

鎌倉市固定資産評価事務取扱要領

《 土 地 》

鎌倉市総務部資産税課

《令和6年（2024年3月26日）改正》

目 次

第Ⅰ節	通 則	1
第 1	目的	1
第 2	土地の評価	1
第 3	評価の基本	1
第 4	地目の認定	1
第 5	地積の認定	5
第 6	地上権等が設定されている土地の評価	5
第 7	路線価・標準宅地の公開	6
第Ⅱ節	宅 地	7
第 1	宅地の評価	7
第 2	評価の順序	7
第 3	画地計算	18
第Ⅲ節	田及び畑	39
第 1	評価上の分類（基準第 1 章第 2 節）	39
第 2	評価の方法（基準第 1 章第 2 節）	40
第Ⅳ節	山 林	44
第 1	評価上の分類	44
第 2	評価の方法	45
第Ⅴ節	雑種地等	50
第 1	評価上の分類	50
第 2	雑種地	50
第 3	ゴルフ場	50
第 4	私道	50
第 5	鉄軌道用地	51
第 6	その他の雑種地	55
第Ⅵ節	評価額の算出	57
第 1	宅地等の価額の算出	57
第 2	その他の地目の価格の算出	62
第Ⅶ節	課税標準の特例	63
第 1	通則	63
第 2	住宅用地に対する課税標準の特例	64
第Ⅷ節	その他（参考）	71
第 1	路線コード番号	71
	附表	

- ※ 略称 「鎌倉市固定資産評価事務取扱要領」・・・「取扱要領」
「地方税法」・・・・・・・・・・・・「法」
「地方税法施行令」・・・・・・・・・・・・「令」
「固定資産評価基準」・・・・・・・・・・・・「基準」
「固定資産評価基準解説（土地篇）」・・・「基準解説」
「不動産登記事務取扱手続準則」・・・・「準則」

第 I 節

通 則

第 I 節 通 則

第 1 目的

この鎌倉市固定資産評価事務取扱要領（以下「取扱要領」という。）は、地方税法（以下「法」という。）第 388 条第 1 項により総務大臣が告示した固定資産評価基準（以下「基準」という。）に基づいて、鎌倉市内に存する固定資産（土地）の評価事務が円滑かつ公平に行われるよう評価の要領について定めるものである。

第 2 土地の評価

固定資産税の課税客体である土地の評価事務については、基準及びこの取扱要領により行うものとする。

取扱要領を土地評価の実務において用いるにあたり、その本質は法及び基準に基づくものであり、またこれらの本旨を遵守することに留意するものとする。

第 3 評価の基本

土地の評価は、次に掲げる地目別にそれぞれ第 II 節以下に定める評価の方法によって行う。

この場合において、土地の地目は土地の現況による。（基準第 1 章第 1 節一）

区分	地 目	地目コード
1	田	010
2	畑	020
3	宅地	030
4	宅地介在田	015
5	宅地介在畑	025
6	山林	050
7	介在山林	055
8	原野	060
9	雑種地	070

第 4 地目の認定

1 地目認定の基本

(1) 認定の時期

固定資産税の賦課期日は、1月1日とされている。したがって地目の認定についても1月1日現在の土地の利用状況による。（法第 359 条）

(2) 認定の基本

土地評価上の地目は現況の地目とする。

地目の認定は、原則として一筆ごとに行う。この場合、土地の現況及び利用目的に重点を置いて地目を認定し、部分的に僅少の差異が存するときでも土地全体としての状況により認定するものとする。(基準第 1 章第 1 節一)

したがって、一筆の土地が 2 以上の別個の用途に利用されている場合であっても、主たる利用目的以外の土地部分の地積がおおむね 50 m²以下であるときは、原則として主たる利用目的の土地の現況により地目の認定を行うものとする。

ただし、主たる利用目的以外の土地が主たる部分と比べ 1 m²当たりの算出税額に大きな差が生じるとき、またはその筆に非課税地を含んでいるときは、それぞれの利用状況に応じた地目認定を行うことができるものとする。

なお、利用状況に応じた地目の認定は、原則として所有者からの申し出によるものとし、所有者と十分協議し実施するものとする。また、原則として申し出があった日以降に到来する賦課期日に係る年度から適用するものとする。

2 地目の認定基準

基本的には不動産登記法上の取扱に準ずる。具体的には不動産登記事務取扱手続準則(以下「準則」という。)に定められているとおりとする。

(1) 田 (010)

農耕地で用水を利用して耕作する土地 (準則第 68 条 1)

(2) 畑 (020)

農耕地で用水を利用しないで耕作する土地 (準則第 68 条 2)

次に掲げる土地の地目は畑とする。

ア 植木の植栽または竹を植林し、竹または筍を採取している土地

イ 従前は農地であった土地を鉢植えの花木等の栽培の用に供している土地

ウ 従前は農地であった土地を養液栽培法に転換したもので、直接地表を利用するものと同程度と認められるもの

※ 農用地区域又は市街化調整区域内に存する農業用施設(農業振興地域の整備に関する法律第 3 条第 3 号又は第 4 号に規定する施設をいう。)の用に供する土地の地目の認定は平成 11 年 9 月 29 日付け自治評第 40 号による。

(基準第 1 章第 3 節四関連)

(3) 宅地 (030)

建物の敷地及びその維持、もしくは効用を果たすために必要な土地 (準則第 68 条 3)

次に掲げる土地の地目は宅地とする。

ア 建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に付随する庭園、または敷地内の家庭菜園にすぎないと認められる土地 (準則第 69 条 6)

イ ガスタンク・石油タンクの敷地 (準則第 69 条 10)

ウ 市街化区域内の資材置場等で整地がなされている場合、または整地を要しないと認められる土地

エ 農用地区域又は市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する土地のうち

ち、近傍の土地との評価の均衡上農地として評価することが適当でない土地

※平成11年9月29日付け自治評第40号による。 (基準第1章第3節四)

(4) 宅地介在田 (015)

ア 農地法第4条第1項または第5条第1項による、宅地等への転用の許可を受けた田

イ 宅地等へ転用するにあたり、アの許可を受ける必要がない田で宅地等への転用が確実と認められる田

ウ その他の田で、宅地等への転用が確実と認められる田

(5) 宅地介在畑 (025)

(4) のア、イ、ウに該当する畑

(6) 山林 (050)

耕作の方法によらないで竹木の生育する土地。岩石山等竹木の生育しない土地についても状況に応じ山林とする。 (準則第68条9)

(7) 介在山林 (055)

宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、(6)の山林として評価することが適当でないと認められる山林で、次に掲げるもの及びこれに類する土地をいう。

ア 宅地、農地等のうちに介在する山林

イ 宅地になることが見込まれる山林

ウ 宅地造成後の残地等宅地の中に介在する法地的な山林

※ 農地に介在する山林で、評価を農地に比準させる場合は、地目を雑種地とする。

(8) 原野 (060)

耕作の方法によらないで雑草、灌木類が生育する土地 (準則第68条11)

(9) 雑種地 (070)

(1) ~ (8)、(10)、(11)のいずれにも該当しない土地 (準則第68条23)

次に掲げる土地の地目は雑種地とする

ア 鉄塔敷地、変電所敷地、アンテナ基地の敷地 (準則第69条14)

イ 遊園地、運動場、ゴルフ場等において、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、建物敷地が判然と区分され、利用状況が一体とは認められない土地は宅地とする。

(準則第69条7)

ウ 駐車場敷地。ただし、建物の敷地の一部であり、その建物に付随すると認められる駐車場(共同住宅においては戸数分)または、電気水道等が整備された住宅地の区画を利用した駐車場については宅地とする。

エ 一般農地に介在する山林(評価を農地に比準するもの)

オ 複合利用鉄軌道用地

(基準第1章第10節三)

(10) 雑種地のうち下記に掲げるものはそれぞれ次の地目とする。

- ア ゴルフ場 (071)
ゴルフ場及びこれに付随する建物等の敷地
- イ 私道 (902)
公衆用道路以外の道路
- ウ 鉄(軌)道用地 (073)
線路敷、停車場建物等の用に供する土地及び、その維持を果たすための土地
(JR・江ノ電・湘南モノレールが該当)

(11) その他

- ア 公園 (093)
公衆の遊樂のために供する土地 (準則第 68 条 22)
- イ 公衆用道路 (090) (準則第 68 条 21)
一般交通の用に供する道路(道路法にいう道路たるか否かを問わない。)
- ※ 3画地(もしくは3棟)以上が使用できる私道は、所有者から申し出があった場合は公衆用道路として取り扱いができるものとする。なお、原則として申し出があった日以降に到来する賦課期日に係る年度から適用するものとする。
- ウ 保安林 (097)
森林法に基づき保安林として指定された土地 (準則第 68 条 20)
- エ 境内地 (091)
境内に属する土地で、宗教法人法第 3 条第 2 号及び第 3 号に掲げる土地(宗教法人の所有に属しないものを含む。) (準則第 68 条 13)
- オ (墳)墓地 (092)
人の遺骸又は遺骨を埋葬する土地 (準則第 68 条 12)
- ※ 以下のいずれかに該当する区域は、墓地として非課税とする。
 - (ア) 「墓地、埋葬等に関する法律」(以下「墓地法」という。)に基づき、墳墓を設けるために墓地として都道府県知事(平成 24 年 4 月 1 日以降は鎌倉市長)の許可を受けた区域
 - (イ) 墓地法の制定(昭和 23 年 5 月 31 日)以前に都道府県知事の許可を受けておらず、事実上墓地として使用している土地であって、墓標の記載等から墓地法の制定以前から墓地として使用していることが明白である区域
- カ 河川敷 (088)
河川及びその維持を果たすための土地
- キ 水道用地 (098)
専ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場又は水道線路に要する土地 (準則第 68 条 15)
- ク 用悪水路 (096)
かんがい用及び悪水はいせつ用の水路 (準則第 68 条 16)
- ケ 池沼 (040)

