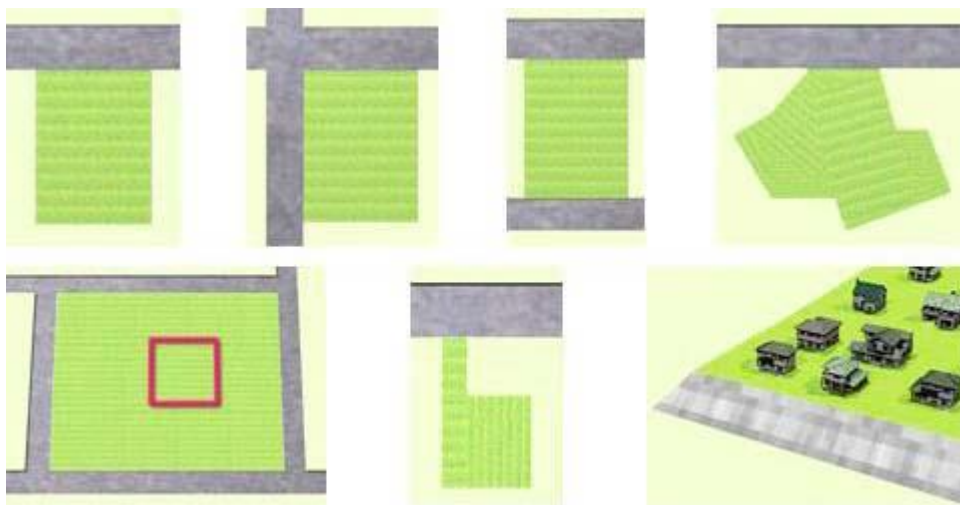


# 画地計算法（その1）

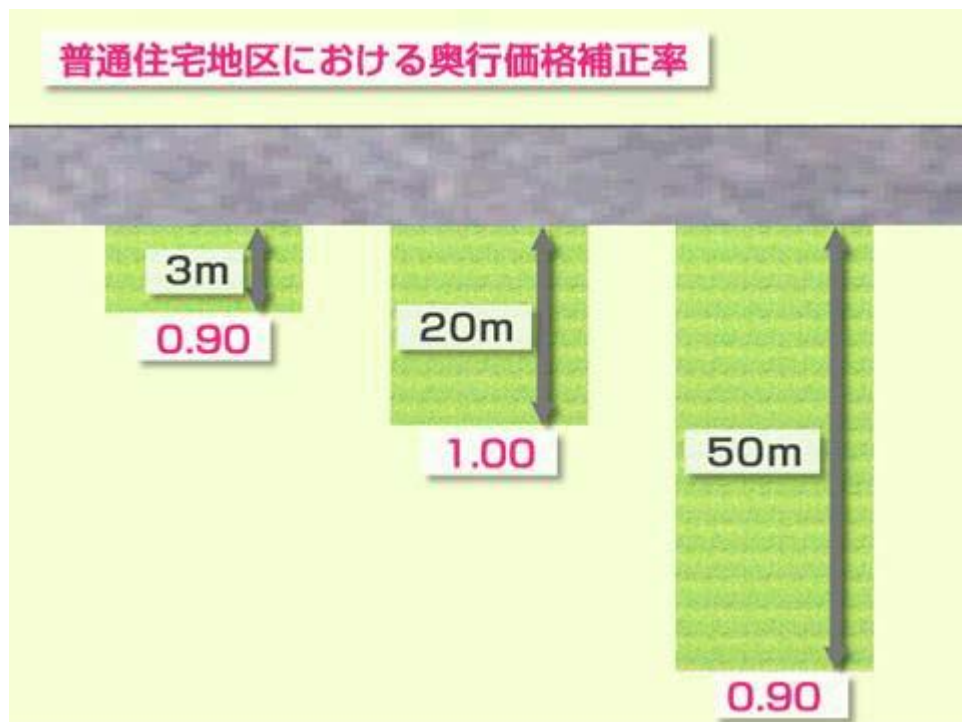
## イ. 画地計算法

それぞれの画地の奥行、間口、形状、街路との接し方等は宅地の価格に影響を与えます。このため、各画地におけるこれらの要素が標準画地において想定されているこれらの要素とどのように異なるかを計量します。

このようにして、各画地の評点数を出そうというのが、画地計算法です。



## (ア) 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、又、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するので、奥行距離に応じて補正を行うものです。

a. 奥行価格補正率表

また、この価格漸減の割合を定めたのが、評価基準別表第3の附表1「奥行価格補正率表」です。

なお、この補正率は用途地区によって変わるため、繁華街・高度商業地区等の用途地区のグループ別に定められています。

【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]

