

画地計算法（その2）

（エ）不整形地評点算出法

不整形地の価格は、整形地に比べて一般に低くなるので、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）によって求めた率を乗じて当該不整形地の基本評点数を求めます。

$$\text{不整形地評点数} = \text{近似整形地等評点数} \times (1 - \text{不整形地補正率}(0 \sim 0.4))$$

a. 不整形地補正率の求め方

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、図の算式により求められた「蔭地割合」をもって、附表4から不整形地補正率を求めます。

■ 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
10%以上20%未満	0.98	0.96
20%以上30%未満	0.96	0.92
30%以上40%未満	0.92	0.88
40%以上50%未満	0.87	0.82
50%以上60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

- （注1）蔭地割合の求め方は、「想定整形地」の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。

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

b. 蔭地割合方式によらない場合

蔭地割合方式によらない場合の不整形地補正率の求め方は、評価対象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を判断して、附表4（注3）にある表から求めることができます。

■ 附表4（注3）の表

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	0.95	0.90
不整形	0.85	0.80
相当に不整形	0.80	0.70
極端に不整形	0.70	0.60

c. 不整形地補正とともに間口狭小補正又は奥行長大補正をも必要な場合の補正方法

当該不整形地が「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、補正率の小さい率（下限0.60）を乗じて評点数を求めます。

■ 附表5 間口狭小補正率表

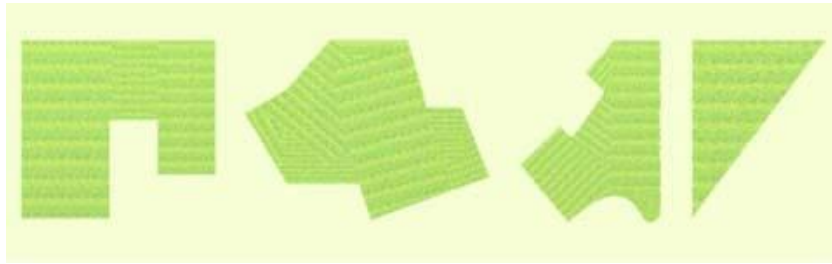
地区区分 間口距離 (メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
	Ⅰ	Ⅱ					
4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
6以上 8未満	0.90	0.97					
8以上 10未満	0.95	1.00					
10以上 16未満	0.97						
16以上 22未満	0.98						
22以上 28未満	0.99						
28以上	1.00						

■ 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	0.96	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	

