

○固定資産評価基準 平成9年度基準【部分掲載】 (No.18 平成08年09月03日告示第192号一部改正)

昭和38年12月25日	自治省告示第158号・新規制定	(現No.01)
昭和39年01月25日	自治省告示第3号・一部改正	(現No.02)
昭和39年12月28日	自治省告示第158号・一部改正	(現No.03)
昭和40年12月28日	自治省告示第174号・一部改正	(現No.一) ※償却資産のみ
昭和41年10月21日	自治省告示第142号・一部改正	(現No.04)
昭和42年12月25日	自治省告示第180号・一部改正	(現No.05)
昭和44年12月27日	自治省告示第201号・一部改正	(現No.06)
昭和46年12月28日	自治省告示第236号・一部改正	(現No.07)
昭和47年12月28日	自治省告示第304号・一部改正	(現No.08)
昭和48年07月23日	自治省告示第124号・一部改正	(現No.09)
昭和50年12月22日	自治省告示第252号・一部改正	(現No.10)
昭和53年11月08日	自治省告示第190号・一部改正	(現No.11)
昭和56年12月01日	自治省告示第218号・一部改正	(現No.12)
昭和57年12月28日	自治省告示第244号・一部改正	(現No.13)
昭和59年12月25日	自治省告示第214号・一部改正	(現No.14)
昭和62年12月23日	自治省告示第191号・一部改正	(現No.15)
平成02年12月25日	自治省告示第203号・一部改正	(現No.16)
平成05年11月22日	自治省告示第136号・一部改正	(現No.17)
平成08年09月03日	自治省告示第192号・一部改正	(現No.18)

目次

第1章 土地

第1節 通則

第2節 田及び畑

第2節の2 市街化区域農地 (追加:昭46.12告示236号)

第3節 宅地

第4節 塩田

第5節 鉱泉地

第6節 池沼

第7節 山林

第8節 牧場

第9節 原野

第10節 雑種地等

第11節 経過措置 (本節追加:平08.09告示192号)

第2章 家屋

第1節 通則

第2節 木造家屋

第3節 非木造家屋

第4節 経過措置

第3章 償却資産

第1節 償却資産

第2節 取替資産の評価の特例

第3節 鉱業用坑道の評価の特例

第4節 期末帳簿価額を基礎として価額を求める償却資産にかかる評価の特例

第5節 経過措置 (追加:昭47.12告示304号)

第1章 土地

第1節～第2節の2 (略)

第3節 宅地

一 宅地の評価

宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評定法」によつて付設するものとする。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評定法」によつて各筆の宅地の評点数を付設することができるものとする。

(一)「市街地宅地評定法」による宅地の評点数の付設

1「市街地宅地評定法」による宅地の評点数の付設の順序

「市街地宅地評定法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

(1) 市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定するものとする。(一部改正:昭59.12告示214号)

(2) 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路(以下「その他の街路」という。)の路線価を付設するものとする。

(3) 路線価を基準とし、「画地計算法」(別表第3)を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

## 2 標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定するものとする。

(1) 宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区(温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいう。)等に区分する。この場合において、必要に応じ、商業地区にあつては繁華街、高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、普通商業地区等に、住宅地区にあつては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区にあつては大工場地区、中小工場地区、家内工場地区等に、それぞれ区分するものとする。(一部改正:昭59.12告示214号、一部改正:平08.09告示192号)

(2) (1)によつて区分した各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものとする。(一部改正:昭和44.12告示201号)

## 3 路線価の付設

路線価は、主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ、次により付設するものとする。

(1) 主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当りの適正な時価に基づいて付設するものとする。この場合において、標準宅地が「画地計算法」を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮りに当該標準宅地の位置に「画地計算法」を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地の単位地積当りの適正な時価を算出し、これに基づいて付設するものとする。

(一部改正:昭44.12告示201号)

標準宅地の適正な時価は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定するものとする。

ア 売買が行なわれた宅地(以下「売買宅地」という。)の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求める。

イ 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、アによつて求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。

ウ イによつて標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地(三の2の(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。)との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

(2) その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。

## 4 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算表」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算表」の付表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

### (二)「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

#### 1 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

(1) 状況類似地区を区分するものとする。

(2) 状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。

(3) 標準宅地について売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。

(4) 標準宅地の評点数の比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

#### 2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとする。

#### 3 標準宅地の選定

標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとする。(一部改正:昭44.12告示201号)

#### 4 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定する当該標準宅地の適正な時価に基づいて付設するものとする。

(1) 売買宅地の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と求められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価額をもとめるものとする。

(2) 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買宅地の正常売買価額からの標準宅地の適正な時価を評定するものとする。

(3) (2)によつて標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地(三の2(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。)との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

#### 5 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当り評点数に「宅地の比準表」(別表第4)により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況の応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。(一部改正:昭44.12告示201号)

## 三 評点一点当りの価額の決定及び指示平均価額の算定

### 1 評点一点当りの価額の決定

評点一点当りの価額は、宅地の指示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数(二によ

つて付設した各筆の宅地の評点数を合計した総評点数をいう。)で除した額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、指示平均価格は、指定市町村にあつては、自治大臣が算定し、都道府県知事を経由して市町村長に指示するものにより、指定市町村以外の市町村にあつては、自治大臣の指示に基づき、都道府県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。

## 2 指定市町村の指示平均価格の算定

自治大臣は、次により、指定市町村の宅地の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して指定市町村の宅地の指示平均価格を算出するものとする。

(1) 市町村長は、「市街地宅地評価法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を、「その他の宅地評価法」のみを適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては単位地積当りの適正な時価が最高である標準宅地を、基準宅地として選定するものとする。(一部改正:昭44.12告示201号)

(2) 市町村長は、二の(一)の3によつて、市町村長が付設した路線価及び評定した標準宅地(基準宅地を含む。)の適正な時価並びに二の(二)の4によつて市町村長が評定した標準宅地(基準宅地を含む。)の適正な時価その他の自治大臣の指示する事項を都道府県知事を経由して自治大臣に申し出るものとする。

(3) 自治大臣は、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価(基準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。)について検討し、次いで、当該市町村長が評定した標準宅地の適正な時価(標準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。)及び当該市町村の宅地の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価について所要の調整を行ない、これを基準として、標準宅地の適正な時価及び宅地の付設評点数について所要の調整を行なうものとする。

(4) 自治大臣は、次により、指定市町村の宅地の総評価見込額を算出するものとする。

ア(2)によつて、市町村長が申し出た路線価((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の路線価)又は標準宅地(基準宅地を含む。)の適正な時価((3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価格)と当該街路の前年度の路線価又は当該標準宅地の前年度の評価額との割合を求めらる。

イ 指定市町村の宅地をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、路線価の異なる地域又は状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる地域又は状況類似地区は、これらを合わせ、一の地域又は一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における宅地の前年度の評価額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の宅地の評価見込額を算出する。

エ イによつて算出した各地区の宅地の評価見込額を合計して当該指定市町村の宅地の総評価見込額を算出する。

(5) (4)によつて、自治大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、自治大臣は、当該指定市町村における宅地の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

## 3 指定市町村以外の市町村の指定平均価格の算定

(1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によつて、市町村の宅地の総評価見込額を算定し、これをその総地積で除して当該市町村の宅地の指示平均価格を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価を検討するにあつては、指定市町村の基準宅地の適正な時価(2の(3)によつて、自治大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の評価額)との均衡を考慮するものとする。

(2) 都道府県知事は、(1)によつて算定した指定市町村以外の市町村の指示平均価格及びその算定の基準を自治大臣に報告するものとする。

(3) 自治大臣は、(2)によつて都道府県知事が報告した指示平均価格及びその算定の基礎を検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、指示平均価格について所要の修正を行なうよう関係都道府県知事に指示するものとする。

(4) 都道府県知事は、(3)による自治大臣の指示があつた場合においては、その指示に基づき、関係市町村の指示平均価格について所要の修正を行なうものとする。

### 第4節～第10節 (略)

#### 第11節 経過措置 (本節追加:平08.09告示192号)

一 宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(二)4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価からもとめられた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。

二 平成9年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成8年1月1日から平成8年7月1日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認められる場合には、第3節及び本節一によつて求めた評価額に修正を加えることができるものとする。

### 第2章 家屋 (略)

### 第3章 償却資産 【略】



別表第1 田の比準表(略)

別表第2 畑の比準表(略)

別表第3 画地計算法(全改:平08.09告示192号)

1 画地計算法(全改:平08.09告示192号)

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によって付設するものとする。

- (1) 奥行価格補正割合法
- (2) 側方路線影響加算法
- (3) 二方路線影響加算法
- (4) 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法(一改:昭和57.12告示244号)

2 画地の認定(全改:平08.09告示192号)

