

①用途地区の区分

都市計画法上の用途地域を参考に市街化区域内を次の5種類の用途地区に区分します。
高度商業地区Ⅱ、普通商業地区、併用住宅地区、普通住宅地区、中小工場地区



②状況類似地区の区分

それぞれの用途地区の中で、街路の状況、家屋の疎密度、公共施設等からの距離、その他宅地の利便性を考慮して状況類似地区を区分します。なお、地価の下落が認められた場合、状況類似地区の区分ごとに見直しを行っています。



③標準宅地の設定

状況類似地区ごとに奥行、間口、形状等が標準的で、主要な街路に接する宅地1か所を標準宅地として選定します。地価公示地と同じ地点を標準宅地として設定することもあります。



④標準宅地の価格の評定

地価公示地と同じ地点の標準宅地については地価公示価格の7割を、それ以外の標準宅地は不動産鑑定士の鑑定価格の7割を目途に価格を評定します。



⑤主要な街路の路線価の付設

主要な街路に接する標準宅地の評定価格をもとに路線価を付設します。
路線価は、街路に付けられた価格のことであり、具体的には、街路に接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格となります。



⑥その他の街路への路線価の付設

個別街路について、各街路の幅員や駅からの距離などの各種条件により、同じ状況類似地区内の主要な街路との条件の差を比準し、その他の街路としての路線価を付設します。



⑦各筆の評価

個々の土地（筆）が接する街路の路線価及び地積をもとに、筆の形状などに応じた補正を行い評価額を算定します。