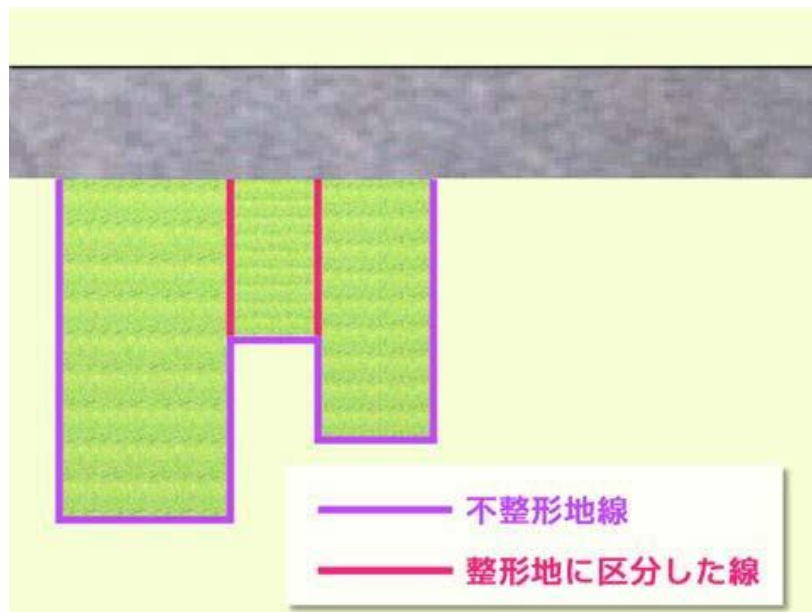
d. 不整形地の奥行価格補正割合法の適用方法

不整形地の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ます。



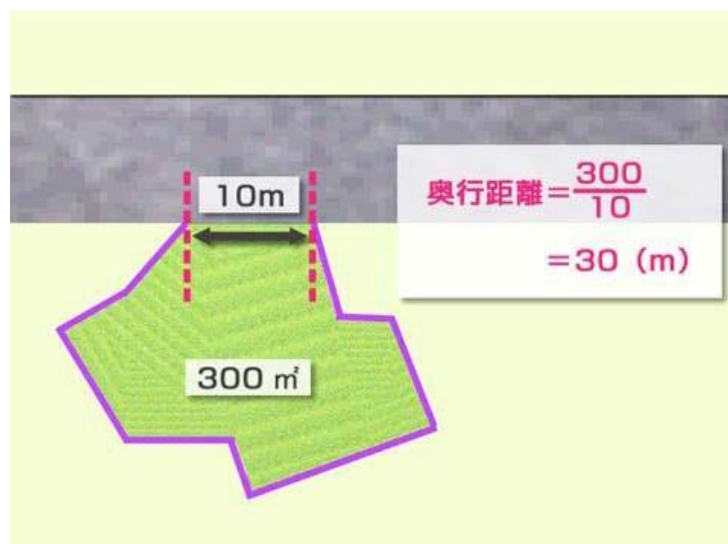
(a) 整形地に区分できる場合

一つは、当該不整形地を区分していくつかの整形地が得られる場合は、その区分して得られた整形地ごとの評点数を合算して求めます。



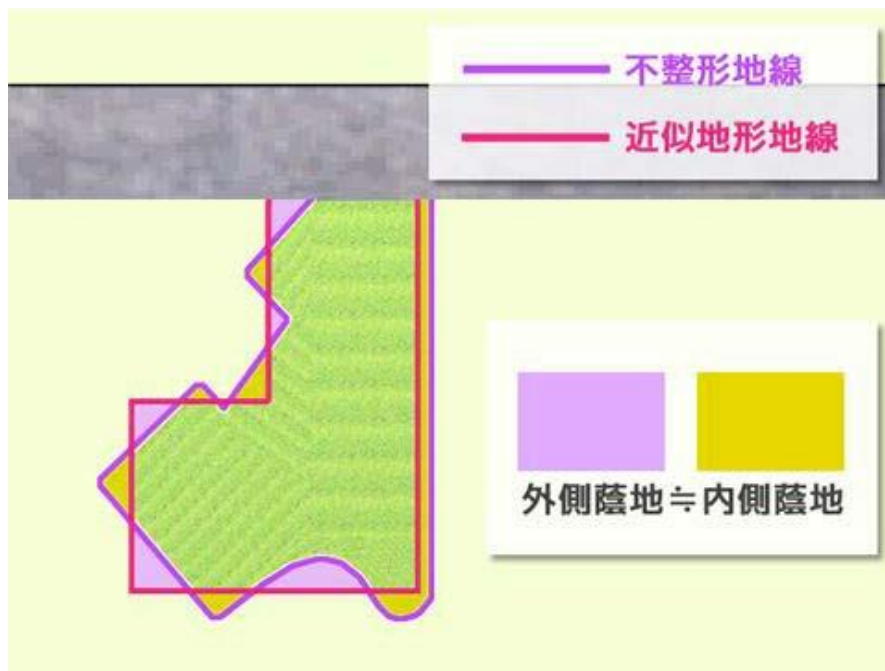
(b) 整形地に区分できない場合

次に、整形地に区分できないものについては、形状に応じ、地積を間口距離で除して得た計算上の奥行距離に基づいて評点数を求めます。



