

固定資産（土地）評価基準取扱要領
（令和 3 年 3 月改訂）

大東市総務部課税課資産税グループ

目 次

I	固定資産評価基準等	- 2 -
	(1) はじめに	- 2 -
	(2) 意 義	- 2 -
	(3) 土地の評価方法の基本	- 2 -
II	地目の認定基準	- 2 -
	(1) 宅地	- 2 -
	(2) 農地 (田・畑)	- 3 -
	(3) 山林	- 4 -
	(4) 池沼	- 4 -
	(5) 道路	- 4 -
	(6) ゴルフ場用地	- 4 -
	(7) 原野	- 4 -
	(8) 雑種地	- 4 -
III	地積の認定	- 4 -
IV	地目別の評価	- 5 -
	(1) 宅地の評価	- 5 -
	(2) 田及び畑の評価	- 6 -
	(3) 宅地介在農地及び市街化区域農地の評価	- 6 -
	(4) 山林の評価	- 6 -
	(5) 池沼の評価	- 7 -
	(6) 道路の評価	- 7 -
	(7) ゴルフ場用地の評価	- 7 -
	(8) 原野の評価	- 7 -
	(9) 雑種地の評価	- 7 -
V	画地計算法	- 8 -
VI	通達等による補正	- 8 -
VII	その他	- 10 -

I 固定資産評価基準等

(1) はじめに

固定資産税は市税における基幹的な税目であり、固定資産税が適正に課税されるためには、固定資産の評価が正しく行われることが肝要である。

固定資産評価基準（以下評価基準という。）は、地方税法第388条の規定に基づき固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続きを定めており、これによって固定資産の評価が適正かつ均衡のとれたものになることが期待されているものである。

しかし、評価の適正化は評価基準が詳細に定められ示されただけで達成されるものではなく、評価が真に正しく行われるためには、評価事務担当者一人一人が評価基準の内容について理解を深め、評価のための知識を習得することが必要である。

特に、土地の評価については近年における地価の変動及び土地利用の多様化等に伴い、納税義務者の関心も非常に高まってきていることから納税義務者の信頼を確保するためにも、評価事務担当者は評価基準の理論について十分に精通することが強く要請されているところである。

上記の趣旨を達成するために、ここに本市における固定資産（土地）評価基準取扱要領を定めるものとする。

(2) 意義

総務大臣は、固定資産の評価の適正化と均衡化を確保するため、「固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続き」を定め、これを告示しなければならないものとされている。これに基づいて告示されたものが評価基準である。

市長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないものとされており、さらに、評価の均衡を図るため土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加えて適用することができることとされている。

(3) 土地の評価方法の基本

現行の評価基準において、土地については売買実例価格等を基準として評価する方法が基本となっている。この場合における売買価格とは、現実の売買実例価格から正常と認められない条件がある場合はこれを修正して得られる正常売買価格をいうものであり、固定資産の評価は、この正常売買価格を基準として、評価を行うものである。

評価のしくみとしては、各筆の土地について、価格形成要因における較差を評点数によって格付けし、これに評点一点当たり単価を乗じてその価格を求める評点式評価法によるものである。

II 地目の認定基準

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。この場合において、土地の地目は、賦課期日である1月1日の土地の現況によるものとする。

地目は、原則として評価基準第1章第1節一のとおり認定する。

しかし、一筆の土地が、相当の規模で二以上の全く別個の用途（例えば、1,000㎡の土地で700㎡を畑に、残り300㎡は住宅地）に利用されているときには、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれに地目を定めることとする。（前記適用の場合、各用途毎100㎡以上とし、それぞれ明確に区分されていること。）

(1) 宅地

建物の敷地及びその維持又は効用を果たすために必要な土地をいう。なお、現に建物が建築されていない土地であっても、土地全体としての状況、使用実態等からみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合や、いわゆる分譲宅地のように道路、側溝などで区画されているような場合は宅地と認定する。

(具体的な認定例)

