

和光都市計画事業
和光市駅北口土地区画整理事業

土地評価基準

和 光 市

目 次

| | | |
|--------|--------------|-------|
| 第 1 条 | 目 的 | 1 |
| 第 2 条 | 用語の定義 | 1 |
| 第 3 条 | 評価方法 | 1 |
| 第 4 条 | 土地利用区分 | 2 |
| 第 5 条 | 路線価を付す道路 | 2 |
| 第 6 条 | 路線価の付け方 | 2 |
| 第 7 条 | 路線価指数の算定 | 2 |
| 第 8 条 | 画地等の指数 | 2 |
| 第 9 条 | 画地指数の算定 | 2 |
| 第 10 条 | 普通地の計算 | 3 |
| 第 11 条 | 角地の計算 | 3 |
| 第 12 条 | 正背路線地の計算 | 3 |
| 第 13 条 | 三・四方路線地の計算 | 4 |
| 第 14 条 | 無道路地の計算 | 4 |
| 第 15 条 | 指数の修正 | 4 |
| 第 16 条 | 私道等の評価 | 5 |
| 第 17 条 | 私道等を含む画地の計算 | 5 |
| 第 18 条 | 街区評価 | 6 |
| 第 19 条 | 画地の分割等 | 6 |
| 第 20 条 | 画地等の評定価格 | 6 |
| 第 21 条 | 指数 1 個当たりの価額 | 6 |
| 第 22 条 | 権利の価額 | 6 |
| 第 23 条 | その他必要な事項 | 6 |
| | 別表 1 | 7～9 |
| | 別表 2 | 10～13 |

土地評価基準

(目的)

第1条 この基準は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第4項の規定により、和光市が施行する和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の土地評価の実施の方法について定め、もって評価の適正と均衡を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この基準において使用する用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

(1) 画地

所有権若しくは借地権、地役権その他、土地を使用し又は収益することができる権利（自用地を含む）の目的となる一筆の宅地又はその部分をいう。

(2) 間口

画地が路線に接する部分をいう。

(3) 標準画地

路線に直角に接し、宅地の利用価値が最高とみなされる矩形地をいう。

(4) 路線価指数

路線に接している標準画地の㎡当たりの価格（路線価）を、指数に換算して相対的に表したものをいう。

(5) 路線順位

画地が複数の路線に接している場合の路線に付す順位をいう。

順位は、路線価指数の大きい路線を上位とし、路線価指数が同じ場合は間口の大きい路線を上位とする。

(6) 正面路線

2以上の路線に接する画地において、路線順位が1位の路線をいう。

(7) 側方路線

角地において、側方の間口が接する路線をいう。

(8) 背面路線

正背路線地及び三・四方路線地において、背面の間口が接する路線をいう。

(9) 分割線

形状、利用状況等により、画地を分割して計算する線をいう。

(10) 奥行逓減率

奥行により画地の指数が逓減する割合をいう。

(評価方法)

第3条 画地の評価は、原則として路線価算定及び画地評価の規定により行う。

(土地利用区分)

第4条 路線価及び画地評価の算定に用いる土地利用区分は、土地利用現況及び市街化予想図により、商業地及び住宅地に区分して行う。

(路線価を付す道路)

第5条 路線価は、道路又は通路の用に供されている土地に付ける。ただし、評価上必要があると認められる場合には、私道に路線価を付けることができる。

(路線価の付け方)

第6条 路線価は、1街区長ごとに付けることを原則とする。

2 必要に応じて、数街区にわたり、又は1街区長を区分してあるいは同一路線の左右等に異なる路線価を付けることができる。

(路線価指数の算定)

第7条 路線価は、別表1により算出する整理前後の各路線価係数のうち整理前の路線価指数の最大のものを1000個として換算する。

2 前項により算定した路線価指数に不均衡があると認められる場合は、固定資産税課税標準価格、相続税財産課税標準価格などを参酌して修正することができる。

(画地等の指数)

