

## 市街地宅地評価法（画地計算法）で使用する各種補正率表

別表1 奥行価格補正率表（画地計算法）

奥行距離（遠い奥行）	普通住宅地区	中小工場地区
4m未満	0.90	0.85
4m以上 6m未満	0.92	0.90
6m以上 8m未満	0.95	0.93
8m以上 10m未満	0.97	0.95
10m以上 12m未満	1.00	0.96
12m以上 14m未満		0.97
14m以上 16m未満		0.98
16m以上 20m未満		0.99
20m以上 24m未満		1.00
24m以上 28m未満	0.97	
28m以上 32m未満	0.95	
32m以上 36m未満	0.93	
36m以上 40m未満	0.92	
40m以上 44m未満	0.91	
44m以上 48m未満	0.90	
48m以上 52m未満	0.89	
52m以上 56m未満	0.88	
56m以上 60m未満	0.87	
60m以上 64m未満	0.86	0.99
64m以上 68m未満	0.85	0.98
68m以上 72m未満	0.84	0.97
72m以上 76m未満	0.83	0.96
76m以上 80m未満		0.93
80m以上 84m未満	0.82	0.90
84m以上 88m未満		
88m以上 92m未満	0.81	
92m以上 96m未満		
96m以上 100m未満		
100m以上	0.80	

総務省基準と同様

別表2 側方路線影響加算率表（画地計算法）

区分	普通住宅地区	中小工場地区
角地	0.03	0.03
準角地	0.02	0.02

用途の判定は、正面路線の用途による

総務省基準と同様

別表3 二方路線影響加算率表（画地計算法）

	普通住宅地区	中小工場地区
加算率	0.02	0.02

用途の判定は、二方路線の用途による

総務省基準と同様

別表4 三方又は四方路線画地の評点算出法（画地計算法）

①基本1㎡当たり 評点数の求め方 ②・③加算1㎡当たり 評点数の求め方	計算式（すべて掛け算）			
	A正面路線価 B側方路線価 C二方路線価	a奥行価格 補正率	b側方路線 影響加算率	c二方路線 影響加算率
①正面路線	A	○		
②側方路線	B	○	○	
③二方路線	C	○		○

※普通住宅地区で a 0.80 ~ 1.00  
b 0.02 ~ 0.03  
c 0.02

	計算式
三方路線画地評点数 の求め方	★1㎡当たり評点数 = ① + ② + ③ 又は ① + ② + ③ 評点数 = ★ × 評価対象地積
四方路線画地評点数 の求め方	◆1㎡当たり評点数 = ① + ② + ② + ③ 評点数 = ◆ × 評価対象地積

総務省基準と同様

別表5-1 不整形地補正率表 不整形度（画地計算法）

不整形度	普通住宅地区	中小工場地区
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.90	0.95
不整形	0.80	0.85
相当に不整形	0.70	0.80
極端に不整形	0.60	0.70

総務省基準と同様

別表5-2 不整形地補正率表 蔭地割合方式（画地計算法）

蔭地割合方式（蔭地割合）	普通住宅地区	中小工場地区
10%未満	1.00	1.00
10%以上 20%未満	0.96	0.98
20%以上 30%未満	0.92	0.96
30%以上 40%未満	0.88	0.92
40%以上 50%未満	0.82	0.87
50%以上 60%未満	0.72	0.80
60%以上	0.60	0.70

総務省基準と同様

$$\text{「蔭地割合（％）」} = \frac{\text{想定整形地地積} - \text{評価対象画地の地積}}{\text{想定整形地の地積}} \times 100$$

※不整形度によらない場合の不整形地補正率の適用をする場合、蔭地割合方式を適用して不整形地補正率を定める。

別表6 間口狭小補正率表（画地計算法）

間口距離	普通住宅地区	中小工場地区
4m未満	0.90	0.80
4m以上 6m未満	0.94	0.85
6m以上 8m未満	0.97	0.90
8m以上 10m未満	1.00	0.95
10m以上 16m未満		1.00
16m以上 22m未満		
22m以上 28m未満		
28m以上		

総務省基準と同様

別表7 奥行長大補正率表（画地計算法）

長大率	普通住宅地区	中小工場地区
2未満	1.00	1.00
2以上 3未満	0.98	
3以上 4未満	0.96	0.99
4以上 5未満	0.94	0.98
5以上 6未満	0.92	0.96
6以上 7未満	0.90	0.94
7以上 8未満		0.92
8以上		0.90

長大率＝奥行距離÷間口距離  
 総務省基準と同様

別表8 がけ地補正率表（画地計算法）

がけ地割合	補正率
0.10以上 0.20未満	0.95
0.20以上 0.30未満	0.90
0.30以上 0.40未満	0.85
0.40以上 0.50未満	0.80
0.50以上 0.60未満	0.75
0.60以上 0.70未満	0.70
0.70以上 0.80未満	0.65
0.80以上 0.90未満	0.60
0.90以上	0.55

がけ地割合＝がけ地面積÷総地積  
 総務省基準と同様

別表9 無道路地補正率表（画地計算法）

区分	補正率
無道路地	0.6

総務省基準では下限0.6で各自治体が設定するよう記載してある

別表10 通路開設補正率表（画地計算法）

奥行（近い奥行）	補正率
10m以下	0.9
10m超20m以下	0.8
20m超30m以下	0.7
30m超	0.6

総務省基準と同様

別表11 水路幅補正率表（所要の補正）

水路幅	普通住宅地区	中小工場地区
0.0m以上 1.0m未満	1.00	1.00
1.0m以上 2.0m未満	0.95	0.95
2.0m以上 4.0m未満	0.90	0.90
4.0m以上	0.85	0.85

ただし、水路が暗渠となって道路の幅員となっているものは、水路幅補正を適用しない。  
 総務省基準なし

別表12 水害補正率表（所要の補正）

	普通住宅地区	中小工場地区
水害被害	0.90	0.90

ただし、評価替え年度から3年間のみ。次の評価替え年度で水害補正は適用しない。  
総務省基準なし

別表13 日照阻害補正率表（通知等による補正）

日照阻害による影響の程度		補正率
影響が小程度のもの	4時間以上の日影	0.90
影響が中程度のもの	5時間以上の日影	0.85
影響が高程度のもの	6時間以上の日影	0.80

日影時間とは、日差しが遮られている時間のこと。

※詳細な基準は総務省等の通知による。

※所有者又は代理人の申し出に基づく補正。

総務省基準なし

別表14 高圧線下補正率表（所要の補正）

高圧線下割合	補正率
0.10以上 0.20未満	0.95
0.20以上 0.30未満	0.90
0.30以上 0.40未満	0.85
0.40以上 0.50未満	0.80
0.50以上 0.60未満	0.75
0.60以上 0.70未満	0.70

総務省基準なし

別表15 私道補正率表（所要の補正）

補正率	正面路線価×0.16
-----	------------

※雑種地に限る。

総務省基準なし