- (ア) 農地を山土で整地し、耕作の意志がなく、宅地に転用されることが確実と認められる土地
- (イ) 耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その小屋が家屋と認められるものに限って宅地とする
- (ウ) 車庫的な駐車場の状態にある土地
- (エ) テニスコート、プール敷地で宅地に接続しているもの
- (オ) 事業所等の宅地に接続する防火池・物干場・材料置場
- (カ) 温室の建物が家屋と認められるもので、直接土地に耕作せず、コンクリート等の床を設けているもの
- (キ) 一筆、又は一画地の中にある小規模な農耕地
- (ク) 住宅(家屋)建築用地として造成され、道路・上下水道・公共施設等を完備している土地
- (ケ) 鉄軌道の高架下の店舗の用に供している土地

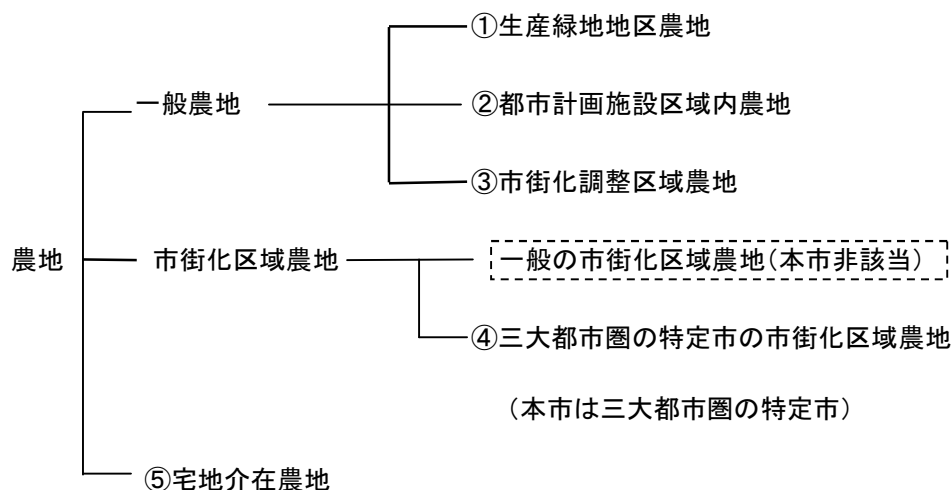
(2) 農地(田・畑)

耕作の用に供される土地をいい、肥培管理(耕うん・整地・播種・排水・施肥・農薬の散布・除草等)を行って農作物を栽培する土地をいい、「田」と「畑」に区分される。「田」とは、農耕地で用水を利用して耕作する土地をいい、「畑」とは農耕地で用水を利用しないで耕作する土地をいうものである。

(具体的な認定例)

- (ア) 一時休耕農地で株・畝があり、いつでも容易に耕作できる状態にある土地は田・畑とする
- (イ) ビニールハウス等の温室設備等を設けて野菜等を栽培している土地で、土地に直接耕作して栽培する方法によっているものは、土地自体を耕作し栽培するものであるから、温室設備の有無にかかわらず「畑」とする
- (ウ) 宅地から独立して竹木・苗木の育成のために、継続反復して耕作する土地は「畑」とする
- (エ) 田・畑輪換の土地については「田」とする
- (オ) 果樹・桐等の永年性の植物を植栽している場合は「畑」とする
- (カ) 従来より農地であった土地に、残土・廃材等を投棄したまま放置しているもの、又は雑草等が繁茂しているものは所有者に猶予通知をし、その後も状況が変わらないものについては、次年度より農地以外の地目とする
- (キ) 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定により宅地転用届出、又は許可をうけた農地で引き続き農地として耕作しているものについて、転用届け又は許可の取消の申出を大東市農業委員会又は大阪府に行い、その結果、取消許可を受けた農地について、その事実を証する取消許可書を添付して申請があった場合は、その取消許可日の属する年度より宅地介在農地とせずに農地とする