第8条 従前の宅地及び換地は、画地ごとに㎡当たり指数及び総指数を算出する。

2 前項の場合、同一の権利者又は家族等が隣接しているとき、他の権利者でも隣接地を合わせて一体利用されているとき又は見込みがあるとき、その他特別の必要があるときは、隣接する数個の画地を合わせて一個の画地とみなして総指数を算出し、その総指数に符合するように各画地の㎡当たり指数及び総指数を定めることができる。

3 一筆の評定指数は、一筆内の各画地の総指数の合計をもって算出する。

(画地指数の算定)

第9条 画地の㎡当たり指数及び総指数は、画地を次の各号に分類して、以下第10条～第17条の規定により算出するものとする。

(1) 普通地

1 辺が路線に接している画地。

(2) 角地

2 路線の交差する位置又は1路線の屈曲する位置にあつて、それらのいずれにも接している画地。

(3) 正背路線地

2 路線又は1路線には含まれた、それらのいずれにも接している画地。

(4) 三・四方路線地

3以上の路線に囲まれ、それらのいずれにも接している画地。

(5) 無道路地

路線に接していない画地。

- 2 画地の総指数は、 m^2 当たり指数に画地地積を乗じて得た値（小数以下四捨五入。以下同じ。）とする。

(普通地の計算)

第10条 普通地は、その画地の接する路線価指数に別表2-3の奥行通減割合の修正奥行修正率を乗じ第15条第2項に規定するところにより必要な修正を行い、 m^2 当たり指数（小数以下四捨五入。以下同じ。）を算出し、その画地の地積に m^2 当たり指数を乗じて総指数（小数以下四捨五入。以下同じ。）を算出する。

- 2 画地を2以上の部分に分割して計算する必要がある場合は、分割したそれぞれの部分の指数を前項の規定する方法に準じて算出し、各部分の指数の合計を計算で用いた地積の合計で除して得た値を m^2 当たり指数とする。

(角地の計算)

第11条 角地は、正面路線から普通地として計算した指数に側方加算指数を加算し、画地の地積で除して得た値を m^2 当たり指数とする。

- 2 側方加算指数は、次の計算式によって算出する。

$$\text{側方加算指数} = \text{側方路線価指数} \times \text{側方路線間口} \times \text{側方加算率}$$

側方加算率は、別表2-1に定めるところによる。ただし、正面路線間口が15メートル未満のときは、側方加算率に $1/15 \times$ 正面路線間口（メートル）を乗じて得た値をもって側方加算率とする。また、必要に応じて第15条第2項に規定するところにより修正を行う。

- 3 第1項、第2項の計算において（側方路線価／正面路線価）が0.8以上で、かつ、側方路線間口が正面路線間口より大なる場合は、側方路線を正面路線とし、正面路線を側方路線として第1項、第2項の計算をしなおし両者のうち評価指数の大なるものを用いる。

(正背路線地の計算)

第12条 正背路線地の計算は、正背路線から普通地として計算した指数に背面加算指数を加算し、画地の地積で除して得た値を m^2 当たり指数とする。

- 2 背面加算指数は、次の計算によって算定するものとする。

$$\text{背面加算指数} = \text{背面路線価指数} \times \text{背面間口長} \times \text{背面加算率}$$

背面加算率は、別表2-2に定めるところによるものとする。ただし、画地の奥行が30メートル未満のときは、背面加算率に $1/30 \times$ 奥行（メートル）を乗じて得た値をも

って背面加算率とする。また、必要に応じて第15条第2項に規定するところにより修正を行う。

- 3 第1項の規定によらず正背路線距離のほぼ中点で分割線を設け、正面路線から計算する部分と背面路線から計算する部分に分割し、第11条の規定を準用して計算した評価指数と、第1項の規定による計算した評価指数と比較し両者のうち評価指数が大なるものを用いる。

(三・四方路線地の計算)

第13条 三・四方路線地の計算は、正面路線から普通地として計算した指数に第11条第2項の側方加算指数、第12条第2項の背面加算指数をそれぞれ加算し、地積で除して得た値を㎡当たり指数とする。

- 2 第11条第3項及び第12条第3項を準用する。

(無道路地の計算)