	かんがい用水でない水の貯溜池	(準則第 68 条 8)
コ	溜池 (095)	
	耕地かんがい用の用水貯溜池	(準則第 68 条 17)
サ	井溝 (089)	
	田畝又は村落の間にある通水路	(準則第 68 条 19)
シ	堤 (901)	
	防水のために築造した堤防	(準則第 68 条 18)
ス	学校用地 (094)	
	校舎、附属施設の敷地及び運動場	(準則第 68 条 4)
セ	その他の地目 (999)	

第 5 地積の認定

- 1 各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、次に掲げる場合を除き、原則として土地登記簿に登録されている土地については、その登記地積によるものとし、土地登記簿に登録されていない土地については現況の地積によるものとする。
 - (1) 土地登記簿に登録されている土地の登記地積が、現況の地積よりも大きいと認められる場合は、現況の地積によるものとする。
 - (2) 土地登記簿に登録されている土地の現況地積が、登記地積より大きいと認められ、かつ、登記地積によることが著しく不相当であると認められる場合は現況地積によることができるものとする。

(基準第 1 章第 1 節二)

現況地積により評価を行う場合は、原則として近隣土地所有者の署名又は押印のある地積測量図の提出を求めるものとする。なお、原則として提出のあった日以降に到来する賦課期日に係る年度から適用するものとする。

- 2 一筆の土地を必要に応じ 2 以上の筆に評価分割を行う場合において、各筆の地積は所有者と協議のうえ認定又は賦課決定前に所有者へ通知するものとする。この場合において、各筆の合計地積は、原則として当該土地の土地登記簿に記載されている地積と同一とする。

なお、所有者の申し出により土地の評価分割を行う場合は、原則として当該土地所有者に隣地所有者の署名又は押印のある測量図（本人作成のものでも可）を提出させ、それを基に現地調査を行ったうえで地積を認定するものとする。また、原則として提出のあった日以降に到来する賦課期日に係る年度から適用するものとする。

市が道路査定図を作成しているものについては、それに基づいて地積の認定を行うことができるものとする。

地目の認定は、原則として一筆ごとに行うものであり（基準第 1 章第 1 節一等）、評価分割を行う場合には、極力、分筆・地目変更登記の要請をするものとする。

第 6 地上権等が設定されている土地の評価

地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価する。
(基準第 1 章第 1 節三)

第 7 路線価・標準宅地の公開

- 1 固定資産税の路線価は、平成 9 年度以降分について全路線公開とする。

(平成 7 年 9 月 8 日付け自治省資産評価室長通知)

- 2 標準宅地は、平成 14 年度以降分についてすべて公開とする。

(法第 410 条第 2 項)

第 II 節

宅 地

第Ⅱ節 宅 地

第1 宅地の評価

宅地の評価は、市街地宅地評価法により、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た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。

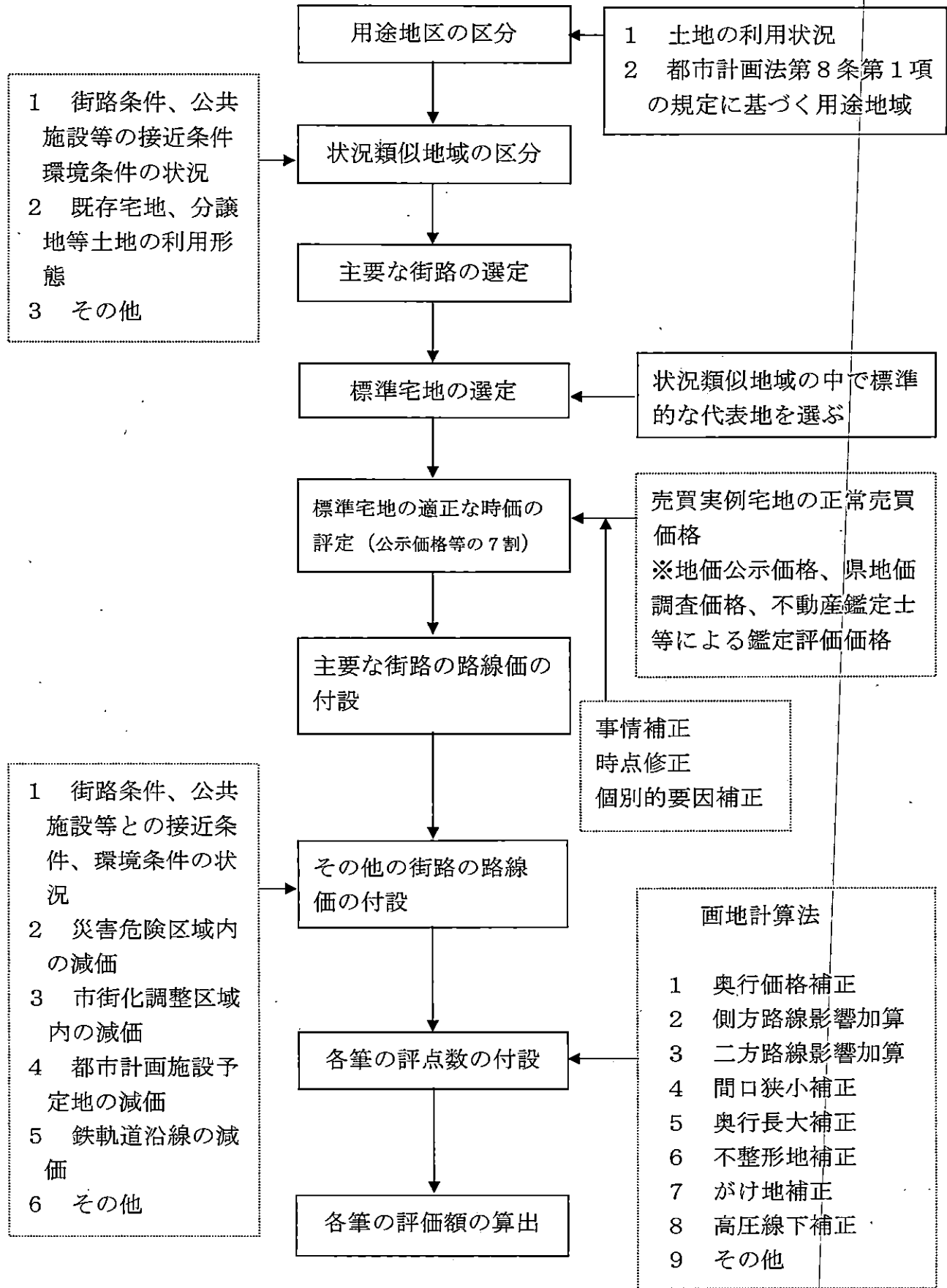
この評点式評価法による一点当たりの単価は1円とする。（基準第1章第3節）

第2 評価の順序

市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設は、次の順序によって行う。

- 1 用途地区を区分する。
- 2 各用途地区について、さらにその状況が相当に相違する地域ごとに、状況類似地域を区分する。
- 3 状況類似地域の中から主要な街路を選定し、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。
- 4 標準宅地について不動産鑑定士等により鑑定評価価格を求め（地価公示価格、地価調査価格があればそれによる）、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する。なお、標準宅地の適正な時価を評定するにあたっては、基準宅地（最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地）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。
- 5 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等の相違を総合的に考慮して付設する。
- 6 路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設する。

（基準第1章第3節二）



1 用途地区の区分

(1) 用途地区の意義

用途地区とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち、地域的に見て類似性の強い要素を基準として区分されるものであり、具体的には宅地が概ね適業適地の原則に従って利用されていることから、その利用状況が類似している地区をいう。

つまり、用途地区の区分は宅地の利用状況が共通な地域を区分することであるが、これは、路線価の付設及び画地計算法を適用するため必要となるものである。実際の区分にあたっては都市計画法第7条第1項の区域区分及び同法第8条第1項の用途地域を基とし、現況調査を行ったうえで利用状況に応じて行うものとする。

(2) 用途地区の区分

(基準第1章第3節二(一)2)

本市の用途地区は次のとおり区分する。

ア 商業地区

主として商業店舗の連続する地区

(ア) 繁華街地区 (SH)

中層以下の各種小売店舗が連たんする著名な商業地、あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街等人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区をいう。

(イ) 普通商業地区 (SL)

主として5階建以下の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、繁華街地区と比較して資本投下量が少ない地区。

イ 住宅地区

主として住宅用宅地が連続している地区

(ア) 併用住宅地区 (RS 商業併用)

商業地区の周辺部等において、住宅の中に小規模な店舗や事務所が混在する地区をいう。

(イ) 併用住宅地区 (RI 工業併用)

工業地区の周辺部等において、住宅の中に小規模な店舗や事務所が混在する地区をいう。

(ウ) 高級住宅地区 (RH)

画地の標準的面積が広大(概ね300㎡以上)で、住宅地としての環境が極めて良好であり、かつ一般住宅よりも多額の建築費を要する住宅が連たんしている地区をいう。

(エ) 普通住宅地区 (RM・RL)