【農地の区分表】



※市街化区域農地（農地の区分表の④）

都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内の農地をいい、農地法第4条第1項第5号及び同法第5条第1項第3号の規定により、届出をするだけで宅地に転用することができる農地である。但し、都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園・緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による知事の指定等を受けたもの（②）及び同法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内の農地（①）を除く。

※宅地介在農地（⑤）

農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定により宅地転用の届出、又は許可を受けた農地で賦課期日現在において宅地化が行われていない（現況農地のまま）土地をいう。又、市街化区域内の土地で現況地目及び登記地目が共に農地以外であったものが、賦課期日現在において農地として耕作されている場合、登記地目が農地に変更されるまでの間は宅地介在農地とする。

（3）山林

耕作の方法によらないで竹木の成育する土地をいうもので、竹木の成育していない岩山・崖地その他の不毛地等も山林とする。なお、以下の項目に該当する山林については市街化山林とする。

a. 市街化区域内の宅地等介在山林、b. 市街化調整区域内のうち、法律の規定による開発許可等の区域内の宅地等介在山林、c. その他、社会的・経済的・行政的観点から宅地に比準し評価を行うことが合理的と認められるもの。

（4）池沼

かんがい用水でない水の貯留池等をいい、庭園内の池、防火用池等は除く。

（5）道路

一般通行の用に供する道で、公共の道路と私道とに分類する。

（6）ゴルフ場用地

一般に、ゴルフ場のコース（クラブハウスの敷地等の付随的な土地、及びアウトオブバウンズの部分を含む）とする。

（7）原野

平原や丘陵地帯における土地で、耕作によらないで雑草・灌木類の成育するものであって、草生地・芝池・野池等がこれに含まれる。

（8）雑種地

（1）から（7）まで掲げた土地以外の土地を総称したものをいう。又、残土・廃材等を投棄したまま放置しているものや、その他雑草等が成育している土地をいう。

（具体的な認定例）

資材置場・青空駐車場・釣堀・グラウンド・変電所・鉄塔敷地・鉄軌道用地テニスコート・プール等 但し、宅地に接続するものは宅地とする。

Ⅲ 地積の認定

地積は、評価基準第1章第1節二のとおり認定する。

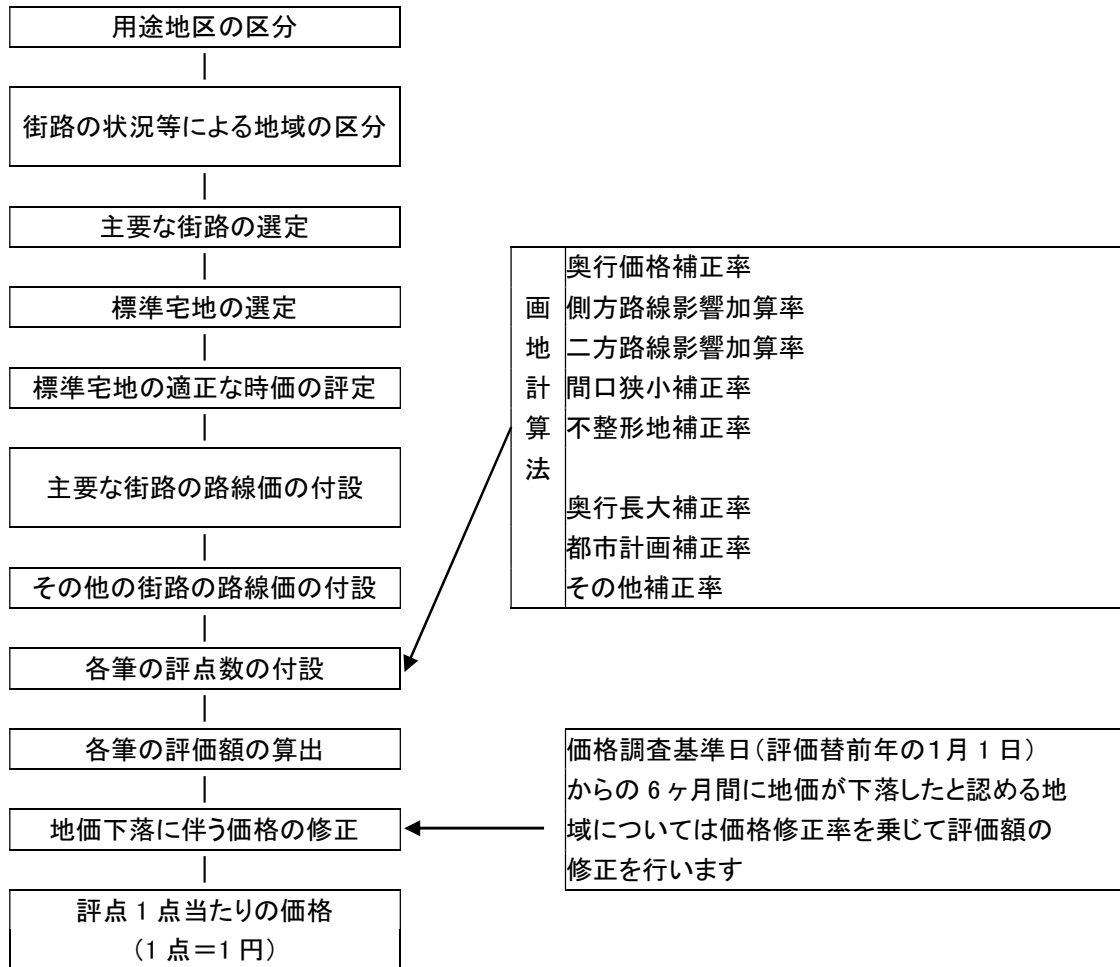
但し、現況地積が登記地積に比し著しく小さい場合は、登記変更を前提に地積測量図により認定を行うものとする。又、現況地積が登記地積に比し著しく大きい場合は、現況地積によるものとする。