第14条 無道路地の計算は、周辺の画地と比較し適当と認められる路線の路線価指数に、その画地の図心までの距離に応じて別表2-3の奥行通減割合の単独奥行修正率を乗じ、第15条第2項の規定する修正を行い、㎡当たり指数を算定する。

(指数の修正)

第15条 画地の奥行に応じて、別表2-3の奥行通減割合により修正する。

- 2 画地又は画地の部分が次の各号のいずれかに該当するときは、その画地又は画地の部分の指数について次の各号に定める修正をする。
 - (1) 正面路線の間口が4メートル未満のもの
別表2-4に規定する間口狭小修正係数を乗ずる。
 - (2) 正面路線の間口に比して奥行が3倍以上のもの
別表2-5に規定する奥行長大修正係数を乗ずる。
 - (3) 三角地又は三角地部分の修正
別表2-6に規定する三角地修正係数を乗ずる。
 - (4) 形状が不整形なもの
別表2-7に規定する不整形修正係数を乗ずる。
 - (5) 形状が袋地のもの
袋地修正係数(0.95)を乗ずる。
 - (6) 無道路地
無道路地修正係数(0.90)を乗ずる。
 - (7) 道路と高低差のあるもの
別表2-8に規定する道路高低差修正係数を乗ずる。

- (8) 南面画地と高低差があるもの
別表 2 - 9 に規定する南面画地高低差修正係数を乗ずる。
- (9) 傾斜地
別表 2 - 1 0 に規定する傾斜地修正係数を乗ずる。
- (10) 道路に接する方向（宅地の方向）
画地が道路に接する方向により別表 2 - 1 1 に規定する宅地方向修正係数を乗ずる。
- (11) 現況地目
事業計画決定の公告の日現在の土地利用により別表 2 - 1 2 に規定する現況地目修正係数を乗ずる。
- (12) 特別な用途に供している宅地
特別な用途に供している宅地は、別表 2 - 1 3 に規定する特別な宅地修正係数を乗ずる。
- (13) 高压線下地
高压線下で利用制限のかかる部分は、高压線下地修正係数（0.80）を乗ずる。
- (14) 小規模な換地
整理後において小規模な換地は、小規模換地修正係数（0.95～1.00）を乗ずる。
- (15) 移転しない建物が存する換地
整理後において移転しない建物が存する換地は、存置建付地修正係数（0.95～1.00）を乗ずる。
- (16) 路線価補正
面する道路が路線価算定した評価と相違すると認められるときは、路線価指数を補正する修正係数を算出し乗ずる。
- (17) 近傍の宅地と指数の上で不均衡のあるもの
算定した画地の㎡当たり指数が近傍の画地の㎡当たり指数と比較して不均衡と認められる場合は、その不均衡を是正するため相応の修正係数を乗じることができる。

（私道等の評価）

第 1 6 条 路線価指数を付した道路又は私道の用に供している画地又は画地の部分の㎡当たり指数は、第 9 条の規定によらず、路線価指数に別表 2 - 1 4 に規定する私道等修正係数を乗じて得た値を㎡当たり指数とする。

（私道等を含む画地の計算）

第 1 7 条 画地の一部が路線価指数を付けた道路又は私道の用に供されているときは、当該部分とその他の部分とに分割し、当該部分は第 1 6 条により、その他の部分は第 9 条の規定を準用して、それぞれの部分の指数を算出し、第 1 0 条第 2 項の規定を準用して㎡当たり指数を算出する。

(街区評価)

第18条 街区評価は、換地の割込みを考慮して街区を2つ以上に分割し、分割した画地を普通地または角地等に分類して、第10条～第17条までの規定する方法により、各画地の総指数を算出し、その合計を街区の面積で除して得た値を街区の㎡当たり指数とする。

街区の総指数は、街区の㎡当たり指数に街区の面積を乗じて算出する。

街区評価は、宅地の利用増進率を求めるときに用いる。

(画地の分割等)

第19条 換地設計決定後に、画地の分割又は合併した場合の変動後の画地の総指数は、次の各号により定めることができる。

- (1) 画地が分割した場合の分割後の画地の総指数は、分割後の各画地の総指数の合計が分割前の画地の総指数に符合するように面積按分して定める。
- (2) 画地が合併した場合の合併後の画地の総指数は、合併前の各画地の総指数を合計した値とする。