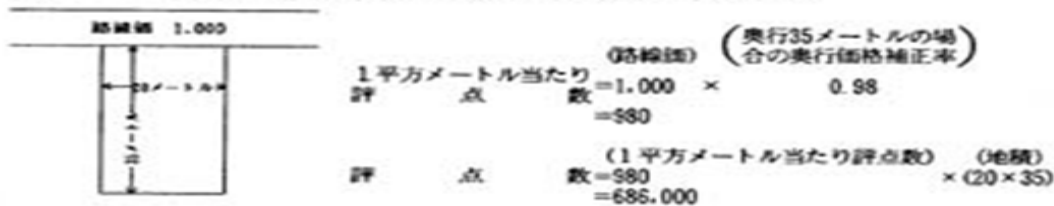
各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況などからみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

3 奥行価格補正割合法(一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

編者注:官報では「奥行価格補正率\*表」とされているが、文脈からして「奥行価格補正率」の誤りと考えられるが本資料では官報どおりとしておく。

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるため、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」(附表1)によって求めた当該画地の奥行価格補正率\*表を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。ただし、平成9年度から平成11年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないと市町村長が判断した場合には、附表8に定める「奥行価格補正率表」によって求めることができるものとする。

例題1 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



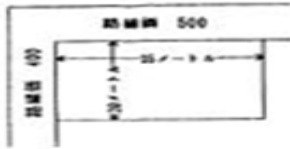
4 側方路線影響加算法(全改:平08.09告示192号)

正面と側方に路線がある画地(以下「角地」という。)の価額は、側方路線(路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。)の影響により、正面路線(路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。)のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるため、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表」(附表2)によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。(一部改正:昭44.12告示201号)

例題2 普通商業地区における正面路線1,000点、側方路線価900点の場合の計算の場合の計算例



例題3 普通商業地区における正面路線価500点、側方路線価400点の準角地(一系統の路線の屈折部内側に位置する例題図のような画地をいうものとする。)の計算例

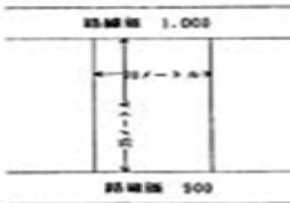


$$\begin{aligned}
 & \text{(1) 基本1平方メートル当たり評点数} = 500 \quad \text{(正面路線価)} \quad \begin{matrix} \text{(奥行20メートルの場合)} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{matrix} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times \quad 1.00 \\
 & \text{(2) 加算1平方メートル当たり評点数} = 400 \quad \text{(側方路線価)} \quad \begin{matrix} \text{(奥行35メートルの場合)} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{matrix} \quad \begin{matrix} \text{(側方路線影} \\ \text{響加算率)} \end{matrix} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times \quad 0.98 \quad \times \quad 0.04 \\
 & \text{(3) 1平方メートル当たり評点} = 500 + 16 \\
 & \text{(4) 評点} = 516 \quad \text{(1平方メートル当たり評点数)} \quad \text{(地積)} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times (35 \times 20) \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = 361.200
 \end{aligned}$$

**5 二方路線影響加算法** (全改:平08.09告示192号)

正面と裏面に路線がある画地(以下「二方路線地」という。)の価額は、裏路線(路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。)の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものである。二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、二方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」(附表3)によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。(一部改正:昭44.12告示201号)

**例題4** 普通商業地区における正面路線価1,000点、裏路線価900点の場合の計算例

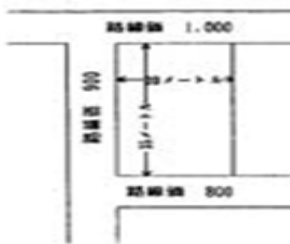


$$\begin{aligned}
 & \text{(1) 基本1平方メートル当たり評点数} = 1,000 \quad \text{(正面路線価)} \quad \begin{matrix} \text{(奥行35メートルの場合)} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{matrix} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times \quad 0.98 \\
 & \text{(2) 加算1平方メートル当たり評点数} = 900 \quad \text{(裏路線価)} \quad \begin{matrix} \text{(奥行35メートルの場合)} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{matrix} \quad \begin{matrix} \text{(二方路線影} \\ \text{響加算率)} \end{matrix} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times \quad 0.98 \quad \times \quad 0.05 \\
 & \text{(3) 1平方メートル当たり評点} = 980 + 44 \\
 & \text{(4) 評点} = 1,024 \quad \text{(1平方メートル当たり評点数)} \quad \text{(地積)} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times (20 \times 35) \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = 716.800
 \end{aligned}$$

**6 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法** (全改:平08.09告示192号)

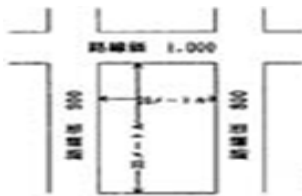
三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。(一部改正:昭44.12告示201号)

**例題5** 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点、裏路線価800点の場合の計算例



$$\begin{aligned}
 & \text{(1) 基本1平方メートル当たり評点数} = 1,000 \quad \text{(正面路線価)} \quad \begin{matrix} \text{(奥行35メートルの場合)} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{matrix} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times \quad 0.98 \\
 & \text{(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数} = 900 \quad \text{(側方路線価)} \quad \begin{matrix} \text{(奥行20メートルの場合)} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{matrix} \quad \begin{matrix} \text{(側方路線影} \\ \text{響加算率)} \end{matrix} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times \quad 1.00 \quad \times \quad 0.08 \\
 & \text{(3) 二方路線加算1平方メートル当たり評点数} = 800 \quad \text{(裏路線価)} \quad \begin{matrix} \text{(奥行35メートルの場合)} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{matrix} \quad \begin{matrix} \text{(二方路線影} \\ \text{響加算率)} \end{matrix} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times \quad 0.98 \quad \times \quad 0.05 \\
 & \text{(4) 1平方メートル当たり評点} = 980 + 72 + 39 \\
 & \text{(5) 評点} = 1,091 \quad \text{(1平方メートル当たり評点数)} \quad \text{(地積)} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \times (20 \times 35) \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = 763.700
 \end{aligned}$$

**例題6** 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点の場合の計算例



(1) 基本1平方メートル当たり評点数 = 1,000 (正面路線価) × 0.98 (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) = 980

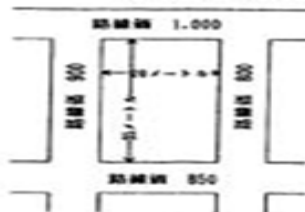
(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 = 900 (側方路線価) × 1.00 (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) × 0.08 (側方路線影響加算率) = 72

(3) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 = 800 (側方路線価) × 1.00 (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) × 0.08 (側方路線影響加算率) = 64

(4) 1平方メートル当たり評点数 = (1) + (2) + (3) = 980 + 72 + 64 = 1,116

(5) 評点 = (1平方メートル当たり評点数) × (地積) = 1,116 × (20 × 35) = 781,200

例題7 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点、裏路線価850点の場合の計算例



(1) 基本1平方メートル当たり評点数 = 1,000 (正面路線価) × 0.98 (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) = 980

(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 = 900 (側方路線価) × 1.00 (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) × 0.08 (側方路線影響加算率) = 72

(3) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 = 800 (側方路線価) × 1.00 (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) × 0.08 (側方路線影響加算率) = 64

(4) 二方路線加算1平方メートル当たり評点数 = 850 (裏路線価) × 0.98 (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) × 0.05 (二方路線影響加算率) = 42

(5) 1平方メートル当たり評点数 = (1) + (2) + (3) + (4) = 980 + 72 + 64 + 42 = 1,158

(6) 評点 = (1平方メートル当たり評点数) × (地積) = 1,158 × (20 × 35) = 810,600

7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法 (一部改正:昭57.12告示244号、全改:平08.09告示192号)

不整形地(三角地及び逆三角地を含む。以下同様とする。)、無道路地(路線に接しない画地をいう。以下同様とする。)、間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によって評点数を求めるものとする。

(1) 不整形地の評点算出法 (一部改正:昭57.12告示244号、全改:平08.09告示192号)

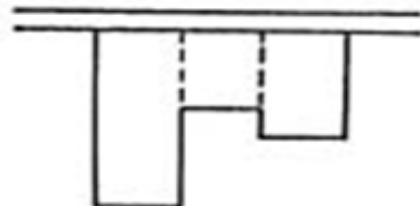
① 不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」(附表4)によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。

この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」(附表5)、「奥行長大補正率表」(附表6)の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率(下限0.70)を乗じて評点数を求めるものとする。

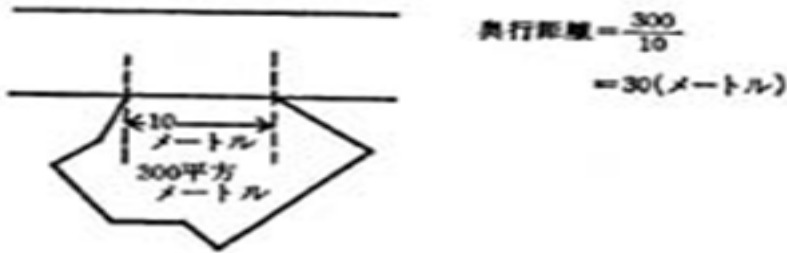
② なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、その画地の不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によって求めることとする。