高級住宅地区に該当しない住宅地区をいう。

(オ) 農家集落地区 (RF)

在来の農家集落地域及び市街地的形態を形成するに至らない一般住宅

地区をいう。

ウ 工業地区

主として工業用宅地の連続する地区

(ア) 中小工場地区 (IM)

敷地規模が 9,000 m²程度までの工場、倉庫、流通センター等が集中している地区。

鎌倉市内にある工場は、連たん集中しておらず工場の敷地をそれぞれ中小工場地区として限定する。(1、2、11、13は限定しない。)

- 1 ㈱大倉製作所大船工場外
- 2 豊島屋製菓(株)外
- 3 中外製薬(株)鎌倉研究所
- 4 東日本旅客鉄道(株) 旧鎌倉総合車両センター
- 5 三菱電機(株)鎌倉製作所
- 6 湘南アイパーク外
- 7 デンカ(株)大船工場
- 8 三菱電機(株) 情報技術総合研究所
- 9 廃止
- 10 芝浦メカトロニクス(株)
- 11 日本通運(株)鎌倉物流センター外
- 12 東レ(株)基礎研究所
- 13 東京スリーブ(株)外

※ 中小工場地区の路線価は工場ごとに路線価を付設しているため原則として画地計算は行わないが、上記1、2、11、13については、必要に応じ画地計算により評価を行うものとする。

2 状況類似地域の区分

(1) 状況類似地域の区分は、用途地区の区分を更に「その状況が相当に相違する地域」ごとに区分した地域で、地域区分の基準は、街路条件(街路そのものの性質に関する要素)、交通接近条件(交通施設等の諸施設に対する接近性に関する要素)、環境条件(宅地の利用状況、自然環境の良否等宅地そのものの性質に関する要素)及び行政的条件等からみて価格事情の類似した地域ごとに区分する。

例えば、谷戸型であるか平坦地であるか、既存市街地か造成団地か、駅勢圏かバス圏か等総合的な判断により行う。

ア 街路の状況による区分

街路の状況による区分は、道路に着目して道路が宅地の価格に及ぼす影響の程度に応じて行うもので、道路交通上の利用の便、街路の整然性、街路の配置の状態等道路交通人口の質と量によって区分する。

イ 公共施設等の接近の状況による区分

公共施設等の接近の状況による区分は、駅（JR）、バス停、湘南モノレール及び江ノ電の各駅の交通施設、公園、広場、運動場、学校、図書館等の教育文化施設、病院、診療所等の医療施設、市役所、各支所等の公共施設、商業地の商業施設等の諸施設が接近していることにより、宅地の価格が受ける影響の程度に応じて区分する。

この場合、施設の内容、用途地区の相違等により、その受ける影響は様々であるが、通常、宅地の価格に対して影響を与えると考えられる施設を選び、これらの施設の影響力及び当該施設からの距離によって宅地の利用価値の比較を行い、それらが同等と認められる地区ごとに区分する。

しかし、ある施設の存在が宅地の価格に及ぼす影響がどの程度であるかは、厳密に測定できる性質のものではないので、この公共施設等の接近の状況による区分は、都市の形態、施設の種類等総合的に判断するものとする。

ウ 宅地の利用上の便等による区分

これは、個々の宅地における固有の要素による区分であり、具体的には家屋の疎密度、上下水道施設の普及状態、自然環境の良否、防火保安度の状態等の各点において、ほぼ同等であると認められる地域に区分するものとする。

(2) 状況類似地域の区分設定

以上のことを踏まえて地域設定することとなるが、これらの条件を厳密に適用して行うことは相当に細分化されてしまうこととなり、事務量の面からみて現実的で無くなることが予想される。

このため、評価事務量と評価の適性化の確保との関係を考慮し、同一状況類似地域内における価格水準の幅が 20%以内程度に収まることを一応の目途として区分する。

3 標準宅地の選定

(基準第1章第3節二(一)2)

(1) 標準宅地選定の意義

標準宅地は、主要な街路に路線価を付設する際の拠点となるものであり、これを選定することによって、基準宅地との評価の均衡及び標準宅地相互間の均衡を確保しようとするものである。

(2) 標準宅地の選定方法

区分した状況類似地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから次の点に留意し選定する。

ア 主要な街路の選定

各状況類似地域につき1か所主要な街路を選定する。

主要な街路は、各街路に路線価を付設する際の拠点となるものであるため、次のような点を考慮して選定する。

(ア) 当該状況類似地域内において、街路の状況及び価格事情が標準的で宅

地価格の指標となる街路。

- (イ) 地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく都道府県標準地の所在する街路。

イ 標準宅地の選定

主要な街路に沿接する宅地から、次に該当する宅地を標準宅地に選定する。

- (ア) 原則として、画地計算法による補正率、加算率がない宅地及び鑑定評価価格においても各種の補正率の適用がない宅地。

- (イ) その主要な街路の属している用途地区の用途と同一用途に供されている宅地。

- (ウ) 上物である家屋の規模、程度等がその街路で標準的な宅地。

(3) 標準宅地の「適正な時価」の評定

固定資産税の課税標準である固定資産の価格は「適正な時価」とであるとされ、この場合における「適正な時価」とは、正常な条件のもとにおける取引価格、すなわち「正常売買価格」である。

したがって「正常売買価格」は、現実の取引価格と必ずしも同一のものではない。現実の取引価格は、当事者間の事情等により左右され正常な条件とは認められない主観的ないし特殊な条件の基に成立するものが多いが、「正常売買価格」は現実の取引価格のうち、このような正常でない部分についてこれを除去して得られる価格である。

固定資産税の宅地の評価は、土地基本法（平成元年12月22日法律第84号）第16条、総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）等の趣旨を踏まえ、平成6年度評価替えから『宅地については正常売買価格を求めるに当たって地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定価格から求められた価格の7割程度を目途とすること』とされ、本市においても地価公示地点及び県地価調査地点以外のすべての標準宅地について鑑定評価価格を求め、土地評価の均衡化・適性化を図った。

平成9年度評価替えの価格調査基準日は平成8年1月1日であるが、平成8年8月5日付自治評第30号により平成8年7月1日までの半年間の時点修正を加えている。

平成10年度及び平成11年度については、法附則第17条の2第1項の規定に基づく「修正基準」により、価格の修正を行った。

平成12年度評価替えの価格調査基準日は、基準に基づき平成11年1月1日であるが、引続き地価の下落傾向がつづいているため、基準第1章第12節二の改正に基づき、平成11年7月1日までの半年間の修正率を加えた。

平成13年度及び平成14年度については、法附則第17条の2第1項の規定に基づく「修正基準」により、価格の修正を行った。

第Ⅱ節 宅地

平成 15 年度評価替えの価格調査基準日は、基準に基づき平成 14 年 1 月 1 日であるが、引続き価格の下落傾向がつづいているため、基準第 1 章第 12 節二の改正に基づき、平成 14 年 7 月 1 日までの半年間の修正率を加えた。

平成 16 年度及び平成 17 年度については、法附則第 17 条の 2 第 1 項の規定に基づく「修正基準」により、価格の修正を行った。

平成 18 年度評価替えの価格調査基準日は、基準に基づき平成 17 年 1 月 1 日であるが、引続き価格の下落傾向がつづいているため、基準第 1 章第 12 節二の改正に基づき、平成 17 年 7 月 1 日までの半年間の修正率を加えた。

平成 19 年度及び平成 20 年度については、法附則第 17 条の 2 第 1 項の規定に基づく「修正基準」により、価格の修正を行った。

平成 21 年度評価替えの価格調査基準日は、基準に基づき平成 20 年 1 月 1 日であり、その後、価格の下落による修正は行わなかった。

平成 22 年度及び平成 23 年度については、法附則第 17 条の 2 の規定に基づく「修正基準」により、価格の修正を行った。

平成 24 年度評価替えの価格調査基準日は、総務省自治税務局資産評価室長通知（平成 22 年 6 月 7 日付け総税評第 22 号）により平成 23 年 1 月 1 日であるが、価格の下落傾向が続いているため基準第 1 章第 12 節二の改正に基づき、平成 23 年 7 月 1 日までの半年間の修正率を加えた。

平成 25 年度及び平成 26 年度については、法附則第 17 条の 2 の規定に基づく「修正基準」により、価格の修正を行った。

平成 27 年度評価替えの価格調査基準日は、総務省自治税務局資産評価室長通知（平成 25 年 6 月 14 日付け総税評第 14 号）により平成 26 年 1 月 1 日であり、その後、価格の下落による修正は行わなかった。

平成 28 年度及び平成 29 年度については、法附則第 17 条の 2 の規定に基づく「修正基準」により、価格の修正を行った。

平成 30 年度評価替えの価格調査基準日は、総務省自治税務局資産評価室長通知（平成 28 年 5 月 31 日付け総税評第 30 号）により平成 29 年 1 月 1 日であるが、価格の下落傾向が続いているため基準第 1 章第 12 節二の改正に基づき、平成 29 年 7 月 1 日までの半年間の修正率を加えた。

令和元年度及び令和 2 年度については、法附則第 17 条の 2 の規定に基づく「修正基準」により、価格の修正を行った。

令和 3 年度評価替えの価格調査基準日は、総務省自治税務局資産評価室長通知（令和元年 5 月 20 日付け総税評第 2 号）により令和 2 年 1 月 1 日であるが、価格の下落傾向が続いているため基準第 1 章第 12 節二の改正に基づき、令和 2 年 7 月 1 日までの半年間の修正率を加えた。