(画地等の評定価格)

第20条 画地の評定価格は、画地の総指数に指数の1個当たりの価額を乗じて得た価額とする。

2 各筆の評定価格は、一筆内の各画地の評定価額の合計とする。

(指数1個当たりの価額)

第21条 指数1個当たりの価額は、工事概成時における地価公示価額、固定資産税課税標準価額、相続税財産課税標準額、鑑定評価額等を勘案して定める。

(権利の価額)

第22条 従前の宅地及び換地に存する権利の価額は、当該権利の存する画地の総指数に別に定める標準的権利価額割合及び指数の1個当たりの価額を乗じて得た価額とする。

(その他必要な事項)

第23条 この評価基準に規定するものの他、土地評価に関し必要と認める事項は、施行者が評価員の意見を聞いて別に定めるものとする。

附 則

この基準は、平成 年 月 日から施行する。

別表 1

路線価＝街路係数＋接近係数＋宅地係数

(1) 街路係数

街路係数は、宅地が接する道路のみによる利用価値・効用を表す係数で、次の式により算出する。

$$\text{街路係数} = t \cdot F(W) + \Sigma X$$

t : 市街地の道路網における当該道路の交通上の性格、系統性及び連続性等道路の等級を表す係数で別表 1-1 で与えられる。

F(W) : t 値を幅員に応じて修正する係数で道路幅員の関数で表すものとし、次の式により算出する。

$$F(W) = \frac{W}{W+3}$$

X : 道路の空間機能に基づく宅地の利用価値・効用及び道路の整備水準を表す係数で別表 1-2 で与えられる。

別表 1-1 t の値

| 区 分 | 商業地・住宅地 | 摘 要 |
|-------|---------|------------|
| 幹 線 | 1.0～2.0 | 都市間幹線 |
| 準 幹 線 | 1.3～2.5 | 地域間幹線・駅前広場 |
| 区画幹線 | 1.2～2.0 | 地区間幹線 |
| 区画道路 | 1.0～1.5 | 一般区画道路 |
| 行止り路 | 0.5～1.0 | 一般区画道路 |
| 特殊道路 | 0.5～0.8 | 歩行者専用道路等 |

別表 1-2 X の値

| 項 目 | 商業地・住宅地 | 備考 |
|------|----------------------|-------|
| 歩 道 | $W \geq 6.0$ | 0.15 |
| | $6.0 > W \geq 3.5$ | 0.10 |
| | $3.5 > W \geq 3.5$ | 0.05 |
| | $1.5 > W$ | 0.025 |
| 街路修景 | 良 好 | 0.05 |
| 舗 装 | 未舗装 | -0.10 |
| 縦断勾配 | $3\% < \alpha < 6\%$ | -0.05 |
| | $6\% \leq \alpha$ | -0.10 |

(2) 接近係数

接近係数は、宅地が交通、慰楽、公共施設等の諸施設との相対的距離によって受ける受益又は受損の価値を表す係数で、次の式により算出する。

$$\text{接近係数} = \sum m \cdot F(s) + \sum Z$$

m : 対象施設によってもたらされる受益又は受損の価値の大きさを表す指数で別表1-3で与えられる。

F(s) : m値を対象施設からの距離sに応じて逡減する係数で次式により表す。

$$F(s) = \left(\frac{S-s}{S-R} \right)^n \quad (s \geq R)$$

$$F(s) = 1 \quad (s < R)$$

S : 影響距離限度(メートル)で別表1-3で与えられる。

R : 定位距離(メートル)が逡減せず、等レベルに保たれる距離限度(メートル)で、別表1-3で与えられる。

n : 逡減特性で別表1-3で与えられる。

s : 宅地と対象施設の距離(メートル)