IV 地目別の評価

(1) 宅地の評価

1. 宅地(2及び3に定めるものを除く)の評価は、評価基準第1章第3節の規定する「市街地宅地評価法」によって行う。

(ア)「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は次の順序によって行う。



(イ) 用途地区の区分

用途地区の区分とは、宅地に評点数を付設するに当たり、宅地の利用状況を共通な地域に区分することであり、種類は次のとおりとする。

用途区分	細分類区分
商業地区	普通商業
住宅地区	併用住宅
	普通住宅
工業地区	大工場
	中小工場

2. 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、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認められるものについては、この限りでない。

3. 生産緑地地区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、この限りでない。

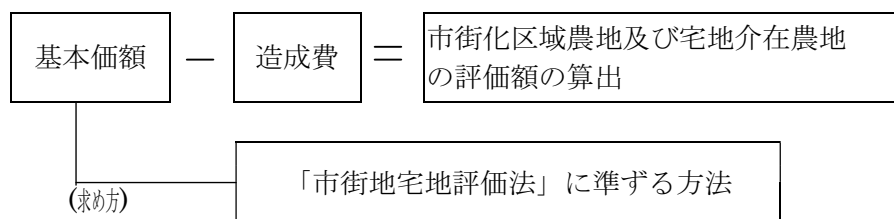
(2) 田及び畑の評価

田及び畑の評価は、各筆の田及び畑について評点数を評点一点当たりの価格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。

(3) 宅地介在農地及び市街化区域農地の評価

宅地介在農地及び市街化区域農地は、宅地としての潜在的価値を有しており売買価格も宅地の価格に準じた水準にあると考えられる。しかし、これらはあくまで田・畑であり、宅地とするには土盛り整地をしなければならないので、基本価額から土盛り整地等の造成費相当分を控除する方法によるものとする。

【評価の方法】



※ 『市街地宅地評価法』に準ずる方法とは、宅地の価格に p9 に定める補正率 0.80 を乗じた額とする。

(4) 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。なお、市街化山林については以下の様に評価するものとする。