ア 次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。

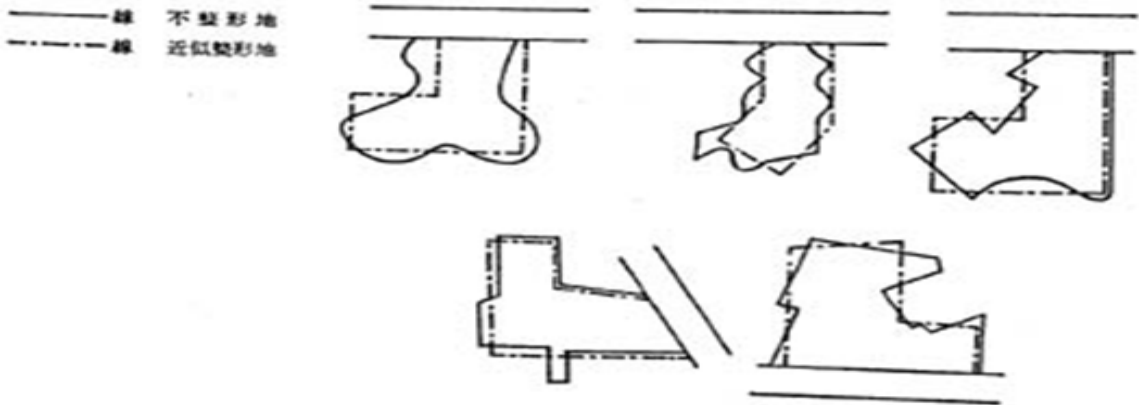
—— 不整形地  
 - - - 整形地に区分した線



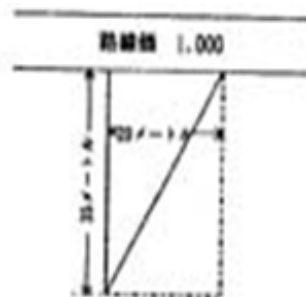
イ 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。



ウ 次の図のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。



**例題 8 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例**



本図の場合においては、面積は350平方メートルであり、間口距離は20メートルであるから、平均的な奥行距離は17.5メートルである。想定整形地面積は700平方メートルであるから、不整形地補正率は0.88である。

$$(1) \text{ 1平方メートル当たり評点数} = \frac{\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{不整形地補正率}}{\text{面積}}$$

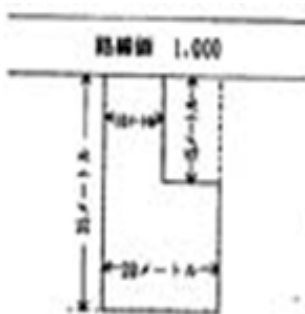
$$= \frac{1,000 \times 1.00 \times 0.88}{350} = 2.514$$

$$(2) \text{ 評点数} = \text{1平方メートル当たり評点数} \times \text{地積}$$

$$= 2.514 \times (20 \times 35 \times 1) = 880$$



**例題 9 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例**



本図の場合においては、面積は550平方メートルであり、間口距離は10メートルであるから、平均的な奥行距離は55メートルであるが、想定整形地の奥行が35メートルであるから、この場合は35メートルとする。想定整形地面積は700平方メートルであるから、不整形地補正率は0.98である。

$$(1) \text{ 1平方メートル当たり評点数} = \frac{\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{不整形地補正率}}{\text{面積}}$$

$$= \frac{1,000 \times 0.98 \times 0.98}{550} = 1.764$$

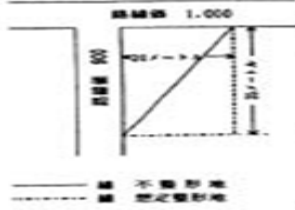
$$(2) \text{ 評点数} = \text{1平方メートル当たり評点数} \times \text{地積}$$

$$= 1.764 \times 550 = 980$$



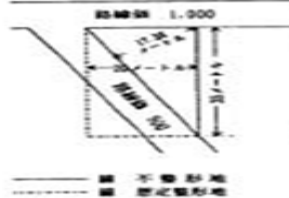


例題10 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例  
 本図の場合においては、例題2にならって計算した評点数について例題8にならって補正を行うものである。



$$\begin{aligned}
 & \text{(正面路線価) (奥行価格補正率)} \\
 \text{(1) 基本1平方メートル} &= 1,000 \times 1.00 \\
 \text{当たり評点数} &= 1,000 \\
 & \text{(側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)} \\
 \text{(2) 加算1平方メートル} &= 900 \times 0.99 \times 0.08 \\
 \text{当たり評点数} &= 71 \\
 & \text{(1) (2) (不整形地補正率)} \\
 \text{(3) 1平方メートル当たり} &= (1,000 + 71) \times 0.88 \\
 \text{評点} &= 942 \\
 & \text{(1平方メートル当たり評点数) (地積)} \\
 \text{(4) 評点} &= 942 \times (20 \times 35 \times 1) \\
 &= 329,700
 \end{aligned}$$

例題11 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例  
 本図の場合においては、例題2にならって計算した評点数について例題8にならって補正を行うものである。



$$\begin{aligned}
 & \text{(正面路線価) (奥行価格補正率)} \\
 \text{(1) 基本1平方メートル} &= 1,000 \times 1.00 \\
 \text{当たり評点数} &= 1,000 \\
 & \text{(側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)} \\
 \text{(2) 加算1平方メートル} &= 900 \times 0.97 \times 0.08 \\
 \text{当たり評点数} &= 70 \\
 & \text{(1) (2) (不整形地補正率)} \\
 \text{(3) 1平方メートル当たり} &= (1,000 + 70) \times 0.88 \\
 \text{評点} &= 942 \\
 & \text{(1平方メートル当たり評点数) (地積)} \\
 \text{(4) 評点} &= 942 \times (20 \times 35 \times 1) \\
 &= 329,700
 \end{aligned}$$

(2) 無道路地の評点算出法 (一部改正:昭57.12告示244号、全改:平08.09告示192号)

原則として、実際利用している路線に接する土地とあわせて算出した評点数から、無道路地以外の土地に相当する評点数を控除して算出した評点数を基礎とし、その無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して、その三割以内の評点数を控除した評点数によるものとする。(一改:昭和57.12告示244号)

(3) 間口が狭小な宅地等の評点算出法 (一部改正:昭57.12告示244号、全改:平08.09告示192号)

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地(不整形地及び無道路地は除く。)についてはそれぞれ「間口狭小補正率表」(附表5)又は「奥行長大補正率表」(附表6)によって求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等によっては近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、それぞれの補正率に定める補正率を修正して適用するものとする。

がけ地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によって、「がけ地補正率表」(附表7)を適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

附表1 奥行価格補正率表 (一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
	I	II					
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	—
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	
14以上 16未満	0.97	1.00				0.98	
16以上 20未満	0.98					0.99	
20以上 24未満	0.99					1.00	
24以上 28未満	1.00				0.99		1.00
28以上 32未満			0.98		0.98		
32以上 36未満			0.96	0.98	0.96		
36以上 40未満		0.98	0.94	0.96	0.94		
40以上 44未満		0.96	0.92	0.94	0.92		
44以上 48未満		0.94	0.90	0.92	0.91		
48以上 52未満		0.92	0.88	0.88	0.90		
52以上 56未満		0.90	0.87	0.88	0.88		
56以上 60未満		0.88	0.86	0.87	0.87		
60以上 64未満	0.98	0.87	0.85	0.86	0.86		
64以上 68未満	0.96	0.86	0.84	0.85	0.85		
68以上 72未満	0.94	0.85	0.83	0.84	0.84		
72以上 76未満	0.92	0.84	0.82	0.83	0.83	0.96	
76以上 80未満	0.90	0.83	0.81	0.82			
80以上 84未満	0.89		0.80	0.81	0.82	0.93	
84以上 88未満	0.88	0.82		0.80			
88以上 92未満	0.87				0.81	0.90	
92以上 96未満	0.86	0.81					
96以上 100未満							
100以上	0.85	0.80			0.80		

附表2 側方路線影響加算率表 (全改:平08.09告示192号)



地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ) 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区 大工場地区	0.05	0.02
	0.02	0.01

附表3 二方路線影響加算率表 (全改:平08.09告示192号)

地区区分	加算率
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ) 繁華街地区	0.07
普通商業地区 併用住宅地区	1.05
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区 大工場地区	0.03
	0.02

附表4 不整形地補正率表 (一部改正:昭44.12告示201号、一部改正:昭57.12告示244号、全改:平08.09告示192号)