Z : 対象施設が地帯的に影響を及ぼすと考えられる場合の受益又は受損の価値の大きさを表す係数で別表1-4で与えられる。

別表1-3 S, R, n, mの値

| 対象施設 | S | R | n | m 商業地・住宅地 | 備考 |
|------|-----|----|---|--------------|-------|
| 鉄道駅 | 800 | 50 | 2 | 0.8~1.0 | 和光市駅 |
| 中学校 | 500 | 50 | 2 | 0.2 | 大和中学校 |

別表1-4 Zの値

| 対象施設 | Z 商業地・住宅地 | 備考 |
|------|--------------|---------------------------------------|
| 街区公園 | 0.05 | 整理前：東妙蓮寺児童遊園(外環の東区域) 整理後：街区公園(全区域) |

(3) 宅地係数

宅地係数は、宅地自身のもつ利用状態、文化性、安全性、環境等によってもたらされる価値を表す係数で、次の式により算出する。

$$\text{宅地係数} = u \cdot F(P \cdot Q) + \Sigma Y$$

u : 地域的条件、土地利用の用途、ロット割りによる建築密度、商業ポテンシャル及び市街地形成熟度との関係で定まる宅地の一般的利用性の基本的等級で、別表1-4で与えられる。

F(P・Q) : u値を公共施設の整備状況による宅地の有効利用性、防災性、安全性等により修正する係数で次の式により表す。

$$F(P \cdot Q) = 1 + \sqrt{\left(\frac{P}{P_0}\right) \times \left(\frac{Q}{Q_0}\right)}$$

P₀ : 準公共用地率(%)でその基準値は別表1-5で与えられる。

P : 対象地域の公共用地率(%)

Q₀ : 基準道路長密度(m/ha)でその基準値は別表1-5で与えられる。

Q : 対象地域の道路長密度(m/ha)

Y : 供給処理施設の整備水準、日照、振動、騒音等の環境状況で付加又は減価される価値・効用を表す係数で別表1-6で与えられる。

別表1-4 uの値

| 区分 | u | 備考 |
|-----|---------|----|
| 商業地 | 1.0～3.0 | |
| 住宅地 | 1.0～2.0 | |

別表1-5 P₀及びQ₀の値

| | 商業地・住宅地 | 備考 |
|-----------------------|---------|----|
| P ₀ (%) | 25 | |
| Q ₀ (m/ha) | 250 | |

別表1-6 Yの値

| 項目 | 項目 | 商業地・住宅地 | 備考 |
|---------|--------|---------|----|
| 供給処理施設等 | 上水道整備 | 0.10 | |
| | 下水道整備 | 0.20 | |
| | 都市ガス整備 | 0.05 | |

別表 2 - 1 側方加算率

| 区 分 | 2 路線の交差する角地 | 1 路線の屈曲による角地 |
|---------|-------------|--------------|
| 商業地・住宅地 | 0. 5 0 | 0. 2 5 |

別表 2 - 2 背面加算率

| 区 分 | 2 路線にはさまれた 正背路線地 | 1 路線にはさまれた 正背路線地 |
|---------|---------------------|---------------------|
| 商業地・住宅地 | 0. 3 0 | 0. 1 5 |