令和 6 年度評価替えの価格調査基準日は、総務省自治税務局資産評価室長通知（令和 4 年 5 月 23 日付け総税評第 15 号）により令和 5 年 1 月 1 日であり、その後、価格の下落による修正は行わなかった。

4 基準宅地の選定

(基準第1章第3節三 2(1))

最高路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を基準宅地とする。
令和6年度の本市の基準宅地は、小町一丁目108番2である。

(1) 基準宅地の選定の意義

ア 基準宅地の選定は市が行うが、市が決定した価格について、各市町村相互間の評価の均衡を確保するために必要が認められる場合は、県知事より調整が行われ、市町村間の評価の均衡が図られるものである。

イ 標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地との評価の均衡を図ることにより、各標準宅地相互間の評価の均衡についても総合的に考慮するものである。

つまり、基準宅地とは宅地の評価の均衡を確保するために選定するべきものであり、県内の各市町村相互間の宅地評価の均衡を確保するうえでも重要となるものである。

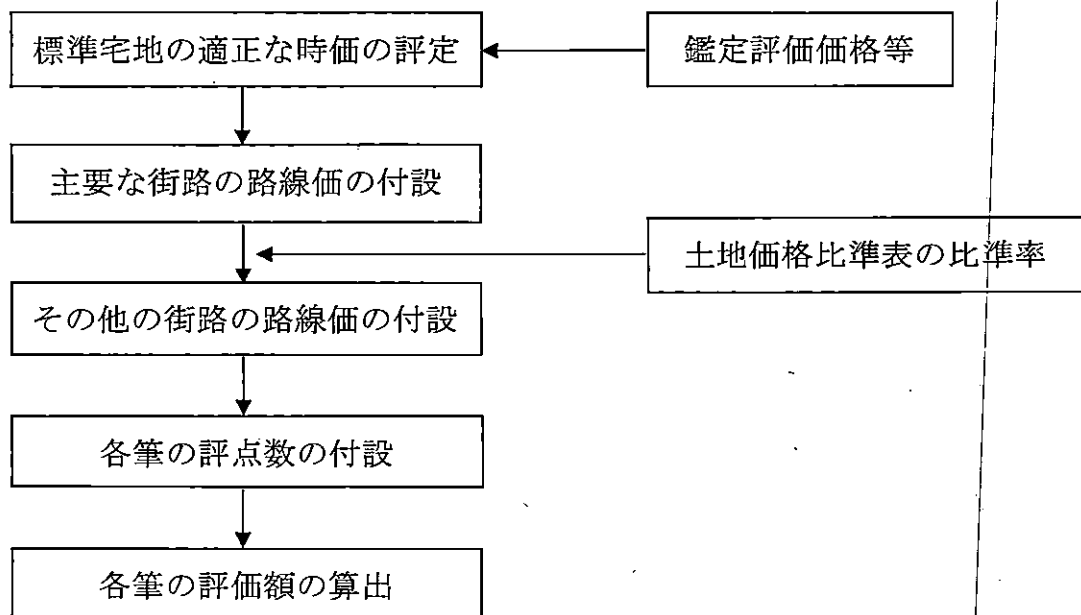
5 路線価の付設

(基準第1章第3節二(一)3)

(1) 路線価 (STREET VALUE 略称S.V.)

路線価とは、街路に沿接する標準的な画地の単位地積当たりの価格をいう。

路線価は、固定資産の評価において、「適正な時価」を算定するうえで基となる価格であるが、この価格は不動産鑑定士等が売買実例価格を参考に算出する鑑定評価価格等により決定する。この流れを図示したものが次図である。



(2) 路線価付設の手順

ア 主要な街路の路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設する。実務的には不動産鑑定士等が算定した標準宅地の鑑定評価価格の7割を目途に、主要な街路の路線価とする。

イ その他の街路の路線価は、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標準的な宅地との間における道路の状況、家屋の疎密度、その宅地の利用上の便等について相違を総合的に考慮して付設する。具体的には、街路の状況等についてその他の街路と主要な街路との相違する程度を項目別に示す比準表を作成し、これに定めた比準率を主要な街路の路線価に乗じてその他の街路の路線価とする。

(3) 土地価格比準表の作成

標準宅地の鑑定において採用した土地価格比準表を基に、価格形成要因がどの程度影響しているかを多変量解析（数量化理論一類）し、その他の街路の路線価を算定するために把握している地域要因のカテゴリーに基づいて、土地価格比準表を作成する。

この土地価格比準表を用いて、主要な街路とその他の街路との価格形成要因の差異を格差率で表すこととし、次に掲げる価格形成要因相互の比較をするものである。

行政条件の風致地区・歴史的風土特別保存地区・急傾斜崩壊危険区域、その他条件の水路介在及び鉄軌道補正と、商業地区における環境条件の繁華性は、平成6年度評価替えにおける標準宅地の鑑定において活用した土地価格比準表の査定結果を引き続いて活用することとする。

なお、地域要因のうち商業・住宅両地区における街路条件の道路形態については、平成12年度に修正したものを活用する。また、平成21年度に街路条件及び環境条件の要因項目を修正した。

ア 比準の要因は次のとおりとする。

《住宅地区》

(ア) 街路条件

- a. 道路幅員 b. 歩道の有無 c. 階段の有無 d. 通過街路
- e. 道路勾配 f. 舗装状態 g. 道路形態 h. 車両通行の可否

(イ) 交通・接近条件

- a. 最寄JR駅距離 b. 最寄私鉄駅距離 c. 最寄バス停距離

(ウ) 環境条件

- a. 下水道 b. 危険・嫌悪施設

(エ) 行政的条件

- a. 都市計画用途地域 b. 風致地区 c. 歴史的風土特別保存地区
- d. 急傾斜地崩壊危険区域

(オ) その他

- a. 水路介在 b. 鉄軌道補正

《商業地区》

(ア) 街路条件

- a. 道路幅員 b. 歩道の有無 c. 階段の有無 d. 通過街路
e. 道路勾配 f. 舗装状態 g. 道路形態 h. 車両通行の可否

注 車両通行の可否は、鎌倉駅・大船駅周辺の商業地区を除く。

(イ) 交通・接近条件

- a. 最寄JR駅距離 b. 最寄私鉄駅距離

(ウ) 環境条件

- a. 繁華性

(エ) 行政的条件

- a. 都市計画用途地域 b. 基準容積率 c. 風致地区
d. 歴史的風土特別保存地区 e. 急傾斜地崩壊危険区域 f. 防火地域

(オ) その他

- a. 水路介在 b. 鉄軌道補正

価格形成要因の比準形態は、次ページの「主要な街路とその他の街路の間における土地価格比準表内訳」のとおりである。

主要な街路とその他の街路の間における土地価格比準表内訳

×印・・・データはあるが比準しない

○印・・・商業系・住居系に共通の比準表を使用

△印・・・状況類似により、データがあるものとないものがあり、いずれも比準しない。

▲印・・・データがあるものとないものがあり、データがあるもののみ比準する。

商・・・商業系比準表を使用

住・・・住居系比準表を使用

無・・・データ無し（比準しない）

		SH	SL	RS	RH	RM	RL	IM	RI	RF	
価	街路条件	道路幅員	商	商	住	住	住	住	住	住	住
		歩道の有無	商	商	住	住	住	住	住	住	住
		階段の有無	商	商	住	住	住	住	住	住	住
		通過街路	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		道路勾配	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		舗装状態	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		道路形態	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		車両通行の可否	×	×	住	住	住	住	住	住	住
			※一部地域を除く								
格	交通・接近条件	最寄JR駅	×	×	×	×	×	×	×	×	
		最寄JR駅距離	○	○	○	○	○	○	○	○	
		最寄私鉄駅	△	△	△	△	△	△	△	△	
		最寄私鉄駅距離	▲商	▲商	▲住	▲住	▲住	▲住	▲住	▲住	
		最寄バス停距離	無	無	▲住	▲住	▲住	▲住	▲住	▲住	
成	環境条件	下水道	無	無	住	住	住	住	住	住	
		危険・嫌悪施設	無	無	住	住	住	住	住	住	
		繁華性	商	商	無	無	無	無	無	無	
		土地利用	無	無	無	無	無	無	無	無	
		傾斜	無	無	無	無	無	無	無	無	
因	行政的条件	都市計画法	商	商	住	住	住	住	住	住	
		風致地区	商	商	住	住	住	住	住	住	
		歴史的風土特別保存	○	○	○	○	○	○	○	○	
		急傾斜地崩壊危険	○	○	○	○	○	○	○	○	
		防火地域	商	商	無	無	無	無	無	無	
		基準容積率	商	商	無	無	無	無	無	無	
		その他	水路介在	○	○	○	○	○	○	○	○
鉄軌道補正	○	○	○	○	○	○	○	○			