地区区分 陸地割合	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
10%未満	1.00	1.00
20%未満	0.99	0.98
30%未満	0.98	0.96
40%未満	0.97	0.94
50%未満	0.95	0.90
60%未満	0.88	0.81
70%未満	0.80	0.70

- (注1) 陸地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩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「陸地割合」を算出する。  

$$\text{「陸地割合」} = (\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象画地の地積}) / (\text{想定整形地の地積})$$
- (注2) 不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。
- (注3) 陸地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たつては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度(「普通」から「極端に不整形」まで)を判断して、次の表により不整形地補正率を定めることができるものとする。

地区区分 不整形度	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.98	0.95
不整形	0.95	0.90
相当に不整形	0.90	0.80
極端に不整形	0.80	0.70

附表5 間口狭小補正率表 (一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

地区区分 間口距離(メートル)	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区 大工場地区
4未満	0.80	0.95	0.90	0.90	0.90	0.80
4以上 6未満	0.85	0.94		1.00	0.97	0.94
6以上 8未満	0.90	1.00	1.00	1.00	0.97	0.90
8以上 10未満	0.95				1.00	0.95
10以上 16未満	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
16以上 24未満	0.99					
24以上	1.00					

附表6 奥行長大補正率表 (一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

地区区分 奥行距離 間口距離	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ 繁華街地区 普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
2未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2以上 3未満			0.98		
3以上 4未満		0.99	0.96	0.99	
4以上 5未満		0.98	0.94	0.98	
5以上 6未満		0.96	0.92	0.96	
6以上 7未満		0.94	0.90	0.94	
7以上 8未満		0.92		0.92	
8以上		0.90	0.90	0.90	

附表7 げけ地補正率表 (全改:平08.09告示192号)

げけ地地積 総地積	0.10以上0.20未満	0.20以上0.30未満	0.30以上0.40未満	0.40以上0.50未満	0.50以上0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
げけ地地積 総地積	0.60以上0.70未満	0.70以上0.80未満	0.80以上0.90未満	0.90以上	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

附表8 奥行価格補正率表(平成9年度から平成11年度までの経過措置関係)

(一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
	I	II					
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.91
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.94
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.95
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.96
14以上 16未満	0.97	1.00				0.98	
16以上 20未満	0.98					0.99	0.97
20以上 24未満		0.98	0.98	0.99		1.00	0.98
24以上 28未満	0.97	0.97	0.97	0.98	0.99		0.99
28以上 32未満	0.95	0.95	0.94	0.97	0.98		
32以上 36未満	0.94	0.94	0.92	0.95	0.96		1.00
36以上 40未満	0.92	0.91	0.89	0.93	0.94		
40以上 44未満	0.90	0.88	0.86	0.90	0.92		
44以上 48未満	0.89	0.86	0.84	0.88	0.91	0.99	
48以上 52未満	0.88	0.84	0.82	0.86	0.90		
52以上 56未満	0.87	0.82	0.81	0.84	0.88		
56以上 60未満	0.86	0.80	0.79	0.83	0.87		
60以上 64未満	0.84	0.78	0.77	0.81	0.86	0.98	
64以上 68未満	0.82	0.77	0.76	0.79	0.85	0.97	
68以上 72未満	0.80	0.75	0.74	0.78	0.84		
72以上 76未満	0.78	0.74	0.73	0.76	0.83	0.95	
76以上 80未満	0.77					0.94	
80以上 84未満	0.76	0.73	0.72	0.75	0.82	0.92	
84以上 88未満	0.75	0.72	0.71	0.74			
88以上 92未満	0.74				0.81	0.90	
92以上 96未満		0.71				0.89	
96以上 100未満							
100以上	0.73	0.70	0.70	0.73	0.88	0.88	

別表第4 宅地の比準表 (全改:平08.09告示192号)

1 各筆の宅地の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、各筆の宅地の「奥行による比準割合」の数値は、該当する「状況類似地区の状況」ごとの「標準宅地の状況」欄に対応する「比準宅地の状況」欄の数値によるものとする。

〔算式〕

比準割合＝奥行による比準割合×形状等による比準割合×その他の比準割合

2 各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに、附表1を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

3 平成9年度から平成11年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないと市町村長が判断した場合には、附表2によつて求めることができるものとする。(全改追加:平08.09告示192号)

附表1 (一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況					
		標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合
奥行き	商店が相当連たんしているとき	奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
		奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
		奥行が64メートルをこえる場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
よる	状況類似地区の状況	比準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえる場合	
		標準宅地の状況	1.00	0.95	0.90	0.85	

比 準 割 合	専用住宅が相当連たんしているとき	場合				
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94
		奥行が48メートルをこえる場合	1.18	1.12	1.06	1.00
状況類似地区の状況	比準宅地の状況		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合		
	標準宅地の状況					
家屋の連たん度が低いとき	奥行が36メートル以内の場合		1.00	0.95		
	奥行が36メートルをこえる場合		1.05	1.00		
形状等による比準割合	<p>標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。</p> <p>(1) 不整形地にあつては 0.30  (2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10  (3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10</p>					
その他の比準割合	<p>比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。</p>					

附表2 (平成9年度から平成11年度までの経過措置関係) (全改追加:平08.09告示192号)

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況					
		標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合
奥 行 き に よ る 比 準 割 合	商店が相当連たんしているとき	奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.90	0.85	0.80	0.75
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.94	0.89	0.83
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.88
		奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
		奥行が64メートルをこえる場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
比 準 割 合	専用住宅が相当連たんしているとき	場合					
		標準宅地の状況					
		奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	
状況類似地区の状況	比準宅地の状況		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合			
	標準宅地の状況						
家屋の連たん度が低いとき	奥行が36メートル以内の場合		1.00	0.95			
	奥行が36メートルをこえる場合		1.05	1.00			
形状等による比準割合	<p>標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。</p> <p>(1) 不整形地にあつては 0.30  (2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10  (3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10</p>						
その他の比準割合	<p>比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。</p>						



- 別表第5 温泉地指数表 (略)
- 別表第6 ゆう出量指数表 (略)
- 別表第7 山林の比準表 (略)
- 別表第8 木造家屋再建築費評点基準表 (略)
- 別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表 (略)
- 別表第10 木造家屋部分別損耗減点補正率基準表 (略)
- 別表第11 木造家屋総合損耗減点補正率基準表 (略)
- 別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表 (略)
- 別表第13 非木造家屋経年減点補正率基準表 (略)
- 別表第14 非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表 (略)
- 別表第15 耐用年数に応ずる減価率表(略：償却資産関係)

**参考：告示**

**○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の一部を改正する件  
(平成8年9月3日 自治省告示第192号)**

**自治省告示第百九十二号**

地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百八十八条第一項の規定に基づき、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（昭和三十八年自治省告示第百五十八号）の一部を次のように改正し、平成九年度分の固定資産税から適用する。

平成八年九月三日

自治大臣 倉田 寛之

「第10節 雑種地等

目次中「第10節 雑種地等」を 第11節 経過措置」に改める。

第1章第3節二(一)2(1)中「、高度商業地区」を「、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）」に改める。

第1章第10節の次に次の一節を加える。

第11節 経過措置

一 宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(二)4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価からもとめられた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。

二 平成9年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成8年1月1日から平成8年7月1日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認められる場合には、第3節及び本節一によって求めた評価額に修正を加えることができるものとする。別表第3を次のように改める。

別表第3 画地計算法

1 画地計算法

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によって付設するものとする。

- (1) 奥行価格補正割合法 (2) 側方路線影響加算法
- (3) 二方路線影響加算法 (4) 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

2 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一面地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一面地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況などからみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一面地とする。

3 奥行価格補正割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものである。その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（附表1）によって求めた当該画地の奥行価格補正率表\*を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地に地積を乗じてその評点数を求めるものとする。ただし、平成9年度から平成11年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないとし市町村長が判断した場合には、附表8に定める「奥行価格補正率表」によって求めることができるものとする。\*官報どおり(誤りの可能性)

例題1 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例

※略：上記評価基準と同じ

4 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある画地（以下「角地」という。）の価額は、側方路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線（路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。）のみに接する画地の価額よりも高くなるものである。角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表」（附表2）によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

例題2 普通商業地区における正面路線1,000点、側方路線価900点の場合の計算の例の計算例

※略：上記評価基準と同じ

例題3 普通商業地区における正面路線価500点、側方路線価400点の準角地（一系統の路線の屈折部内側に位置する例題図のような画地をいうものとする。）の計算例

※略：上記評価基準と同じ

5 二方路線影響加算法

正面と裏面に路線がある画地（以下「二方路線地」という。）の価額は、裏路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものである。二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、二方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当

たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」（附表3）によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