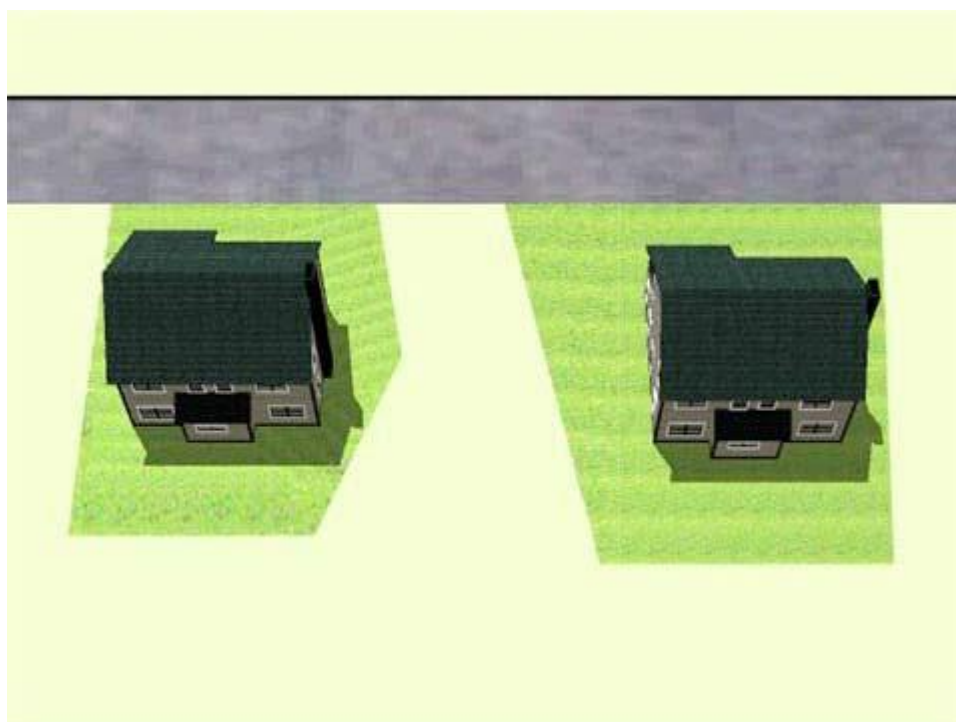
(c) 不整形地に近似する整形地から求める場合

当該不整形地に近似する一つの整形地を定め、その近似整形地について評点数を求めます。



(d) 不整形地補正を行わない場合

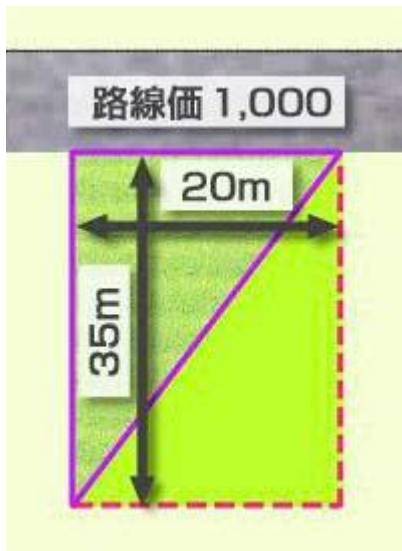
「不整形地評点算出法」は以上のとおりですが、画地の形状が多少不整形であっても、その面積が一定の規模以上であれば、宅地としての利用価値が減少しない場合があるため、そのような画地については、不整形地としての補正を行わない場合もあります。



(e) 不整形地補正の適用例

設例のような不整形地の場合は、面積 350 m²であり、間口距離は 20m であるから、平均的な奥行距離は 17.5m となります。想定整形地面積は 700 m² であるから、不整形地補正率は 0.80 となります。