(3) 路線価付設の留意点

- ア 街路に付設する路線の長さは、交差点から交差点までを一つの単位とするが、それが長すぎるため各種条件から判断すると格差を生じてしまう場合は、適宜条件格差に適合した長さに分断する。接近条件だけから考えると、通常の長さ 150m～200mを一応の目安とする。
- イ 一つの街路に沿接する宅地は街路の両側にあり、それらの状況は通常の場合は大差無いものであるが、一つの街路を挟んで用途地区が異なる場合、又は用途地区は同じでも両側の状況に相当な差異がみられる場合（街路の片方が線路であり軌条の敷設されている側しか出入りできない等）は、当然それらの価格事情は相違するため、街路の両側のそれぞれに応じた路線価を付設して、評価の均衡を図るものとする。
- ウ 宅地の価格事情は、繁華街等市街地の中心部から周辺に向かって逡減するものであるが、中心部では急激に逡減し、周辺では徐々に逡減するのが一般的傾向である。従って中心部の商業地区等においては、一つの街路においてもそれに沿接する宅地の価格に相当の格差がある。このような場合は、当該一街路に二つ以上の路線価を付設することにより、宅地評価の均衡を図るものとする。
- エ 市街地宅地評価法は、本来街路に沿接する宅地の評価を予定することから、路線価は公道のみならず私道にも付設することを原則とする。
また、街路以外の通路、路地、水路、広場等についても評価の均衡上必要がある場合には、付設するものとする。
- オ 路線価の価格形成要因の見直しは、評価替え年度ごとに行うものとし、路線価の付設が終了した場合は、最終的に全路線価の均衡が維持されているかどうか鳥瞰的に検証し、適正な評価の確保に努めるものとする。
- カ 路線を新設する場合は、基となる路線の要因と新設する路線の要因を詳細に検討し慎重に行うものとする。

第3 画地計算

現況地目が宅地又は宅地に比準する雑種地の評価は、原則として画地計算法により評価を行う。しかし、土地の形状や環境はさまざまであり、単純に評価できないケースも想定される。算出した評価額が近隣の土地の評価額と均衡を失する場合や登記面積と実測面積とに著しく差異が生じる場合等は、複数の職員で評価内容を検討するとともに、必要が認められる場合には土地評価の精通者に意見を求める等し、適用する補正率等に修正を加え、適正な評価額の算定に努めるものとする。

1 画地の認定（基準別表第3-2）

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。

この場合において、一画地の認定は原則として土地（補充）課税台帳に登録さ

れた一筆の宅地とする。ただし、一筆の宅地また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と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。これに該当するものとしては、次のような場合がある。

- (1) 隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆が一体となって建物が存在し、又は一体敷地として利用されている。

【例】ビル敷地とその駐車場

- (2) 隣接する二筆以上の宅地について、塀その他の囲いにより判然としている場合。

【例】工場敷地、居宅

- (3) 一筆の宅地について住宅用地、非住宅用地等課税上評価を分離（「評価分割」という）する必要がある場合、それぞれを一画地とする。

2 主な用語の意義

(1) 正面路線

正面路線とは、一筆の宅地が一つの路線に接している場合はその路線をいい、二以上の路線に接している場合は原則として路線価の高い路線をいう。路線価が同じである場合には、間口の大きい方とする。

ただし、これにより難い場合には当該宅地の位置、形状等を考慮し、利用上最も影響を受けている路線を正面路線とする。

(2) 側方路線

側方路線とは、角地及び準角地において側方の間口が接する路線をいう。

(3) 裏路線

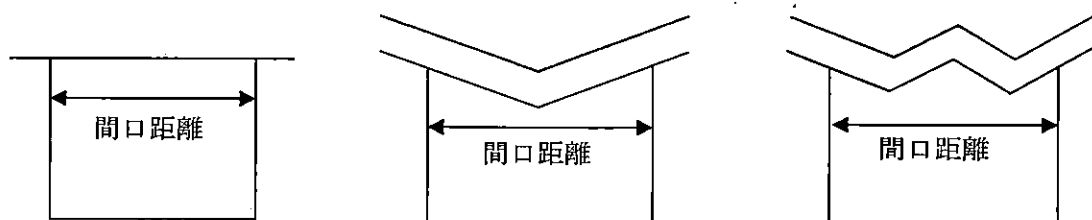
裏路線とは、二方路線地において、裏面の間口が接する路線をいう。

(4) 間口

ア 間口とは、画地が路線に接する部分をいう。

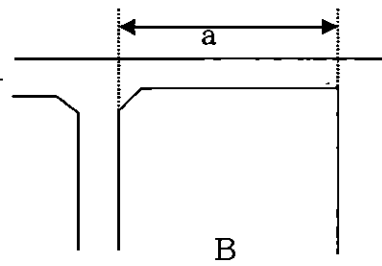
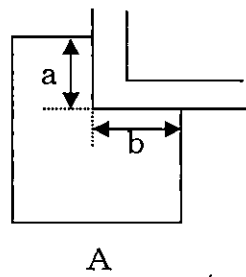
イ 間口距離

間口の長さをいう。ただし、間口が折線の場合には間口の両端の距離を間口距離とみなす。原則として、想定整形地の間口距離とする。



- ① 次図Aのように間口が折線の場合の間口距離は、接道面が著しく短い等、利用が制限される場合を除き、原則としてa、b合計した長さとする。
- ② 次図Bのようにすみ切りがある場合の間口距離は、すみ切りを含めたa

の長さを間口距離とする。

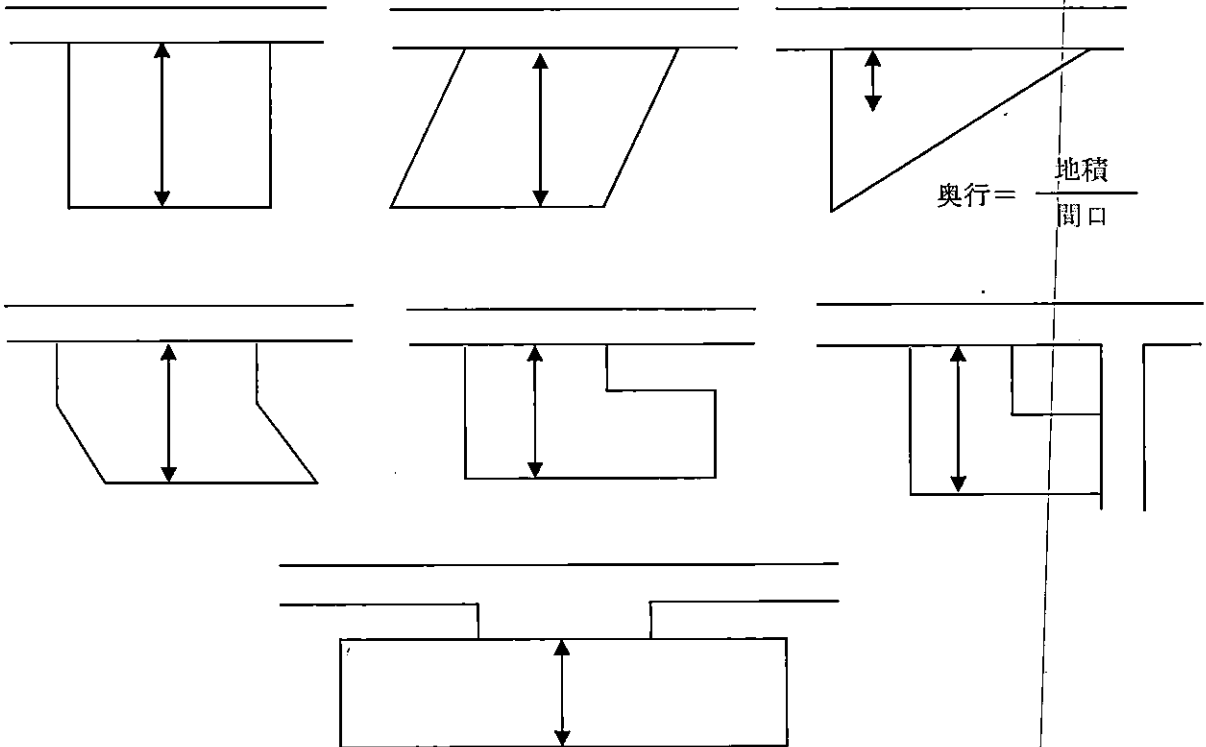


(5) 奥行

奥行とは、原則として正面路線に対して垂直的な奥行距離とする。また、奥行距離が一樣でない不整形地については、平均的な奥行距離による。

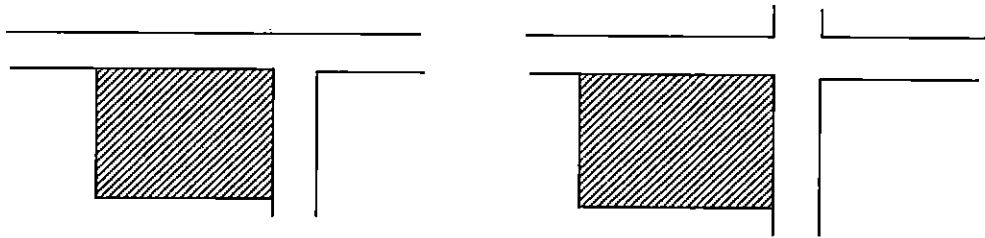
※ 平均的な奥行距離とは、想定整形地の奥行距離を限度として地積を間口で除した数値とする。