例題4 普通商業地区における正面路線価1,000点、裏路線価900点の場合の計算例

※略：上記評価基準と同じ

6 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

例題5 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点、裏路線価800点の場合の計算例

※略：上記評価基準と同じ

例題6 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点の場合の計算例

※略：上記評価基準と同じ

例題7 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点、裏路線価850点の場合の計算例

※略：上記評価基準と同じ

7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

不整形地（三角地及び逆三角地を含む。以下同様とする。）、無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同様とする。）、間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によって評点数を求めるものとする。

(1) 不整形地の評点算出法

① 不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるため、奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」（附表4）によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」（附表5）、「奥行長大補正率表」（附表6）の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.70）を乗じて評点数を求めるものとする。

② なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、その画地の不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によって求めることとする。

ア 次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。

※略：上記評価基準と同じ

イ 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。

※略：上記評価基準と同じ

ウ 次の図のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。

※略：上記評価基準と同じ

例題8 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例

※略：上記評価基準と同じ

例題9 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例

※略：上記評価基準と同じ

例題10 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例

※略：上記評価基準と同じ

例題11 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例

※略：上記評価基準と同じ

(2) 無道路地の評点算出法

原則として、実際利用している路線に接する土地とあわせて算出した評点数から、無道路地以外の土地に相当する評点数を控除して算出した評点数を基礎とし、その無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して、その三割以内の評点数を控除した評点数によるものとする。

(3) 間口が狭小な宅地等の評点算出法

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地は除く。）についてはそれぞれ「間口狭小補正率表」（附表5）又は「奥行長大補正率表」（附表6）によって求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等にあつては近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。

がけ地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によって、「がけ地補正率表」（附表7）を適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

附表1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
	I	II					
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	—
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	
14以上 16未満	0.97	1.00				0.98	
16以上 20未満	0.98					0.99	
20以上 24未満	0.99					1.00	
24以上 28未満	1.00				0.99		1.00
28以上 32未満			0.98		0.98		
32以上 36未満			0.96	0.98	0.96		
36以上 40未満		0.98	0.94	0.96	0.94		
40以上 44未満		0.96	0.92	0.94	0.92		
44以上 48未満		0.94	0.90	0.92	0.91		
48以上 52未満		0.92	0.88	0.88	0.90		
52以上 56未満		0.90	0.87	0.88	0.88		
56以上 60未満		0.88	0.86	0.87	0.87		
60以上 64未満	0.98	0.87	0.85	0.86	0.86		
64以上 68未満	0.96	0.86	0.84	0.85	0.85		
68以上 72未満	0.94	0.85	0.83	0.84	0.84		
72以上 76未満	0.92	0.84	0.82	0.83	0.83	0.96	
76以上 80未満	0.90	0.83	0.81	0.82			

80以上 84未満	0.89	0.82	0.80	0.81	0.82	0.93
84以上 88未満	0.88					
88以上 92未満	0.87	0.81	0.80	0.81	0.90	0.90
92以上 96未満	0.86					
96以上 100未満	0.85	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
100以上						

附表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
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ) 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.05	0.02
大工場地区	0.02	0.01

附表3 二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ) 繁華街地区	0.07
普通商業地区 併用住宅地区	1.05
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.03
大工場地区	0.02

附表4 不整形地補正率表

地区区分 蔭地割合	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
10%未満	1.00	1.00
20%未満	0.99	0.98
30%未満	0.98	0.96
40%未満	0.97	0.94
50%未満	0.95	0.90
60%未満	0.88	0.81
70%未満	0.80	0.70

- (注1) 蔭地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩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「蔭地割合」を算出する。  
「蔭地割合」＝(想定整形地の地積－評価対象画地の地積) / (想定整形地の地積)
- (注2) 不整形地補正率を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し不整形地補正率を修正して適用するものとする。
- (注3) 蔭地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たっては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状規模からみて、不整形度(「普通」から「極端に不整形」まで)を判断して、次の表により不整形地補正率を定めることができるものとする。

地区区分 不整形度	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.98	0.95
不整形	0.95	0.90
相当に不整形	0.90	0.80
極端に不整形	0.80	0.70

附表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離(メートル)	高度商業地区 Ⅰ	高度商業地区 Ⅱ	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区 大工場地区
4未満	0.80	0.95	0.90	0.90	0.90	0.80
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85
6以上 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90
8以上 10未満	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95
10以上 16未満	0.97					1.00
16以上 24未満	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
24以上						

附表6 奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ 繁華街地区 普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区	
2未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
2以上 3未満			0.98			
3以上 4未満			0.99			0.99
4以上 5未満			0.98			0.98
5以上 6未満			0.96			0.96
6以上 7未満			0.94			0.94
7以上 8未満			0.92			0.92
8以上			0.90			0.90

附表7 がけ地補正率表

がけ地地積 総地積	0.10以上0.20未満	0.20以上0.30未満	0.30以上0.40未満	0.40以上0.50未満	0.50以上0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
がけ地地積 総地積	0.60以上0.70未満		0.70以上0.80未満	0.80以上0.90未満	0.90以上



補正率	0.70	0.65	0.60	0.55
-----	------	------	------	------

附表8 奥行価格補正率表（平成9年度から平成11年度までの経過措置関係）

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区	
	I	II						
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.91	
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93	
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.94	
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.95	
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.96	
14以上 16未満	0.97	1.00	0.98	0.99	0.98	1.00	0.98	
16以上 20未満	0.98				0.99			0.97
20以上 24未満	0.97	0.98	0.98	0.98	0.99	0.99	0.98	
24以上 28未満		0.97	0.97	0.97	0.98	0.99	0.99	
28以上 32未満	0.95	0.95	0.94	0.97	0.98	1.00	1.00	
32以上 36未満	0.94	0.94	0.92	0.95	0.96			
36以上 40未満	0.92	0.91	0.89	0.93	0.94	0.99	0.99	
40以上 44未満	0.90	0.88	0.86	0.90	0.92			
44以上 48未満	0.89	0.86	0.84	0.88	0.91	0.98	0.98	
48以上 52未満	0.88	0.84	0.82	0.86	0.90			
52以上 56未満	0.87	0.82	0.81	0.84	0.88	0.97	0.97	
56以上 60未満	0.86	0.80	0.79	0.83	0.87			
60以上 64未満	0.84	0.78	0.77	0.81	0.86	0.98	0.99	0.99
64以上 68未満	0.82	0.77	0.76	0.79	0.85			
68以上 72未満	0.80	0.75	0.74	0.78	0.84	0.95	0.95	
72以上 76未満	0.78	0.74	0.73	0.76	0.83			
76以上 80未満	0.77	0.72	0.72	0.75	0.82	0.94	0.92	
80以上 84未満	0.76					0.73		0.75
84以上 88未満	0.75	0.72	0.71	0.74	0.81	0.90	0.89	
88以上 92未満	0.74	0.71	0.71	0.74		0.89		
92以上 96未満	0.73				0.71	0.73	0.88	0.88
96以上 100未満		0.73	0.70	0.70	0.73	0.88	0.88	
100以上	0.73	0.70	0.70	0.73	0.88	0.88	0.88	

別表を第4のように改める。

別表第4 宅地の比準表

1 各筆の宅地の比準割合は、次の算式によって求めるものとする。この場合において、各筆の宅地の「奥行による比準割合」の数値は、該当する「状況類似地区の状況」ごとの「標準宅地の状況」欄に対応する「比準宅地の状況」欄の数値によるものとする。

【算式】

比準割合＝奥行による比準割合×形状等による比準割合×その他の比準割合

2 各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに、附表1を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

3 平成9年度から平成11年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないと市町村長が判断した場合には、附表2によって求めることができるものとする。

附表1

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合
		標準宅地の状況	比準宅地の状況					
奥行き	商店が相当連たんしているとき	標準宅地の状況	比準宅地の状況	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
		奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
		奥行が64メートルをこえる場合	奥行が64メートルをこえる場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
比準割合	状況類似地区の状況	標準宅地の状況	比準宅地の状況	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		標準宅地の状況	比準宅地の状況	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
		奥行が48メートルをこえる場合	奥行が48メートルをこえる場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
比準割合	状況類似地区の状況	標準宅地の状況	比準宅地の状況	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		標準宅地の状況	比準宅地の状況	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		奥行が36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80

	家屋の連たん度が低いとき	場合 奥行が36メートルをこえる場合	1.05	1.00
形状等による比準割合	<p>標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。</p> <p>(1) 不整形地にあつては 0.30  (2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10  (3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10</p>			
その他の比準割合	<p>比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。</p>			

附表2 (平成9年度から平成11年度までの経過措置関係)