■ 不整形地補正の適用例（普通商業地区の例）



— 不整形地線

- - - 想定整形地線

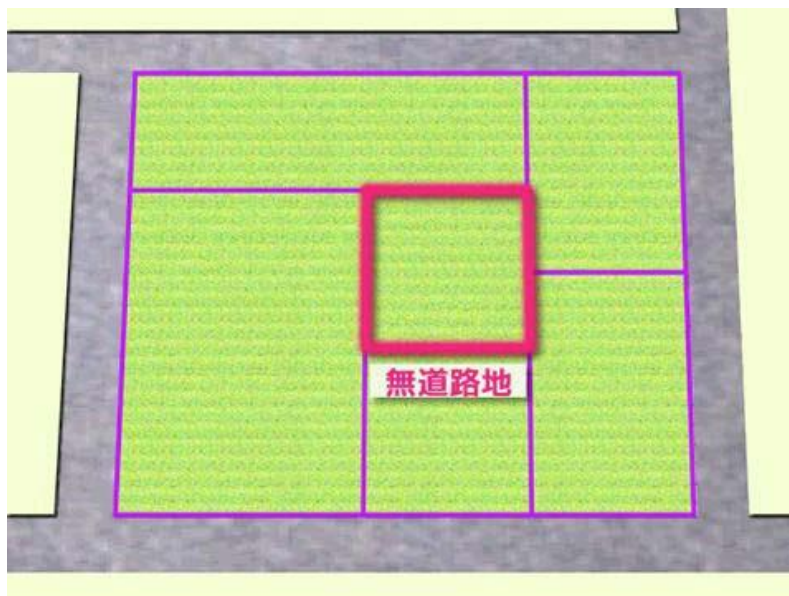
$$(1) \quad 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} = \text{(路線価)} \times \text{(奥行 17.5m の場合の奥行価格補正率)} \times$$

$$\text{(不整形地補正率)} \\ 0.80 \quad = 800$$

$$(2) \quad \text{評点数} = \text{(1 m}^2 \text{ 当たり 評点数)} \times \text{(地積)} \\ 800 \quad \times \quad (20 \times 35 \times 1/2) = 280,000$$

(オ) 無道路地評点算出法

「無道路地」すなわち「路線に接しない画地」については、街路から当該画地への事実上の通行が可能であるとしても、宅地としての利用上の制約によって、その価値は低下していると一般的に考えられます。



a. 無道路地の評価方法

原則として、実際に利用している路線等を含めた、利用上その土地と連絡すると考えることが最も合理的と認められる路線の路線価に、附表1又は附表8により求めた奥行価格補正率と、附表9により求めた通路開設補正率及び無道路地の近傍宅地との均衡を考慮して求めた無道路地補正率（下限0.60）を乗じて、評点数を求めます。

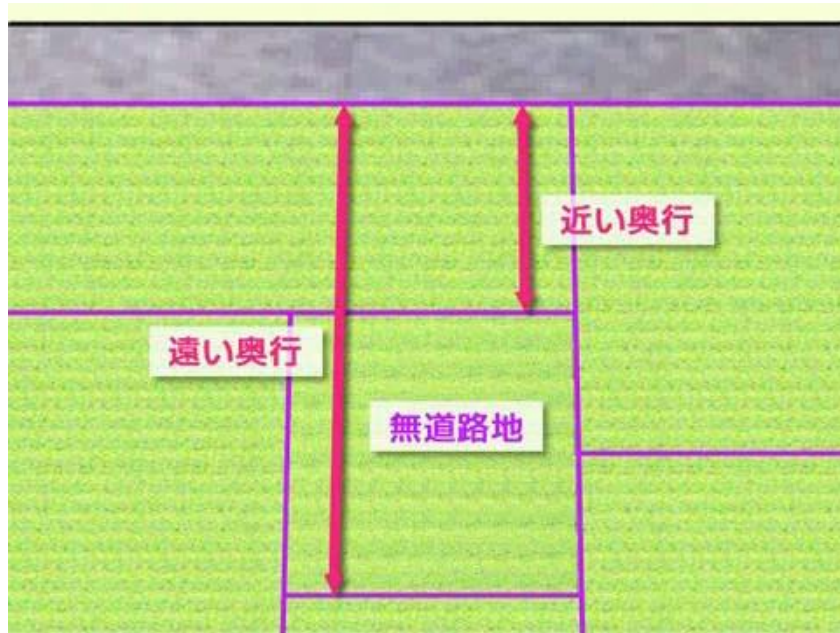
■ 附表9 通路開設補正率表

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

$$\begin{aligned}
 & \text{無道路地の補正率} = \text{奥行価格補正率} \times \text{通路開設補正率} \times \text{無道路地補正率} \\
 & \qquad \qquad \qquad (1\text{m}^2\text{当たり評点数}) \\
 & \text{無道路地の評点数} = \text{路線価} \times \text{無道路地の補正率} \times \text{地積}
 \end{aligned}$$