次の図の奥行距離は \longleftrightarrow の距離とする。



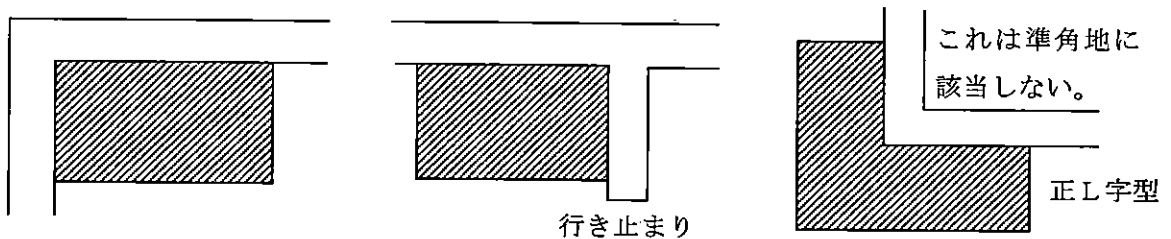
(6) 角地

角地とは、路線の交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接している画地である。



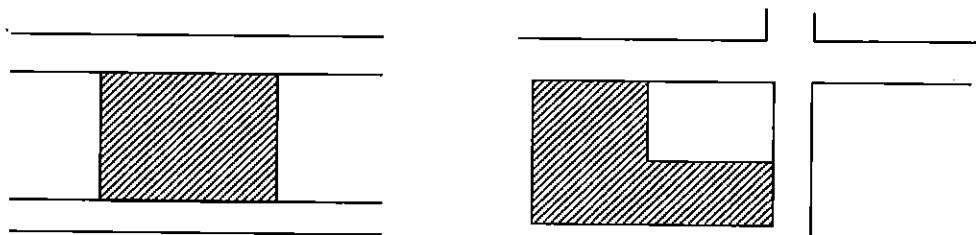
(7) 準角地

準角地とは、路線の屈折部の内側に位置し、当該路線にL字型に接している画地をいう。



(8) 二方路線地

二方路線地とは、二つの路線にはさまれた画地である。

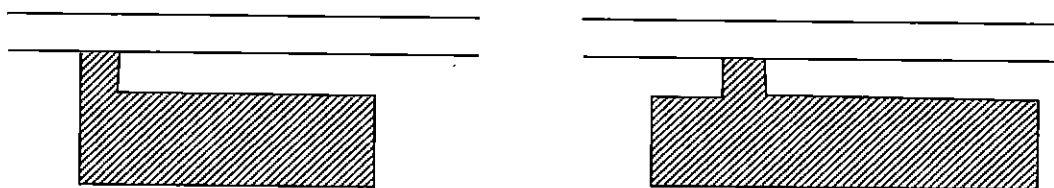


(9) 整形地

整形地とは、正方形地、矩形地及び略矩形地の画地。

(10) 袋地

袋地とは、路線にじかに接する2m程度の通路部分と、これに連続する宅地の主体部分とからなる袋状の画地をいう。



(11) 不整形地

基準解説によると、「不整形地とは原則として普通地、正台形地、正L字形地及び路線となす角が大きい平行四辺形地等を除いた…」と示されているところであるが、評価の実務を考慮し、蔭地割合が5%を超える画地を不整形地とする。(H8までの不整形率を考慮)

(12) 無道路地

無道路地とは、公図等の図面上直接道路に接しておらず、出入口が判然としない又は全くない画地をいう。

(13) 法又はがけ地

法又はがけ地とは、画地の一部又は全部が傾斜している部分をいい、宅地の用途に供することができないものと認定される土地である。したがって、傾斜地であっても家屋が建築されている場合等はこの補正の対象としない。

なお、傾斜度15度以上で、擁壁であれば2m以上、土羽であれば高さ0.6m以上の傾斜地をいう。

※ 土羽とは、宅地を構成するための法面をいう。

3 画地計算法(基準別表第3-1)

画地計算法とは、路線価を基礎として、当該路線に沿接する画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路等の状況等が宅地の価格に及ぼす影響を標準画地のこれらの状況との比較において計算しようとするものである。

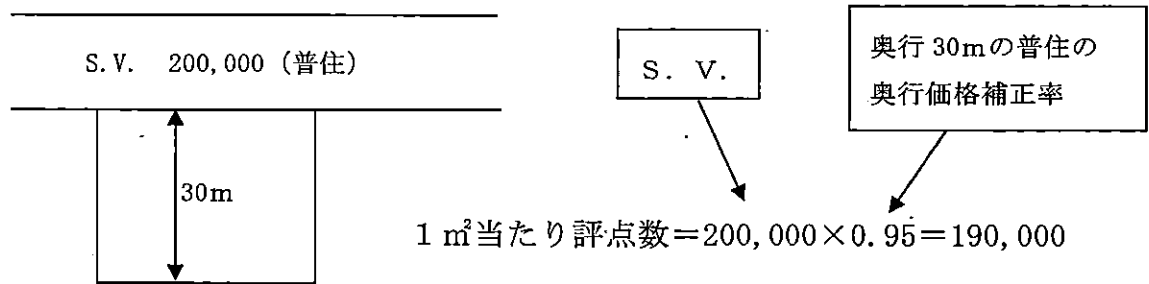
補正率、加算率等は、個々の宅地の状況に応じ適用し、適正な評価額の算定に努めるものとする。

令和6年度から令和8年度課税分の課税標準額の算出にあたっては、地方税法改正法(令和6年度)附則第21条の規定により、市税条例附則で定めることにより法附則第18条の3及び第25条の3(平均負担水準による課税)の規定を適用しないこととしたため、用途変更等により新たに宅地等として評価を行う場合において、平成8年度以前及び平成9年度等以降の補正率が異なる場合は、対応する年度の補正率を適用し算出するものとする。

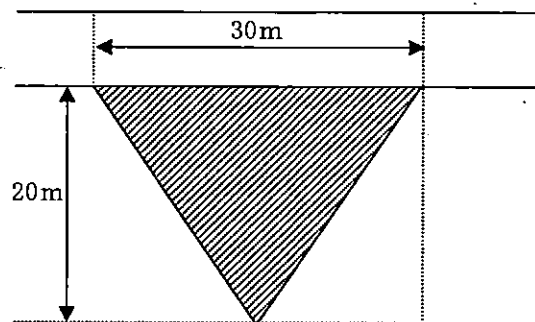
(1) 奥行価格補正割合法(基準第1章別表第3-3、取扱要領附表1-1、1-2、1-3、2)

宅地の価格は、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ので、路線価に当該画地の奥行距離に応じた補正率を乗じて、その評点数を求めるものとする。

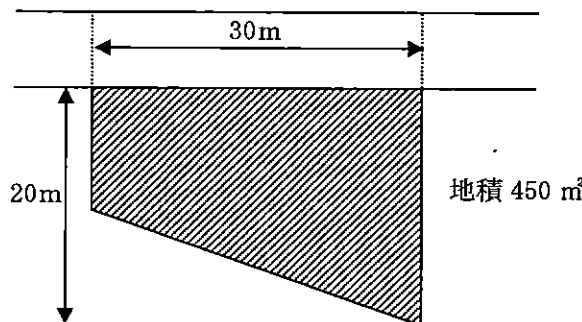
例題 1



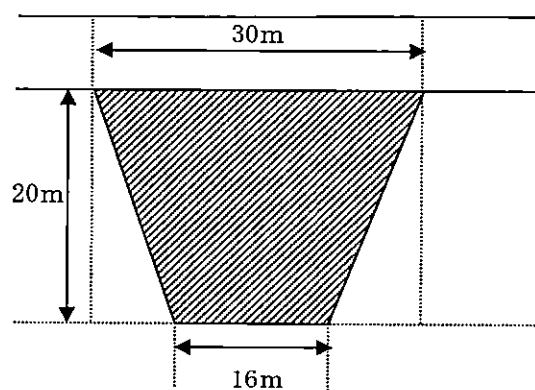
※ 奥行距離は、原則として正面路線に対して垂直的な奥行距離による。また、奥行距離が一樣でない不整形地については、不整形地にかかる想定整形地の奥行距離を限度として、その面積を間口距離で除して得た数値とする。



奥行距離
 $30 \times 20 \div 2 = 300$
 $300 \div 30 = \underline{10\text{m}}$



奥行距離
 $450 \div 30 = \underline{15\text{m}}$



奥行距離
 $(16 + 30) \times 20 \div 2 = 460$
 $460 \div 30 = \underline{15.3\text{m}}$
 (小数点第2位以下切り捨て)

(2) 側方路線影響加算法 (基準第1章別表第3-4、取扱要領附表3)

側方にも路線がある画地は、一方においてのみ路線に接する画地に比べ、二系統の路線が交差する位置にあること(位置の優位性)と、側方にも間口を有し、結果的に利用間口が広くなり宅地としての利用価値が増大するため、一般的に価格が高くなっている、このため、固定資産税の評価においても、この利用価値の増加する分だけ高く評価するもので、これを方式化したものが側方路線影響加算法である。

加算評点数(1㎡当たり)は、側方路線価に正面路線の属する用途地区の奥行価格補正率及び側方路線影響加算率を乗じた額とする。加算評点数の算出に当たっては原則として奥行価格補正率以外の補正は行わないが、側方路線のみにかかる補正がある場合には、その補正を適用するものとする。

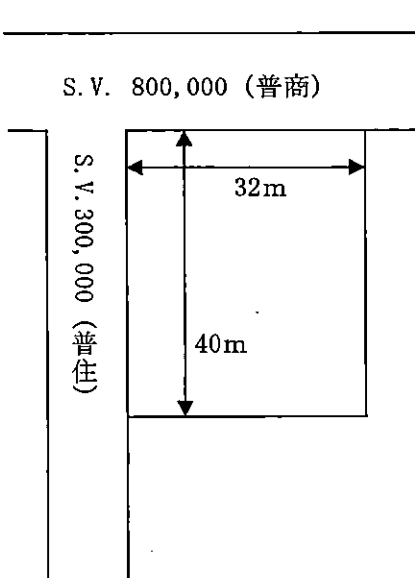
この加算は、側方に路線を有することで確実に付近の宅地より利点があるものと認められる宅地に限り行うこととする。