■ 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	0.85				
4 以上 6 未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90				
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	0.95				
10 以上 12 未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96				
12 以上 14 未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97				
14 以上 16 未満	0.97	1.00				1.00	0.98	0.98			
16 以上 20 未満	0.98						1.00	1.00	0.99	0.99	
20 以上 24 未満	0.99				1.00				1.00	1.00	1.00
24 以上 28 未満	1.00		1.00	1.00							
28 以上 32 未満		0.98				0.95					
32 以上 36 未満		0.96				0.93					
36 以上 40 未満		0.94			0.92						
40 以上 44 未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00					
44 以上 48 未満							0.92	0.91			
48 以上 52 未満							0.90	0.90			
48 以上 52 未満							0.99	0.88	0.89	0.89	
52 以上 56 未満	0.98	0.87	0.88	0.88							
56 以上 60 未満	0.97	0.86	0.87	0.87							
60 以上 64 未満	0.96	0.85	0.86	0.86	0.99	1.00					
64 以上 68 未満	0.95	0.84	0.85	0.85	0.98						
68 以上 72 未満	0.94	0.83	0.84	0.84	0.97						
72 以上 76 未満	0.99	0.93	0.82	0.83	0.83		0.96				
76 以上 80 未満	0.98	0.92	0.81	0.82	0.82	0.93					
80 以上 84 未満	0.97	0.90	0.80	0.81	0.82	0.93					
84 以上 88 未満	0.96	0.88		0.80			0.80	0.81	0.90		
88 以上 92 未満	0.95	0.86			0.80	0.80				0.81	0.90
92 以上 96 未満	0.94	0.84					0.80	0.80	0.81		
96 以上 100 未満	0.92	0.82	0.80			0.80				0.81	0.90
100 以上	0.90	0.80		0.80				0.80	0.81		
					0.80	0.80				0.81	0.90
							0.80	0.80	0.81		
			0.80			0.80				0.81	0.90

b. 奥行価格補正率表の適用例

具体的には、設例1のように一方においてのみ道路に接する画地の場合は、路線価に奥行価格補正率を乗じて1㎡当たりの評点数を求めます。この評点数は、他の画地計算法においても用いられる基本的なものであり、以下「基本評点数」といいます。

なお、以下に掲げる設例は、全て普通商業地区の場合です。

■ 設例1 一方路線地（普通商業地区の例）

$$(1) \quad 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(路線価)} \\ 1,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行 35m の場合の奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} = 970$$

$$(2) \quad \text{評点数} = \begin{matrix} \text{(1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 970 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(地積)} \\ (20 \times 35) \end{matrix} = 679,000$$

(イ) 側方路線影響加算法

側方にも道路がある「角地」は、一方路線地に比べて利用間口が大きくなることによる出入りの便のほか、採光や風通し等の点で、宅地としての有利性が增大するために価格も一般的に高くなります。

a. 側方路線影響加算率表

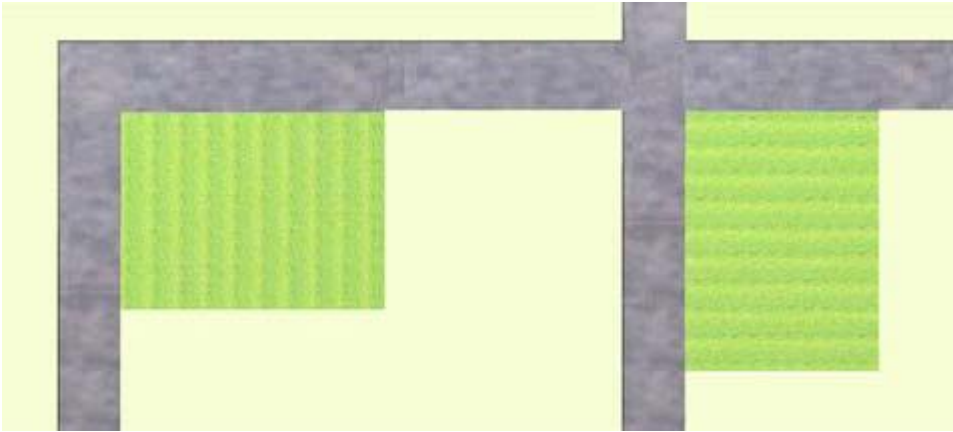
評価基準では、附表2「側方路線影響加算率表」において用途地区区分ごとにその加算率が定められています。