【評価の方法】

4-1.基本価額の求め方

市街化山林は、宅地としての潜在的価値を有しており売買価格も宅地の価格に類する水準にあると考えられる。しかし、あくまで山林であり、宅地とするには切り土等の造成工事が必要となる。よって、宅地としての価額から宅地化への蓋然性を考慮し宅地化調整補正を適用し、造成費相当分を控除する方法によるものとする。ただし、その市街化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、通常の上林と同様に価額を求めるものとする。

4-2.造成費相当額

宅地介在農地及び市街化区域農地の「造成費相当額」と同様の方法による。

(5) 池沼の評価

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。売買実例価額がない場合においては、付近の土地の価格に比準して評価するものとする。

(6) 道路の評価

道路の評価は、次の方法によるものとする。

【私道として評価する土地】

付近宅地の10パーセントの評価をする。

<要件>

一筆の土地のすべて、又は一部（本人から申請のあったもの）が私道として利用されている土地で非課税となる要件に欠けるもの

【非課税となる土地】

<要件>

- ・一般の通行の用に供するものであり、通行について何等の制約を設けず不特定多数の人の利用に供していると認められるものであること
- ・その道路が、直接又は間接に一の公道から他の公道に接続する道路であること
- ・位置指定道路
- ・一筆の土地のすべてが現況道路でかつ登記地目が公衆用道路

(7) ゴルフ場用地の評価

ゴルフ場の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場を開設するにあたり要した当該土地の取得価額に、当該ゴルフ場等の造成費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が不明のときは、付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。

(8) 原野の評価

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。但し、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、付近の土地の価額に比準してその価額を求めるものとする。

(9) 雑種地の評価

雑種地の評価は、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。但し、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、付近の土地の価額に比準してその価額を求めるものとする。

【付近宅地の100パーセントの評価をする土地】

◎残土等で盛土をし、側溝等があり整地された土地

◎青空駐車場

◎資材置場

◎釣堀

◎変電所

◎鉄塔敷地（市街化調整区域内敷地除く・別掲）

◎ラグビー場等の競技場のグラウンド

◎テニスコート・プール用地

但し、建物の敷地の部分が一筆の土地であるときは、その建物の部分についての地目は宅地とする。

【付近宅地の3分の1の評価をする土地】

◎鉄軌道用地

V 画地計算法

画地の計算は評価基準別表第3のとおり行う。

VI 通達等による補正

(1) 都市計画施設予定地（道路・都市計画公園等）の補正率表

(対象地) 計画決定区域内の土地のうち、計画決定に伴う建築制限等を受けるもの

都市計画施設予定地地積 の総地積に対する割合	5%以上 30%未満	30%以上 60%未満	60%以上
補正率	0.90	0.80	0.70

(2) 画地条件に関するもの

(ア) 接面街路との高低差

(対象地) 接面街路より低い位置にある宅地で一般の画地に比べ状況が不良であると認められるもの。

区 分	補正率
1メートル以上の高低差	0.95
2メートル以上の高低差	0.90
3メートル以上の高低差	0.85

(イ) 水路介在地

(対象地) 水路を介在する道路に接する宅地

区 分	補正率
開渠介在（1メートル以上）	0.95
暗渠介在	1.00

(3) 法令上の規制に関するもの

(ア) 地下障害物

(対象地) 公共下水道等の地下障害物上にある土地

評価基準第1章附表7がけ地補正率表に準じて補正を行う。

(イ) 高压線下

(対象地) 高压線下にある土地

評価基準第1章附表7がけ地補正率表に準じて補正を行う。

(ウ) 急傾斜地崩壊危険区域

(対象地) 急傾斜地崩壊危険区域に指定された土地

規制面積 総面積	0.20 以上 0.40 未満	0.40 以上 0.60 未満	0.60 以上 0.80 未満	0.80 以上 0.95 未満	0.95 以上
補正率	0.96	0.92	0.88	0.84	0.80