例えば、次のようなものについては原則として側方加算を行わないものとする。

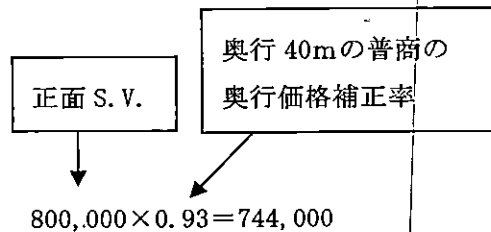
- ① 側方路線の幅員が4m未満のもの。
- ② 側方路線と宅地との間に高低差(概ね1.5m程度)があるもの。

なお、角地の認定にあたっては交差角度30°以上150°以下を認定の目安とするが、道路が緩やかなカーブをしており、間口が曲線で道路に接しているような場合等で角地の認定に疑義のあるものについては、現場調査を踏まえた総合的な考察を行い、適正な評価に努めることとする。

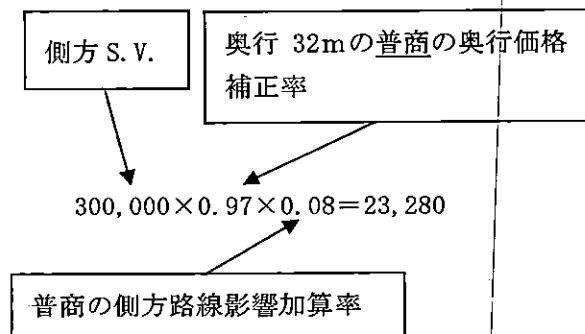
例題2 側方路線を有する画地



① 基本1㎡当たり評点数



② 側方路線加算 1㎡当たり評点数



③ 1㎡当たり評点数 = 744,000 + 23,280 = 767,280

※ 準角地（路線の屈折部の内側に位置する画地）の評点数は、通常の画地にならい計算をするが、一系統の路線の単なる曲がり角にあるという点で、二系統の路線の交差する点にある通常の角地に比較すれば位置の優位性において劣ることから、加算率を角地より減ずることとする。

(3) 二方路線影響加算法（基準第1章別表第3-5、取扱要領附表4）

正面と裏面の2つの路線に接する画地（二方路線地）は、一方においてのみ路線に接する画地に比べ利用間口が広く、宅地としての利用価値が増大するものと認められる。

この二方路線地の普通地に対する有利性について、利用価値の増加分の加算方法を定めたものが二方路線影響加算法である。

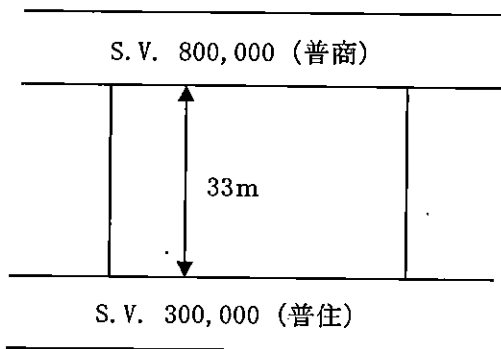
加算評点数（1㎡当たり）は、裏路線価に、裏路線の属する用途地区に係る奥行価格補正率及び二方路線影響加算率を乗じた額とする。加算評点数の算出に当たっては原則として奥行価格補正率以外の補正は行わないが、裏路線のみにかかる補正がある場合には、その補正を適用するものとする。（水路介在）

この加算は、裏路線を有することで確実に付近の宅地より利点があるものと認められる宅地に限り行うこととする。

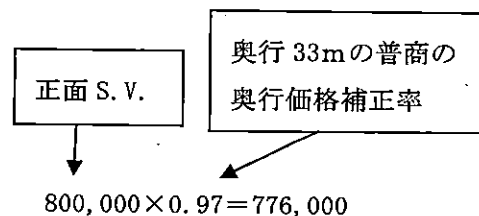
例えば、次のようなものについては原則として二方加算を行わないものとする。

- ① 裏路線の幅員が4m未満のもの。
- ② 裏路線と宅地との間に高低差（概ね1.5m程度）があるもの。

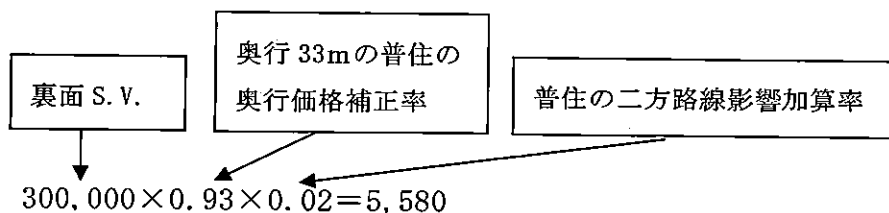
例題3 二方路線を有する画地



① 基本1㎡当たり評点数



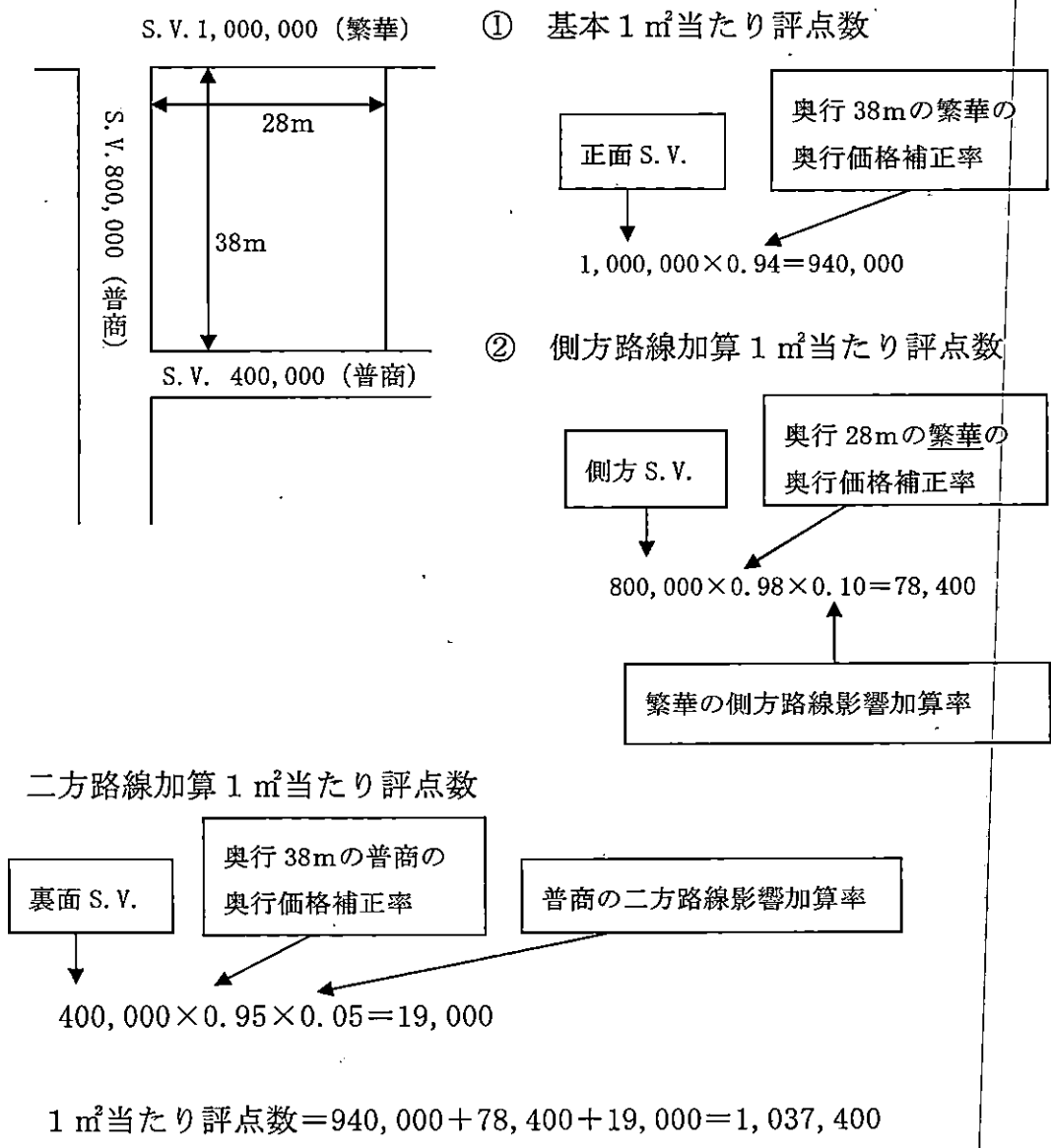
② 二方路線加算1㎡当たり評点数



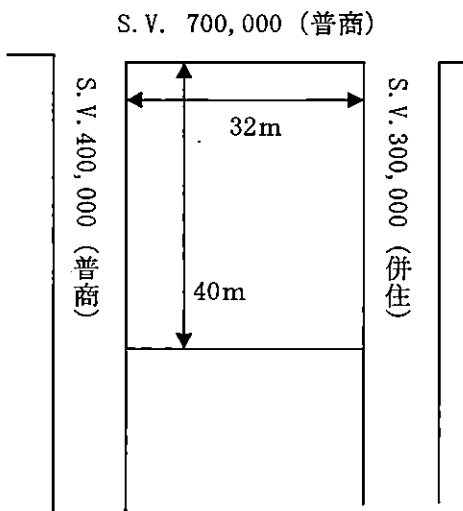
③ 1㎡当たり評点数 = 776,000 + 5,580 = 781,580

- (4) 三方又は四方において路線に接する画地（基準第1章別表第3-6、取扱要領附表3、4）
 三方又は四方において路線に接する画地は、前（2）の正面と側方に路線がある画地及び前（3）の正面と裏面に路線がある画地にならない側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を用いて単位当たり評点を求めるものとする。