なお、路線価の高い方の路線を「正面路線」、低い方の路線を「側方路線」といいます。

■ 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	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

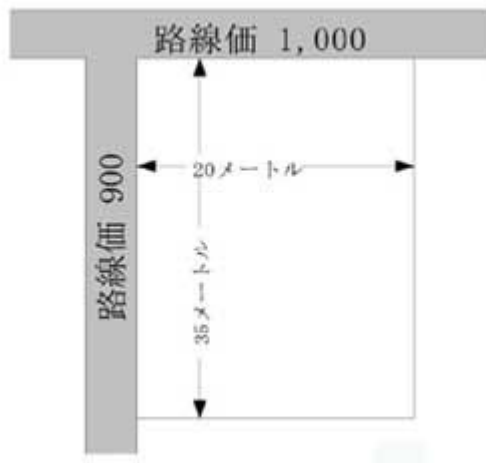
b. 側方路線影響加算の適用例



(a) 角地への適用例

具体的な計算例を示すと、設例2のような「角地」の評点数は、「基本評点数」に、側方路線を正面路線とみなして側方路線影響加算率によって補正して得た評点数を加算して求めます。

■ 設例2 角地（普通商業地区の例）



	(正面路線価)	(奥行35mの場合の奥行価格補正率)	
【正面】(1)	1㎡当たり評点数 = 1,000 ×	0.97	= 970
	(側方路線価)	(奥行20mの場合の奥行価格補正率)	
【側方】(2)	1㎡当たり評点数 = 900 ×	1.00	×
	(側方路線影響加算率)		
	0.08	= 72	
	(正面1㎡当たり評点数)	(側方1㎡当たり評点数)	
(3)	1㎡当たり評点数 = 970	+	72 = 1,042
	(1㎡当たり評点数)	(地積)	
(4)	評点数 = 1,042 ×	(20×35) =	729,400

(b) 準角地への適用例

一系統の道路の屈折部に位置する「準角地」についても角地の場合と同様の計算方法で算出しますが、準角地であることの優位性は二系統の路線の集中点にある通常の角地からみれば劣るため、その加算率は、通常の角地の場合の2分の1とされています。

■ 設例3 準角地（普通商業地区の例）

$$\begin{array}{r} \text{(正面路線価)} \quad \text{(奥行 20m の場合の奥行価格補正率)} \\ \text{【正面】 (1) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = 500 \times 1.00 = 500 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{(側方路線価)} \quad \text{(奥行 35m の場合の奥行価格補正率)} \\ \text{【側方】 (2) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = 400 \times 0.97 \times \\ \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.04 = 16 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{(正面 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \quad \text{(側方 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ \text{(3) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = 500 + 16 = 516 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{(1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \quad \text{(地積)} \\ \text{(4) } \text{評点数} = 516 \times (20 \times 35) = 361,200 \end{array}$$

(ウ) 二方路線影響加算法

平行する二つの道路に挟まれた画地は、一方路線地に比べ、角地の場合ほどではありませんが、宅地としての利用価値が大きいと認められ、その状況を勘案して評価する必要があります。この二方路線地の有位性についての加算方法を定めたのが二方路線影響加算法です。

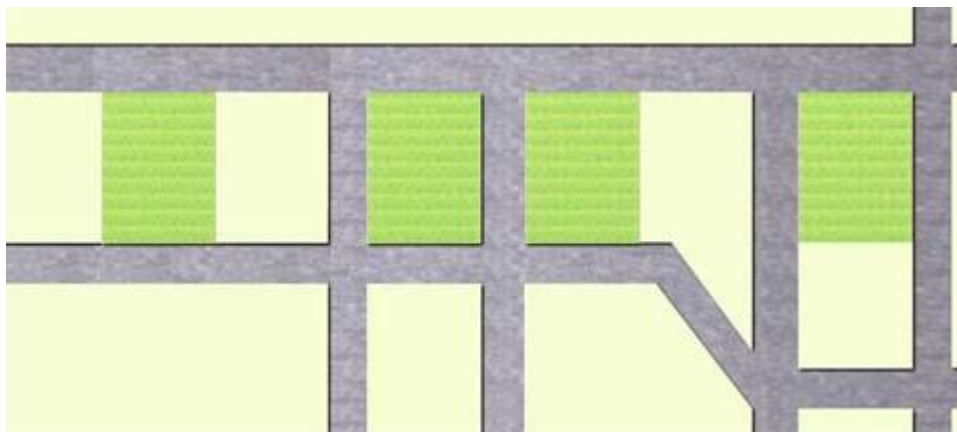
a. 二方路線影響加算率表

評価基準では、附表3「二方路線影響加算率表」において用途地区区分ごとにその加算率が定められています。

■ 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	0.05
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区 大工場地区	0.02