(エ) 廃棄物が地下にある土地の補正 (対象地) 大阪府から「産業廃棄物処理場跡地」、「一般廃棄物の処理跡地及び産業廃棄物処分場跡地」に指定された土地

区 分	補正率
宅地	0.90
雑種地	0.90
市街化区域農地	0.90
宅地介在農地	0.90

(オ) 土砂災害防止法上の「土砂災害警戒区域」および「土砂災害特別警戒区域」の指定を受け、市街地宅地評価法により評価された土地

区 分	補正率
土砂災害警戒区域	0.95
土砂災害特別警戒区域	0.90

(4) その他の補正

(ア) 鉄塔敷地

区 分	補正率
市街化調整区域内敷地	0.50
市街化区域内敷地	1.00

(イ) 宅地化調整補正

区 分	補正率	備 考
市街化区域農地 宅地介在農地	0.80	宅地を開発するには各種の都市設備（水道・ガス・排水施設等）を必要とし一定の経費が見込まれる農地。
市街化山林	0.60	宅地を開発するには各種の都市設備（造成工事・水道・ガス・排水施設等）を必要とし一定の経費が見込まれる山林。

(ウ) 有料道路の補正

区 分	補正率
信貴生駒スカイライン（営業用道路）	0.40

(エ) 運送以外の用に供する部分の複合的利用に供する鉄軌道用地の補正

区 分	補正率
運送以外の用に供する部分	0.70

(オ) 市街化調整区域補正

区 分	補正率
市街化調整区域にあつて市街地宅地評価法により評価され、住宅用地にかかる課税標準額の特例を受けない土地	0.80

(カ) 大規模工場用地の評価

区 分	補正率
市街地宅地評価法により評価された土地にあつて、標準地が中小工業地区として登録された土地の内、総画地面積が10,000㎡以上の土地	0.90

(キ) 接道間口狭小補正

区 分	補正率
接する全ての路線に対し間口2メートル未満であるの土地	0.80

(ク) 評価均衡補正

(対象地) 前記補正率の他、周辺土地との評価の均衡上、補正が必要と認められる土地

【対象地の例】

◎住宅地区において、日照障害の影響により居住環境が悪化していると認められる宅地。

VII その他

造成の費用等は別添資料のとおりとする。

付則
この要領は、昭和47年 4月 1日から施行する。

付則
この要領は、昭和53年 9月 9日から施行する。

付則
この要領は、昭和59年 4月 1日から施行する。

付則
この要領は、平成 3年 2月28日から施行する。

付則
この要領は、平成 4年 1月 1日から施行する。

付則
この要領は、平成 6年 1月 1日から施行する。

付則
この要領は、平成 9年 1月 1日から施行する。

付則
この要領は、平成12年 2月29日から施行する。

付則
この要領は、平成13年 2月 1日から施行する。

付則
この要領は、平成15年 3月 1日から施行する。

付則
この要領は、平成18年 3月22日から施行する。

付則
この要領は、平成19年 9月25日から施行する。

付則
この要領は、平成21年 3月16日から施行する。

付則
この要領は、平成21年10月22日から施行する。

付則
この要領は、平成22年 1月18日から施行する。

付則
この要領は、平成24年 3月28日から施行する。

付則
この要領は、平成27年 3月30日から施行する。

付則
この要領は、平成30年 3月29日から施行する。

付則
この要領は、令和 3年 3月31日から施行する。

〈 資 料 〉

造成費相当額

(円/m²)

盛土高	昭和 51 年度	昭和 54 年度	昭和 57 年度	昭和 60 年度	昭和 63 年度	平成 3 年度
30 cm	1,100	1,300	1,700	1,800	1,900	2,100
100 cm	2,800	3,300	4,300	4,600	4,800	5,400
150 cm	4,200	4,800	6,200	6,600	6,800	7,700
200 cm	5,500	6,100	7,700	8,100	8,400	9,600

盛土高	平成 6 年度	平成 9 年度	平成 12 年度	平成 15 年度	平成 18 年度	平成 21 年度
30 cm	3,400	5,500	4,600	4,600	4,200	4,500
100 cm	8,700	15,200	12,900	12,200	10,500	10,600
150 cm	12,500	20,800	17,700	15,700	13,600	13,800
200 cm	15,600	26,300	22,400	19,800	17,100	17,300