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況					
		標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合
奥行きによる比準割合	商店が相当連たんしているとき	標準宅地の状況 奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.90	0.85	0.80	0.75
		標準宅地の状況 奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.94	0.89	0.83
		標準宅地の状況 奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.88
		標準宅地の状況 奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
		標準宅地の状況 奥行が64メートルをこえる場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
比準割合	専用住宅が相当連たんしているとき	標準宅地の状況 奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	
		標準宅地の状況 奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	
		標準宅地の状況 奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	
		標準宅地の状況 奥行が48メートルをこえる場合	1.18	1.12	1.06	1.00	
		標準宅地の状況 奥行が28メートル以内の場合	1.00	0.95			
形状等による比準割合	家屋の連たん度が低いとき	標準宅地の状況 奥行が36メートル以内の場合	1.00	0.95			
		標準宅地の状況 奥行が36メートルをこえる場合	1.05	1.00			
形状等による比準割合	<p>標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。</p> <p>(1) 不整形地にあつては 0.30  (2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10  (3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10</p>						
その他の比準割合	<p>比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。</p>						

第11節 経過措置

- 一 宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(2)4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価からもとめられた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。
- 二 平成9年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成8年1月1日から平成8年7月1日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認められる場合には、第3節及び本節一によって求めた評価額に修正を加えることができるものとする。

1 画地計算法

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によって付設するものとする。

- (1) 奥行価格逓減割合法
- (2) 側方路線影響加算法
- (3) 二方路線影響加算法

(4) 不正形地、無道路地、袋地等評点算出法

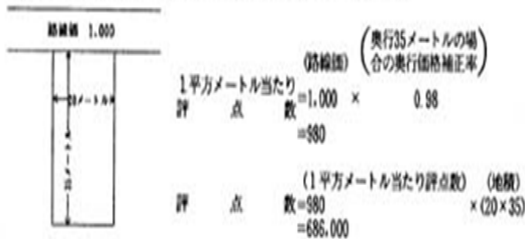
2 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一面地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一面地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況などからみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一面地とする。

3 奥行価格補正割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるため、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」(附表1)によって求めた当該画地の奥行価格補正率表を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地に地積を乗じてその評点数を求めるものとする。ただし、平成9年度から平成11年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないと市町村長が判断した場合には、附表8に定める「奥行価格補正率表」によって求めることができるものとする。

例題1 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



4 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある画地(以下「角地」という。)の価額は、側方路線(路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。)の影響により、正面路線(路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。)のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるため、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数

を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表」(附表2)によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

1 画地計算法

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によって付設するものとする。

- (1) 奥行価格逓減割合法
- (2) 側方路線影響加算法
- (3) 二方路線影響加算法
- (4) 三角地評点算出法

(5) 不正形地、無道路地、袋地等評点算出法

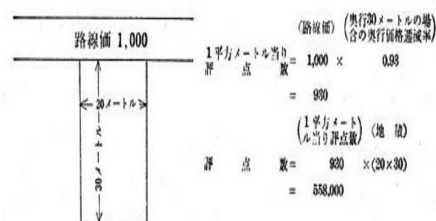
2 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一面地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一面地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一面地とする。

3 奥行価格逓減割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって漸減するものであるため、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格逓減率表」(附表1)によって求めた当該画地の奥行価格逓減率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

例題1 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



4 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある画地(以下「角地」という。)の価額は、側方路線(路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。)の影響により、正面路線(路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。)のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるため、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表」(附表2)によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。



**例題2 普通商業地区における正面路線1,000点、側方路線価900点の場合の計算の場合の計算例**

(正面路線価) (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $1,000 \times 0.98 = 980$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

(2) 加算1平方メートル当たり評点数 =  $900 \times 1.00 \times 0.08 = 72$

(1) (2)

(3) 1平方メートル当たり =  $980 + 72$   
評点数 =  $1,052$   
(1平方メートル当たり評点数) (地積)

(4) 評点 数 =  $1,052 \times (20 \times 30) = 736,400$

**例題3 普通商業地区における正面路線価500点、側方路線価400点の準角地（一系統の路線の屈折部内側に位置する例題図のような地をいうものとする。）の計算例**

(正面路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $500 \times 1.00 = 500$

(側方路線価) (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

(2) 加算1平方メートル当たり評点数 =  $400 \times 0.98 \times 0.04 = 16$

(1) (2)

(3) 1平方メートル当たり評点数 =  $500 + 16 = 516$

(1平方メートル当たり評点数) (地積)

(4) 評点 数 =  $516 \times (35 \times 20) = 361,200$

**5 二方路線影響加算法**

正面と裏面に路線がある画地(以下「二方路線地」という。)の価額は、裏路線(路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。)の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものである。二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、二方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」(附表3)によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

**例題4 普通商業地区における正面路線価1,000点、裏路線価900点の場合の計算例**

(正面路線価) (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $1,000 \times 0.98 = 980$

(裏路線価) (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) (二方路線影響加算率)

(2) 加算1平方メートル当たり評点数 =  $900 \times 0.98 \times 0.05 = 44$

(1) (2)

(3) 1平方メートル当たり評点数 =  $980 + 44 = 1,024$

(1平方メートル当たり評点数) (地積)

(4) 評点 数 =  $1,024 \times (20 \times 30) = 716,800$

**6 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法**

三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

**例題2 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例**

(正面路線価) (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $1,000 \times 0.98 = 980$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

(2) 加算1平方メートル当たり評点数 =  $900 \times 0.98 \times 0.1 = 89$

(1) (2)

(3) 1平方メートル当たり評点数 =  $980 + 89 = 1,019$

(1平方メートル当たり評点数) (地積)

(4) 評点 数 =  $1,019 \times (20 \times 30) = 611,400$

**例題3 普通商業地区における正面路線価500点、側方路線価400点の準角地（一系統の路線の屈折部内側に位置する例題図のような地をいうものとする。）の計算例**

(正面路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $500 \times 0.98 = 495$

(側方路線価) (奥行30メートルの場合の奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

(2) 加算1平方メートル当たり評点数 =  $400 \times 0.98 \times 0.05 = 19$

(1) (2)

(3) 1平方メートル当たり評点数 =  $495 + 19 = 514$

(1平方メートル当たり評点数) (地積)

(4) 評点 数 =  $514 \times (30 \times 20) = 308,400$

**5 二方路線影響加算法**

正面と裏面に路線がある画地(以下「二方路線地」という。)の価額は、裏路線(路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。)の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものである。二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、二方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」(附表3)によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

**例題4 普通商業地区における正面路線価1,000点、裏路線価900点の場合の計算例**

(正面路線価) (奥行30メートルの場合の奥行価格補正率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $1,000 \times 0.98 = 980$

(裏路線価) (奥行30メートルの場合の奥行価格補正率) (二方路線影響加算率)

(2) 加算1平方メートル当たり評点数 =  $900 \times 0.98 \times 0.05 = 42$

(1) (2)

(3) 1平方メートル当たり評点数 =  $980 + 42 = 972$

(1平方メートル当たり評点数) (地積)

(4) 評点 数 =  $972 \times (20 \times 30) = 583,200$

**6 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法**

三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

**例題5 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点、裏路線価800点の場合の計算例**

(正面路線価) (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $1,000 \times 0.98 = 980$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $900 \times 1.00 \times 0.08 = 72$

(裏路線価) (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) (二方路線影響加算率)

(3) 二方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $800 \times 0.98 \times 0.05 = 39$

(4) 1平方メートル当たり評点数 = (1) + (2) + (3) =  $980 + 72 + 39 = 1,091$

(5) 評点数 = (1平方メートル当たり評点数) (地積) =  $1,091 \times (20 \times 35) = 763,700$

**例題5 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点、裏路線価800点の場合の計算例**

(正面路線価) (奥行30メートルの場合の奥行価格減減率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $1,000 \times 0.98 = 980$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格減減率) (側方路線影響加算率)

(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $900 \times 0.99 \times 0.1 = 89$

(裏路線価) (奥行30メートルの場合の奥行価格減減率) (二方路線影響加算率)

(3) 二方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $800 \times 0.98 \times 0.05 = 39$

(4) 1平方メートル当たり評点数 = (1) + (2) + (3) =  $980 + 89 + 39 = 1,056$

(5) 評点数 = (1平方メートル当たり評点数) (地積) =  $1,056 \times (20 \times 30) = 633,600$

**例題6 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点の場合の計算例**

(正面路線価) (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $1,000 \times 0.98 = 980$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $900 \times 1.00 \times 0.08 = 72$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

(3) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $800 \times 1.00 \times 0.08 = 64$

(4) 1平方メートル当たり評点数 = (1) + (2) + (3) =  $980 + 72 + 64 = 1,116$

(5) 評点数 = (1平方メートル当たり評点数) (地積) =  $1,116 \times (20 \times 35) = 781,200$

**例題6 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点の場合の計算例**

(正面路線価) (奥行30メートルの場合の奥行価格減減率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $1,000 \times 0.98 = 980$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格減減率) (側方路線影響加算率)

(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $900 \times 0.99 \times 0.1 = 89$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格減減率) (側方路線影響加算率)

(3) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $800 \times 0.99 \times 0.1 = 79$