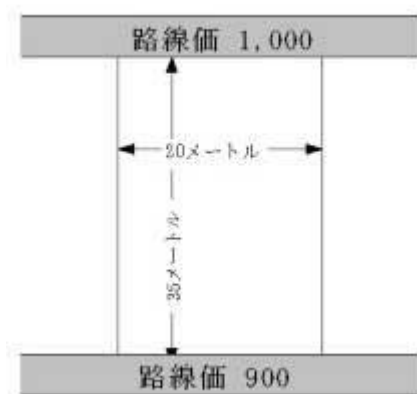
b. 二方路線影響加算の適用例



(a) 二方路線地への適用例

具体的には、設例4のような二方路線地の評点数は、基本評点数に、価格の低い方の裏路線を正面路線とみなして二方路線影響加算率によって補正した評点数を加算して求めます。

■ 設例4 二方路線地（普通商業地区の例）



$$\text{【正面】 (1) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(正面路線価)} \\ 1,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行 35m の場合の奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} = 970$$

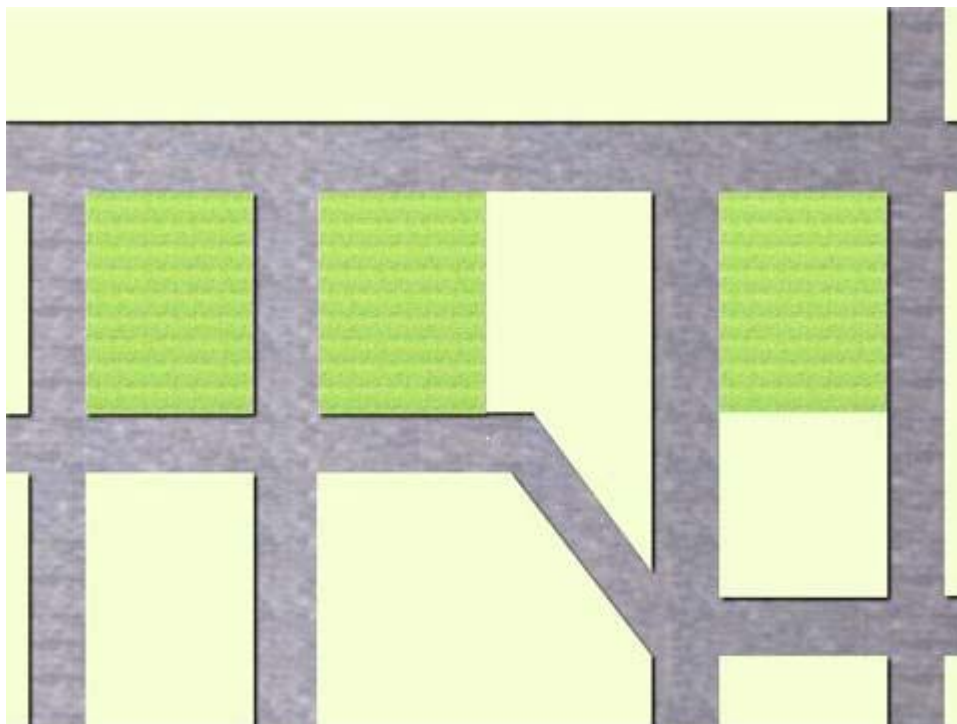
$$\text{【二方】 (2) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(二方路線価)} \\ 900 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行 35m の場合の奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(二方路線影響加算率)} \\ 0.05 \end{matrix} = 44$$

$$\text{(3) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(正面 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 970 \end{matrix} + \begin{matrix} \text{(二方 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 44 \end{matrix} = 1,014$$

$$\text{(4) 評点数} = \begin{matrix} \text{(1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 1,014 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(地積)} \\ (20 \times 35) \end{matrix} = 709,800$$

(b) 三方路線及び四方路線の加算方法

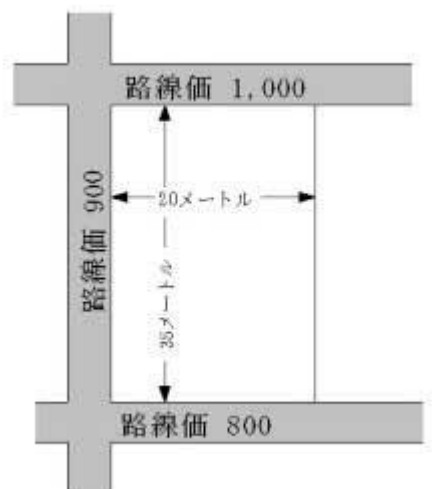
三方又は四方において路線に接する画地については、当該画地の位置等の状況に応じて側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して、当該画地の評点数を求めます。