別表 2-3 奥行逓減割合

| 奥行 (m) | 単 独 奥 行 修正率 | 修 正 奥 行 修正率 | 奥行 (m) | 単 独 奥 行 修正率 | 修 正 奥 行 修正率 | 奥行 (m) | 単 独 奥 行 修正率 | 修 正 奥 行 修正率 | 奥行 (m) | 単 独 奥 行 修正率 | 修 正 奥 行 修正率 |
|-----------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| 1 | 1.000 | 0.960 | 26 | 0.830 | 0.945 | 51 | 0.775 | 0.872 | 76 | 0.762 | 0.837 |
| 2 | 1.000 | 0.970 | 27 | 0.826 | 0.941 | 52 | 0.774 | 0.870 | 77 | 0.762 | 0.836 |
| 3 | 1.000 | 0.980 | 28 | 0.821 | 0.937 | 53 | 0.774 | 0.868 | 78 | 0.762 | 0.835 |
| 4 | 1.000 | 0.990 | 29 | 0.817 | 0.933 | 54 | 0.773 | 0.866 | 79 | 0.761 | 0.835 |
| 5 | 1.000 | 1.000 | 30 | 0.814 | 0.929 | 55 | 0.772 | 0.865 | 80 | 0.761 | 0.834 |
| 6 | 1.000 | 1.000 | 31 | 0.810 | 0.925 | 56 | 0.771 | 0.863 | 81 | 0.761 | 0.833 |
| 7 | 1.000 | 1.000 | 32 | 0.807 | 0.921 | 57 | 0.771 | 0.861 | 82 | 0.761 | 0.832 |
| 8 | 0.993 | 1.000 | 33 | 0.804 | 0.918 | 58 | 0.770 | 0.860 | 83 | 0.760 | 0.831 |
| 9 | 0.983 | 1.000 | 34 | 0.801 | 0.914 | 59 | 0.769 | 0.858 | 84 | 0.760 | 0.830 |
| 10 | 0.972 | 1.000 | 35 | 0.799 | 0.911 | 60 | 0.769 | 0.857 | 85 | 0.760 | 0.829 |
| 11 | 0.961 | 1.000 | 36 | 0.797 | 0.908 | 61 | 0.768 | 0.855 | 86 | 0.760 | 0.829 |
| 12 | 0.951 | 1.000 | 37 | 0.795 | 0.905 | 62 | 0.768 | 0.854 | 87 | 0.760 | 0.828 |
| 13 | 0.941 | 1.000 | 38 | 0.793 | 0.902 | 63 | 0.767 | 0.852 | 88 | 0.759 | 0.827 |
| 14 | 0.931 | 1.000 | 39 | 0.791 | 0.899 | 64 | 0.767 | 0.851 | 89 | 0.759 | 0.826 |
| 15 | 0.921 | 1.000 | 40 | 0.789 | 0.896 | 65 | 0.766 | 0.850 | 90 | 0.759 | 0.825 |
| 16 | 0.911 | 0.995 | 41 | 0.787 | 0.894 | 66 | 0.766 | 0.849 | 91 | 0.759 | 0.825 |
| 17 | 0.901 | 0.989 | 42 | 0.786 | 0.891 | 67 | 0.765 | 0.847 | 92 | 0.759 | 0.824 |
| 18 | 0.891 | 0.984 | 43 | 0.784 | 0.889 | 68 | 0.765 | 0.846 | 93 | 0.758 | 0.823 |
| 19 | 0.881 | 0.979 | 44 | 0.783 | 0.886 | 69 | 0.765 | 0.845 | 94 | 0.758 | 0.823 |
| 20 | 0.872 | 0.974 | 45 | 0.782 | 0.884 | 70 | 0.764 | 0.844 | 95 | 0.758 | 0.822 |
| 21 | 0.863 | 0.969 | 46 | 0.780 | 0.882 | 71 | 0.764 | 0.843 | 96 | 0.758 | 0.821 |
| 22 | 0.855 | 0.964 | 47 | 0.779 | 0.880 | 72 | 0.764 | 0.842 | 97 | 0.758 | 0.821 |
| 23 | 0.848 | 0.959 | 48 | 0.778 | 0.878 | 73 | 0.763 | 0.840 | 98 | 0.758 | 0.820 |
| 24 | 0.842 | 0.954 | 49 | 0.777 | 0.876 | 74 | 0.763 | 0.839 | 99 | 0.757 | 0.819 |
| 25 | 0.836 | 0.950 | 50 | 0.776 | 0.874 | 75 | 0.763 | 0.838 | 100 以上 | 0.757 | 0.819 |

- * 1 単独奥行は、商業地又は住宅地の普通地の袋地部分及び無道路地の指数を算定する場合に用いる。
- * 2 修正奥行は、商業地又は住宅地の袋地部分を除く普通地、角地、正背路線地及び三・四方路線地の指数の算定に用いる。
- * 3 画地の奥行にメートル未満の端数があるときは切り捨てるものとする。