盛土高	平成 24 年度	平成 27 年度	平成 30 年度	令和 3 年度		
30 cm	4,400	4,500	5,500	5,800		
100 cm	10,400	10,900	13,100	14,100		
150 cm	13,600	15,900	17,600	19,000		
200 cm	17,200	20,600	22,200	23,900		

	標準地番号	所在地番	S60 年度	S63 年度	H 3 年度	H 6 年度	H 9 年度	H12 年度
田	202	龍間 1769		95	100	103	103	103
	生 緑	203 寺川 4 丁目 1063-1		151	159	164	164	164
	基	205 龍間 2121		159	167	172	172	172
畑	301	龍間 25-15		43	45	47	47	47
	基	302 深野北 2 丁 目 195-1	112	120	125	126	126	126
	生 緑	304 北条 2 丁 目 839-2		84	87	90	90	90
山 林	基	401 龍間 1276-1	22	23	24	25	25	25
		402 龍間 184-5	8	9	10	10	10	10
		403 中垣内 1325-1	10	11	12	12	12	12
		404 野崎 882	22	23	24	25	25	25
そ の 他	701	ゴルフ場	4,200	4,800	5,720	8,100	7,300	7,100
	901	鉄軌道敷		19,054	24,798	63,576	H9,H10 56,263 H11 55,700	47,467
	69	龍間 832	7,700	8,855	11,000	26,000	25,000	25,000
		鉄 塔 敷 その他補正 (0 . 5 0) × 無道路補正						
		信貴生駒スカイライン …………… その他補正 (0 . 4 0)						

〈 基準地・標準地 評価額一覧表 〉

(円/㎡)

	標準地番号	所在地番	H15 年度	H18 年度	H21 年度	H24 年度	H27 年度	H30 年度
田	202	龍間 1769	103	103	103	103	103	103
	生 緑	203 寺川4丁目 1063-1	164	164	164	164	164	164
	基	205 龍間 2121 H27～ 龍間 2118	172	172	172	172	172	172
畑	301	龍間 25-15 H27～ 龍間 13-1	47	47	47	47	47	47
	基	302 深野北2丁 目 195-1	126	126	126	126	126	126
	生 緑	304 北条2丁 目 839-2	90	90	90	90	90	90
山 林	基	401 龍間 1276-1	25	25	25	25	25	25
		402 龍間 184-5	10	10	10	10	10	10
		403 中垣内 1325-1	12	12	12	12	12	12
		404 野崎 882	25	25	25	25	25	25
そ の	701	ゴルフ場	6,200	4,800	3,136	2,863	2,597	2,464
	901	鉄軌道敷	34,557	28,048	31,603	28,294	28,263	28,338
他	69	龍間 832	20,000	15,000	14,000	13,000	12,000	11,000
		鉄塔敷	その他補正 (0.50) × 無道路補正					
		信貴生駒スカイライン	…………	その他補正 (0.40)				

〈 基準地・標準地 評価額一覧表 〉

(円/㎡)

	標準地番号	所在地番	R3 年度					
田	202	龍間 1769	103					
	生緑 203	寺川 4 丁目 1063-1	164					
	基 205	龍間 2121 H27～ 龍間 2118	172					
畑	301	龍間 25-15 H27～ 龍間 13-1	47					
	基 302	深野北 2 丁目 195-1	126					
	生緑 304	北条 2 丁目 839-2	90					
山 林	基 401	龍間 1276-1	25					
	402	龍間 184-5	10					
	403	中垣内 1325-1	12					
	404	野崎 882	25					
そ の	701	ゴルフ場	2,464					
	901	鉄軌道敷	28,446					
	69	龍間 832	10,000					
他		鉄塔敷	その他補正 (0. 5 0) × 無道路補正					
		信貴生駒スカイライン ……	その他補正 (0. 4 0)					