(c) 三方路線地への適用例 (1)

三方路線地の具体例としては、正面路線が設例5のような位置にある場合、基本評点数に側方加算及び二方加算による加算評点数を加算して求めます。

■ 設例5 三方路線地 (1) (普通商業地区の例)



$$\text{【正面】 (1) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(正面路線価)} \\ 1,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行 35m の場合の奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} = 970$$

$$\text{【側方】 (2) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(側方路線価)} \\ 900 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行 20m の場合の奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{matrix} = 72$$

$$\text{【二方】 (3) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(二方路線価)} \\ 800 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行 35m の場合の奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(二方路線影響加算率)} \\ 0.05 \end{matrix} = 39$$

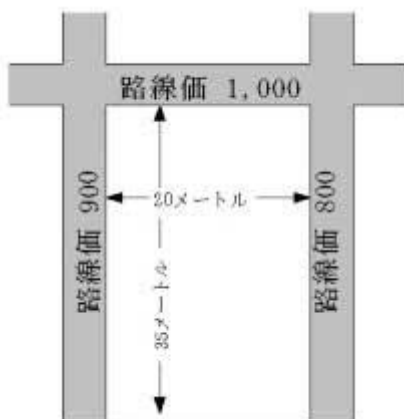
$$\text{(4) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(正面 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 970 \end{matrix} + \begin{matrix} \text{(側方 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 72 \end{matrix} + \begin{matrix} \text{(二方 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 39 \end{matrix} = 1,081$$

$$\text{(5) 評点数} = \begin{matrix} \text{(1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 1,081 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(地積)} \\ (20 \times 35) \end{matrix} = 756,700$$

(d) 三方路線地への適用例 (2)

三方路線地の具体例としては、正面路線が設例6のような位置にある場合、基本評点数に二つの側方加算による加算評点数を加算して求めます。

■ 設例6 三方路線地 (2) (普通商業地区の例)





$$\text{【正面】 (1) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(正面路線価)} \\ 1,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行 35m の場合の奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} = 970$$

$$\text{【側方】 (2) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(側方路線価)} \\ 900 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行 20m の場合の奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{matrix} = 72$$

$$\text{【側方】 (3) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(側方路線価)} \\ 800 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行 20m の場合の奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{matrix} = 64$$

$$\text{(4) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{matrix} \text{(正面 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 970 \end{matrix} + \begin{matrix} \text{(側方 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 72 \end{matrix} + \begin{matrix} \text{(側方 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 64 \end{matrix} = 1,106$$

$$\text{(5) 評点数} = \begin{matrix} \text{(1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 1,106 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(地積)} \\ (20 \times 35) \end{matrix} = 774,200$$

(e) 四方路線地への適用例

四方路線地については、設例 7 のように、正面路線の位置にかかわらず、基本評点数に、二つの側方加算と一つの二方加算による加算評点数を加えて、当該画地の評点数とします。

■ 設例 7 四方路線地（普通商業地区の例）



$$\text{【正面】 (1) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{array}{l} \text{(正面路線価)} \\ 1,000 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(奥行 35m の場合の奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{array} = 970$$

$$\text{【側方】 (2) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{array}{l} \text{(側方路線価)} \\ 900 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(奥行 20m の場合の奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{array} = 72$$

$$\text{【側方】 (3) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{array}{l} \text{(側方路線価)} \\ 800 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(奥行 20m の場合の奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{array} = 64$$

$$\text{【二方】 (4) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{array}{l} \text{(二方路線価)} \\ 850 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(奥行 35m の場合の奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(二方路線影響加算率)} \\ 0.05 \end{array} = 41$$

$$\text{(5) } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{array}{l} \text{(正面 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 970 \end{array} + \begin{array}{l} \text{(側方 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 72 \end{array} +$$

$$\begin{array}{l} \text{(側方 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 64 \end{array} + \begin{array}{l} \text{(二方 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 41 \end{array} = 1,147$$

$$\text{(5) 評点数} = \begin{array}{l} \text{(1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 1,147 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(地積)} \\ (20 \times 35) \end{array} = 802,900$$