別表 2-4 間口狭小修正係数

| | | | | | | |
|------------|---------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------|
| 正面間口 | 2.0m 未満 | 2.0m 以上 2.5m 未満 | 2.5m 以上 3.0m 未満 | 3.0m 以上 3.5m 未満 | 3.5m 以上 4.0m 未満 | 4.0m 以上 |
| 商業地 住宅地 | 0.85 | 0.88 | 0.91 | 0.94 | 0.97 | 1.00 |

別表 2-5 奥行長大修正係数

| | | | | | | | |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 奥行 正面間口 | 3.0 以上 4.0 未満 | 4.0 以上 5.0 未満 | 5.0 以上 6.0 未満 | 6.0 以上 7.0 未満 | 7.0 以上 8.0 未満 | 8.0 以上 9.0 未満 | 9.0 以上 |
| 修正率 | 0.99 | 0.98 | 0.97 | 0.96 | 0.94 | 0.92 | 0.90 |

別表 2-6 三角地修正係数

| 区分 | 修正率 | 備考 |
|-------|------|--|
| 単独三角地 | 0.95 | 分割三角地が作図できない三角地 |
| 分割三角地 | 0.95 | 狭角70度未満がある画地で当該狭角の対辺15メートルを 限度とする三角部分 |

* 1 整理前のみ適用

別表 2-7 不整形修正係数

| | | | | | | |
|------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 不整形率 | 10%未満 | 10%以上 20%未満 | 20%以上 30%未満 | 30%以上 40%未満 | 40%以上 50%未満 | 50%以上 |
| 修正率 | 1.00 | 0.99 | 0.98 | 0.97 | 0.96 | 0.95 |

* 1 整理後のみ適用

別表 2-8 道路高低差修正係数

| | | | | | | | |
|-------------------|------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 高低差 | 0.5m 未満 | 0.5 以上 1 m未満 | 1 m以上 2 m未満 | 2 m以上 3 m未満 | 3 m以上 4 m未満 | 4 m以上 5 m未満 | 5 m以上 |
| 道路面より高い 場合の修正率 | 1.00 | 0.99 | 0.98 | 0.96 | 0.94 | 0.92 | 0.90 |
| 道路面より低い 場合の修正率 | 0.95 | 0.94 | 0.93 | 0.91 | 0.89 | 0.87 | 0.85 |

別表 2-9 南面画地高低差修正係数

| | | | | | | | |
|--------------------|------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 高低差 | 0.5m 未満 | 0.5m 以上 1 m未満 | 1 m以上 2 m未満 | 2 m以上 3 m未満 | 3 m以上 4 m未満 | 4 m以上 5 m未満 | 5 m以上 |
| 南面画地より低い 場合の修正率 | 1.00 | 0.99 | 0.98 | 0.96 | 0.94 | 0.92 | 0.90 |

* 1 整理後のみ適用

別表 2-10 傾斜地修正係数

| 勾配 | 10%以下 | 10%以上 20%未満 | 20%以上 30%未満 | 30%以上 40%未満 | 40%以上 | 宅地として使用不 可能な傾斜地 |
|-----|-------|----------------|----------------|----------------|-------|--------------------|
| 修正率 | 1.00 | 0.98 | 0.95 | 0.90 | 0.85 | 0.50 |

別表 2-11 宅地方向修正係数

| 道路に面する方向 | 修正率 | 備考 |
|----------|-------|----|
| 北 | 1.000 | |
| 西 | 1.005 | |
| 東 | 1.010 | |
| 南 | 1.020 | |

* 1 無道路地及び袋地部分には適用しない。

別表 2-12 現況地目修正係数

| 現況利用 | 修正率 | 備考 |
|------|------|-------------------------------|
| 建付地 | 1.10 | 建付地 150 m ² までの部分 |
| | 1.05 | 建付地 150 m ² を超えた部分 |
| 更地 | 1.00 | 雑種地、駐車場、農地等 |

* 1 整理前のみ適用

別表 2-13 特別な宅地修正係数

| 種別 | 修正率 | 備考 |
|------|------|----|
| 鉄塔敷地 | 0.50 | |

別表 2-14 私道等修正係数

| 固定資産税 | 修正率 | 備考 |
|-------|------|----|
| 課税 | 0.30 | |
| 非課税 | 0.10 | |