(4) 1平方メートル当たり評点数 = (1) + (2) + (3) =  $980 + 89 + 79 = 1,098$

(5) 評点数 = (1平方メートル当たり評点数) (地積) =  $1,098 \times (20 \times 30) = 658,800$

**例題7 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点、裏路線価850点の場合の計算例**

(正面路線価) (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $1,000 \times 0.98 = 980$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $900 \times 1.00 \times 0.08 = 72$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

(3) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $800 \times 1.00 \times 0.08 = 64$

(裏路線価) (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) (二方路線影響加算率)

(4) 二方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $850 \times 0.98 \times 0.05 = 42$

(5) 1平方メートル当たり評点数 = (1) + (2) + (3) + (4) =  $980 + 72 + 64 + 42 = 1,158$

(6) 評点数 = (1平方メートル当たり評点数) (地積) =  $1,158 \times (20 \times 35) = 810,600$

**例題7 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点、裏路線価850点の場合の計算例**

(正面路線価) (奥行30メートルの場合の奥行価格減減率)

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 =  $1,000 \times 0.98 = 980$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格減減率) (側方路線影響加算率)

(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $900 \times 0.99 \times 0.1 = 89$

(側方路線価) (奥行20メートルの場合の奥行価格減減率) (側方路線影響加算率)

(3) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $800 \times 0.99 \times 0.1 = 79$

(裏路線価) (奥行30メートルの場合の奥行価格減減率) (二方路線影響加算率)

(4) 二方路線加算1平方メートル当たり評点数 =  $850 \times 0.98 \times 0.05 = 40$

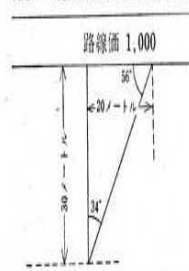
(5) 1平方メートル当たり評点数 = (1) + (2) + (3) + (4) =  $980 + 89 + 79 + 40 = 1,138$

(6) 評点数 = (1平方メートル当たり評点数) (地積) =  $1,138 \times (20 \times 30) = 682,800$

**7 三角地評点算出法**

三角地の価額は、方形地に比して一般に低くなるものであるため、奥行価格減減割合法によって計算した単位地積当り評点数に「三角地補正率表」(附表4)によって求めた三角地補正率を乗じて当該三角地の単位地積当り評点数を求めるものとする。この場合において、三角地補正率表によって求める三角地補正率は、角度補正率表(附表4の(1))及び面積補正率表(附表4の(2))によって求めた補正率のうち、補正率の大なる率によるものとする。

例題8 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



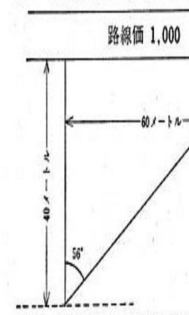
本図の場合においては、最小角は対角であるから、角度補正率は0.93である。また、面積は300平方メートルであるから、面積補正率は0.90である。角度補正率の方が面積補正率より大であるから、この場合は角度補正率を適用する。

(路線価) (奥行価格補正率) (角度補正率)

(1) 1平方メートル当り  
 評点 数 =  $1,000 \times 0.93 \times 0.93$   
 = 855  
 (1平方メートル当り評点数) (地積)

(2) 評点 数 =  $855 \times (20 \times 30 \times \frac{1}{2})$   
 = 259,500

例題9 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



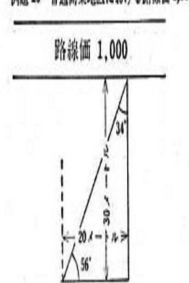
本図の場合においては、最小角は底角であるから、角度補正率は0.98である。また、面積は1,200平方メートルであるから、面積補正率は0.98である。面積補正率の方が角度補正率より大であるから、この場合は面積補正率を適用する。

(路線価) (奥行価格補正率) (面積補正率)

(1) 1平方メートル当り  
 評点 数 =  $1,000 \times 0.87 \times 0.98$   
 = 853  
 (1平方メートル当り評点数) (地積)

(2) 評点 数 =  $853 \times (60 \times 30 \times \frac{1}{2})$   
 = 1,023,600

例題10 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



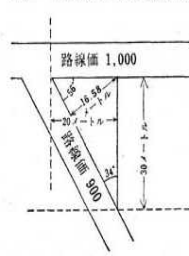
本図のように頂点が路線に接している三角地(以下「逆三角地」という)は、例題8にならって計算した評点数を基礎とし、「開口狭小補正率表」(附表5)による補正率をならし、その入額を乗じて1平方メートル当り評点数を求めるものとする。

(路線価) (奥行価格補正率) (角度補正率) (逆三角地補正率)

(1) 1平方メートル当り  
 評点 数 =  $1,000 \times 0.93 \times 0.93 \times 0.90$   
 = 692  
 (1平方メートル当り評点数) (地積)

(2) 評点 数 =  $692 \times (20 \times 30 \times \frac{1}{2})$   
 = 207,600

例題11 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例



本図の場合においては、例題8にならって計算した評点数に例題2にならって計算した評点数を加算して求める。

(正面路線価) (奥行価格補正率) (角度補正率)

(1) 基本1平方メートル当り  
 評点 数 =  $1,000 \times 0.93 \times 0.93$   
 = 855

(2) 加算1平方メートル当り  
 評点 数 =  $900 \times 1.00 \times 0.1$   
 = 90

(3) 1平方メートル当り  
 評点 数 =  $855 + 90$   
 = 945  
 (1平方メートル当り評点数) (地積)

(4) 評点 数 =  $945 \times (20 \times 30 \times \frac{1}{2})$   
 = 286,500

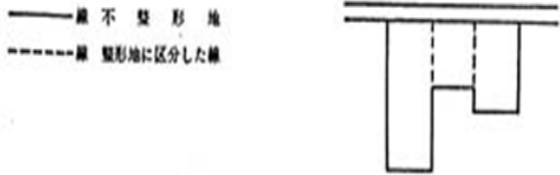
**7. 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法**  
 不整形地(三角地及び逆三角地を含む。以下同様とする。)、  
 無道路地(路線に接しない画地をいう。以下同様とする。)、  
 間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によって  
 評点数を求めるものとする。

- (1) 不整形地の評点算出法
- ① 不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるから、奥行価格補正割合等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」(附表4)によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。  
 この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」(附表5)、「奥行長大補正率表」(附表6)の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率(下限0.70)を乗じて評点数を求めるものとする。
  - ② なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、その画地の不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によって求めることとする。  
 ア 次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。

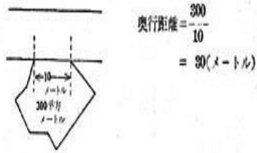
**8. 不整形地、無道路地、袋地等評点算出法**  
 不整形地、無道路地(路線に接しない画地をいう。以下同様とする。)、袋地等については、その形状等に応じ、次によって  
 評点数を求めるものとする。

- (1) 不整形地の評点算出法  
 不整形地については、その不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によって求めた評点数から、その三割以内の評点数を控除した評点数によるものとする。
- ア 次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。

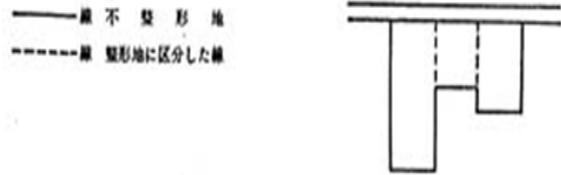
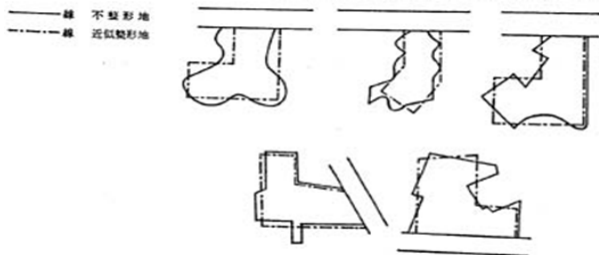




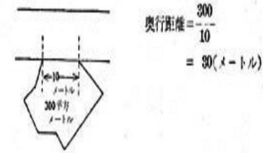
イ 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。



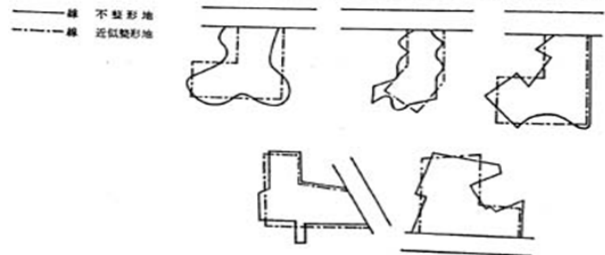
ウ 次の図のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。



イ 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。



ウ 次の図のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。



例題 8 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例

路線価 1,000

本図の場合においては、面積は350平方メートルであり、間口距離は20メートルであるから、平均的な奥行距離は17.5メートルである。想定整形地の面積は700平方メートルであるから、不整形地補正率は0.88である。

① 1平方メートル当たり  
評点 数 = 1,000 × 1.00 × 0.88 = 880

(路線価) (奥行価格補正率) (不整形地補正率)