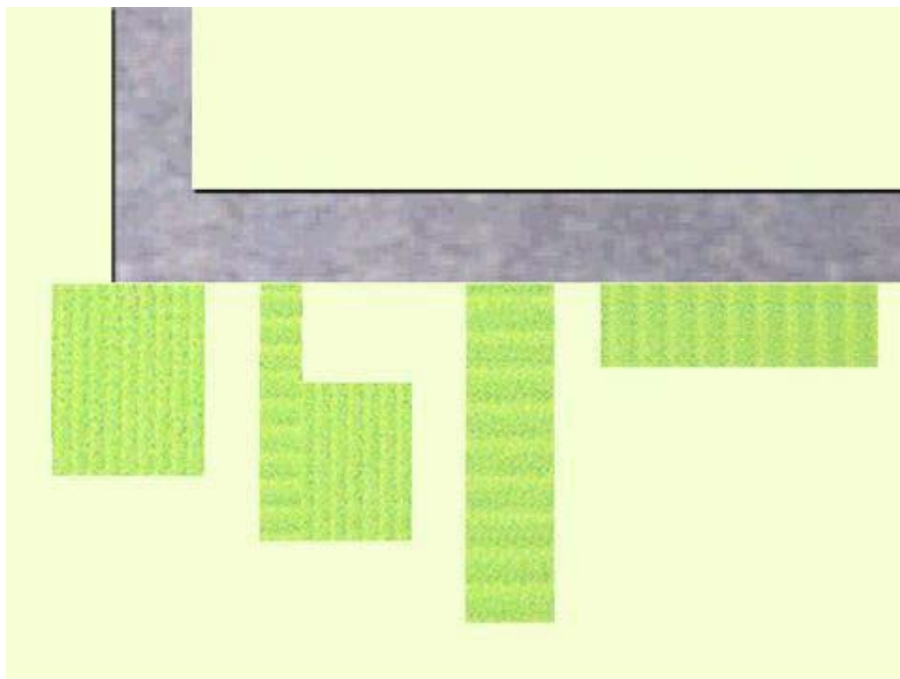
b. 奥行のとり方

奥行価格補正率と、通路開設補正率を求める際の奥行のとり方は、図のとおり、遠い奥行から奥行価格補正率を求め、近い奥行から通路開設補正率を求めます。



(カ) 間口が狭小な宅地等評点算出法

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、通常の画地に比べて宅地としての利用価値が劣るため、評価上、この点について補正します。



a. 間口狭小補正率表

間口が極めて狭小な画地については評価基準の附表5「間口狭小補正率表」を適用して評点数を求めます。

■ 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		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	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6以上 8未満	0.90	0.97		0.97	0.90	0.90	
8以上 10未満	0.95	1.00		1.00	1.00	0.95	0.95
10以上 16未満	0.97					0.97	0.97
16以上 22未満	0.98					0.98	0.98
22以上 28未満	0.99					0.99	0.99
28以上	1.00					1.00	1.00

b. 奥行長大補正率表

間口に対して奥行が特に長い形状にある画地については評価基準の附表6「奥行長大補正率表」を適用して評点数を求めます。

■ 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	2以上 3未満
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	

c. 間口狭小宅地等の評価

間口狭小宅地等の評点については、その画地の形状に応じて、間口狭小補正率表及び奥行長大補正率表に示された補正率によって、その評点数を補正して求めます。

なお、画地の面積が大きい場合にあっては、これらの補正率を修正して適用することができるものとされています。

$$1 \text{ mあたり評点数} = \text{基本評点数} \times \begin{matrix} \cdot \text{間口狭小補正率} \\ \cdot \text{奥行長大補正率} \end{matrix}$$

(キ) がけ地等の評価方法

がけ地等で、宅地としての通常の用途に供することができないものと認められる部分がある画地については、通常の画地に比べて宅地としての利用価値が劣るため、評価上この点について補正します。

がけ地補正率表

がけ地等で通常の用途に供することができない部分がある画地については評価基準の附表7「がけ地補正率表」を適用して評点数を求めます。

■ 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	