② 評点 数 = 880 × (20 × 35 × 1) = 308,000

(1平方メートル当たり評点数) (地積)

例題 9 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例

路線価 1,000

本図の場合においては、面積は550平方メートルであり、間口距離は10メートルであるから、平均的な奥行距離は55メートルであるが、想定整形地の奥行が35メートルであるから、この場合は35メートルとする。想定整形地面積は700平方メートルであるから、不整形地補正率は0.98である。

① 1平方メートル当たり  
評点 数 = 1,000 × 0.98 × 0.98 = 960

(路線価) (奥行価格補正率) (不整形地補正率)

② 評点 数 = 960 × (10 × 55) = 528,000

(1平方メートル当たり評点数) (地積)



67.27以上 69.09未満	0.66	0.72		
69.09以上 70.90未満		0.71		
70.90以上 72.72未満	0.65	0.70	0.85	
72.72以上 81.81未満	0.64	0.69	0.84	0.92
81.81以上 90.90未満	0.62	0.68	0.83	0.90
90.90以上100.00未満	0.61	0.67	0.82	0.88
100.00以上109.09未満		0.66	0.81	0.86
109.09以上	0.60	0.65	0.80	0.85

附表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
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ) 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.05	0.02
大工場地区	0.02	0.01

附表3 二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ) 繁華街地区	0.07
普通商業地区 併用住宅地区	1.05
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.03
大工場地区	0.02

附表4 不整形地補正率表

地区区分	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
10%未満	1.00	1.00
20%未満	0.99	0.98
30%未満	0.98	0.96
40%未満	0.97	0.94
50%未満	0.95	0.90
60%未満	0.88	0.81
70%未満	0.80	0.70

(注1) 陸地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩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「陸地割合」を算出する。  
「陸地割合」= (想定整形地の地積 - 評価対象画地の地積) / (想定整形地の地積)

(注2) 不整形地補正率表を適用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。

(注3) 陸地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たっては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度(「普通」から「極端に不整形」まで)を判断して、次の表により不整形地補正率を定めることができるものとする。

地区区分	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
不整形度		
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.98	0.95
不整形	0.95	0.90
相当に不整形	0.90	0.80
極端に不整形	0.80	0.70

附表5 間口狭小補正率表

地区区分	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街地区	普通商業地区併用住宅地区	普通住宅地区家内工業地区	中小工場地区大工場地区
間口距離(メートル)						
4未満	0.80	0.95	0.90	0.90	0.90	0.80
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85
6以上 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90
8以上 10未満	0.95	1.00			1.00	0.95
10以上 16未満	0.97					1.00
16以上 24未満	0.99					
24以上	1.00					

附表6 奥行長大補正率表

地区区分	高度商業地区	高度商業地区Ⅱ	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区
------	--------	---------	--------	--------	-------

附表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
繁華街 高度商業地区	0.150	0.075
普通商業地区 併用住宅地区	0.100	0.050
普通住宅地区 家内工業地区	0.070	0.035
中小工場地区 大工場地区	0.050	0.025

附表3 二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
繁華街 高度商業地区	0.07
普通商業地区 併用住宅地区	0.05
普通住宅地区 家内工業地区	0.03
中小工場地区 大工場地区	0.03

附表4 三角地補正率表

(1)角度補正率表

最小角	10度未満	10度以上 15度未満	15度以上 20度未満	20度以上 30度未満	30度以上 45度未満	45度以上 70度未満
底角	0.80	0.85	0.89	0.92	0.95	0.97
対角	0.75	0.81	0.86	0.90	0.93	0.95

(注) 逆三角地及び無道路地の三角地補正は、最小角が底角の場合であつても、対角の場合の補正率を適用するものとする。

(2)面積補正率表

面積	99.17平方メートル未満	99.17平方メートル以上 132.23平方メートル未満	132.23平方メートル以上 165.28平方メートル未満	165.28平方メートル以上 330.57平方メートル未満	330.57平方メートル以上 991.73平方メートル未満	991.73平方メートル以上 3,305.78平方メートル未満	3,305.78平方メートル以上
最小角							
30度未満	0.75	0.75	0.80	0.85	0.90	0.95	0.98
30度以上	0.80	0.85	0.85	0.90	0.95	0.98	0.98

附表5 間口狭小補正率表

地区区分	繁華街高度商業地区	普通商業地区併用住宅地区	普通住宅地区家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
奥行距離(メートル)					
1.81未満	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.81以上 3.63未満	0.90	0.90	0.86	0.84	0.82
3.63以上 5.45未満	1.00	0.97	0.95	0.92	0.84
5.45以上 7.27未満		1.00	0.99	0.96	0.90
7.27以上 9.09未満			1.00	0.99	0.95
9.09以上 10.90未満				1.00	0.97
10.90以上 14.54未満					0.98
14.54以上 18.18未満					0.99
18.18以上					1.00

附表6 奥行長大補正率表

奥行距離	4以上 5未満	5以上 6未満	6以上 7未満	7以上 8未満	8以上 9未満	9以上
------	---------	---------	---------	---------	---------	-----

奥行距離 間口距離	I	繁華街地区 普通商業 地区 併用住宅 地区	家内工業 地区		
2未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2以上 3未満					
3以上 4未満					
4以上 5未満					
5以上 6未満					
6以上 7未満					
7以上 8未満					
8以上					

附表7 かけ地補正率表

かけ地地積 総地積	0.10以上 0.20未満	0.20以上 0.30未満	0.30以上 0.40未満	0.40以上 0.50未満	0.50以上 0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
かけ地地積 総地積	0.60以上 0.70未満	0.70以上 0.80未満	0.80以上 0.90未満	0.90以上	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

附表8 奥行価格補正率表

(平成9年度から平成11年度までの経過措置関係)

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
	I	II					
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.91
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.94
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.95
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.96
14以上 16未満	0.97	1.00				0.98	
16以上 20未満	0.98					0.99	0.97
20以上 24未満		0.98	0.98	0.99		1.00	0.98
24以上 28未満	0.97	0.97	0.97	0.98	0.99		0.99
28以上 32未満	0.95	0.95	0.94	0.97	0.98		
32以上 36未満	0.94	0.94	0.92	0.95	0.96		1.00
36以上 40未満	0.92	0.91	0.89	0.93	0.94		
40以上 44未満	0.90	0.88	0.86	0.90	0.92		
44以上 48未満	0.89	0.86	0.84	0.88	0.91	0.99	
48以上 52未満	0.88	0.84	0.82	0.86	0.90		
52以上 56未満	0.87	0.82	0.81	0.84	0.88		
56以上 60未満	0.86	0.80	0.79	0.83	0.87		
60以上 64未満	0.84	0.78	0.77	0.81	0.86	0.98	
64以上 68未満	0.82	0.77	0.76	0.79	0.85	0.97	
68以上 72未満	0.80	0.75	0.74	0.78	0.84		
72以上 76未満	0.78	0.74	0.73	0.76	0.83	0.95	
76以上 80未満	0.77					0.94	
80以上 84未満	0.76	0.73	0.72	0.75	0.82	0.92	
84以上 88未満	0.75	0.72	0.71	0.74			
88以上 92未満	0.74				0.81	0.90	
92以上 96未満		0.71				0.89	
96以上 100未満							
100以上	0.73	0.70	0.70	0.73	0.88	0.88	

補正率	0.99	0.98	0.97	0.95	0.92	0.90
-----	------	------	------	------	------	------

附表7 奥行短小補正率表

地区区分 奥行距離(メートル)	繁華街 高度商業地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
1.81以上 3.63未満	0.95	0.91	0.90	0.86	0.80
3.63以上 5.45未満	0.98	0.96	0.95	0.90	0.82
5.45以上 7.27未満	1.00	0.99	0.98	0.93	0.84
7.27以上 9.09未満		1.00	0.99	0.95	0.86
9.09以上 10.90未満			1.00	0.96	0.88
10.90以上 12.72未満				0.97	0.90
12.72以上 14.54未満				0.98	0.92
14.54以上 16.36未満				0.99	0.93
16.36以上 18.18未満				1.00	0.94
18.18以上 20.00未満					0.95
20.00以上 21.81未満					0.96
21.81以上 23.63未満					
23.63以上 25.45未満					0.97
25.45以上 27.27未満					
27.27以上 29.09未満					0.98
29.09以上 30.90未満					
30.90以上 32.72未満					0.99
32.72以上 34.54未満					
34.54以上 36.36未満					
36.36以上					1.00

附表8 崖地補正率表

崖地地積 総地積	0.10以上 0.20未満	0.20以上 0.30未満	0.30以上 0.40未満	0.40以上 0.50未満	0.50以上 0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
崖地地積 総地積	0.60以上 0.70未満	0.70以上 0.80未満	0.80以上 0.90未満	0.90以上 0.95未満	0.95以上
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50