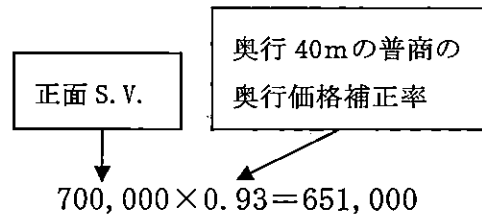
例題4 側方路線及び二方路線に接する画地



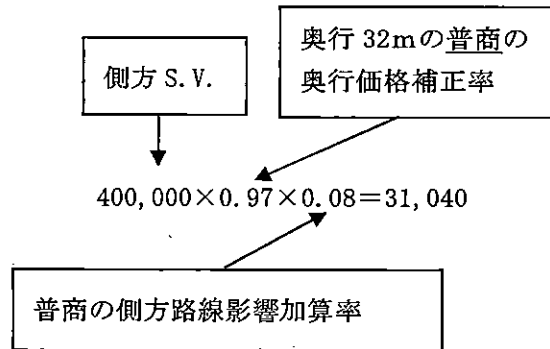
例題5 二つの側方路線に接する画地



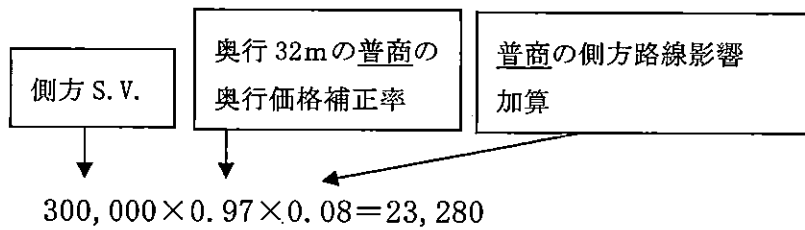
① 基本1㎡当たり評点数



② 側方路線加算1㎡当たり評点数 (普商側)

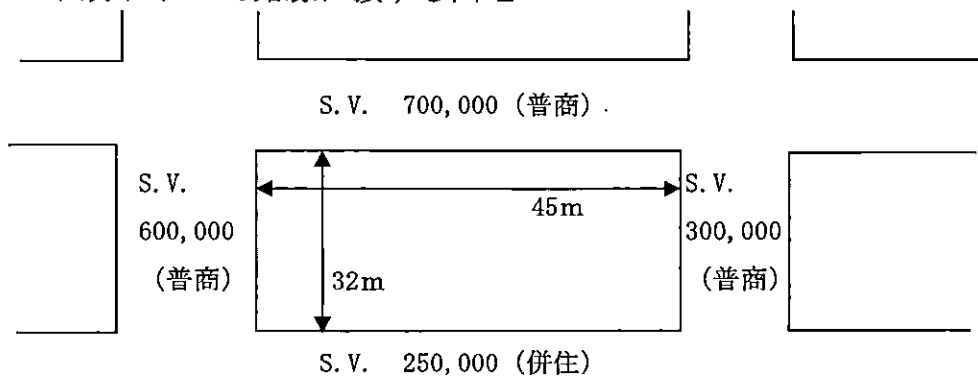


③ 側方路線加算1㎡当たり評点数 (併住側)

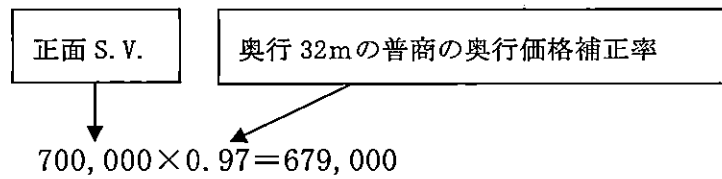


④ 1㎡当たり評点数 = 651,000 + 31,040 + 23,280 = 705,320

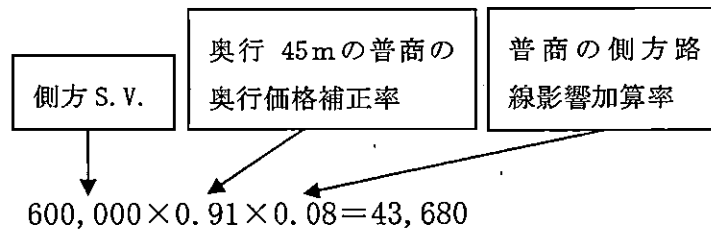
例題6 四方において路線に接する画地



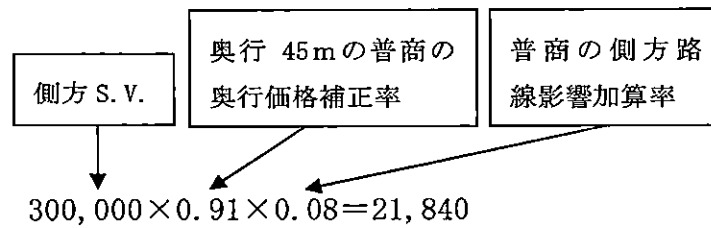
① 基本1㎡当たり評点数



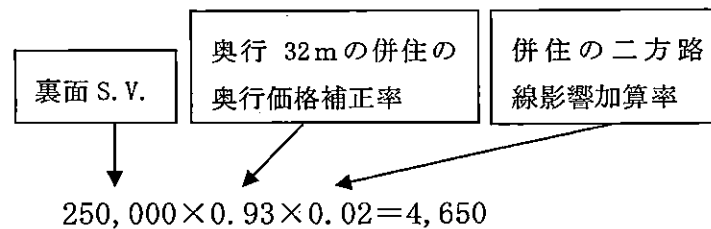
② 側方路線加算1㎡当たり評点数



③ 側方路線加算1㎡当たり評点数



④ 二方路線加算1㎡当たり評点数



⑤ 1㎡当たり評点数

$679,000 + 43,680 + 21,840 + 4,650 = 749,170$

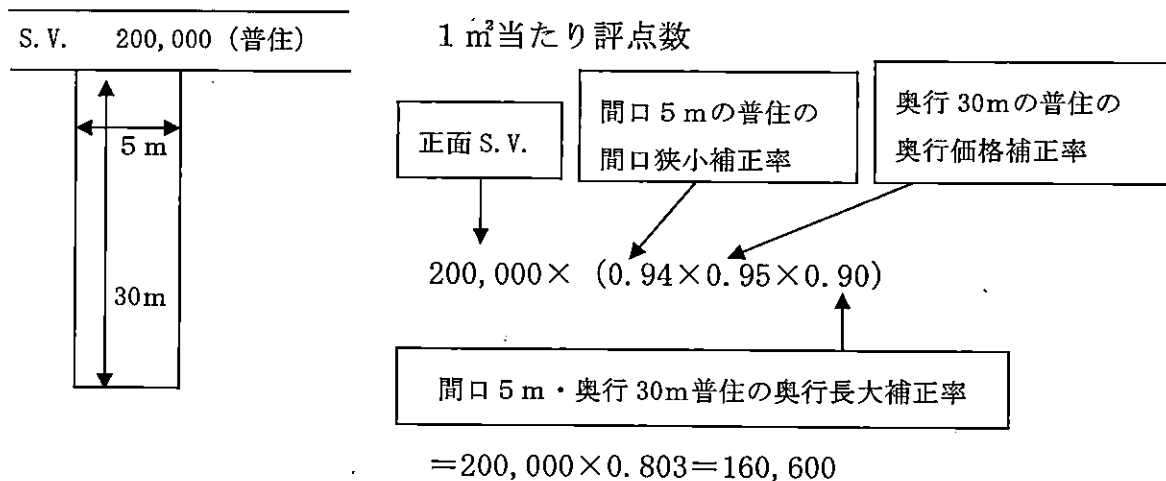
(5) 間口狭小補正 (基準第1章別表第3-7(3)、取扱要領附表5)

宅地の価格は、その主要な利用目的が建物の敷地であることから、間口が一定限度以下の画地は宅地本来の効用を果たすことが困難となるため、その宅地の利用価値は減少することとなる。そこで、間口距離に応じた補正率を乗じてその評点数を求めるものとする。

(6) 奥行長大補正 (基準第1章別表第3-7(3)、取扱要領附表6)

奥行の距離に応ずる補正は、主に奥行価格補正率によって考慮するものであるが、この奥行価格補正率は、奥行と間口が適当な長さの関係にあることを前提として作成しているため、両者の関係が不均衡な状態にある画地については、奥行価格補正率を適用して求めた評点に、間口距離と奥行距離の割合に応じ所要の補正を加えることとする。

例題7 奥行が長大な画地



(7) 不整形地評点算出法（基準第1章別表第3-7(1)、取扱要領附表7）

不整形地補正とは、画地の形状が悪いことにより画地の全部が宅地として十分に利用できないという利用上の制約を受けることによる減価補正である。

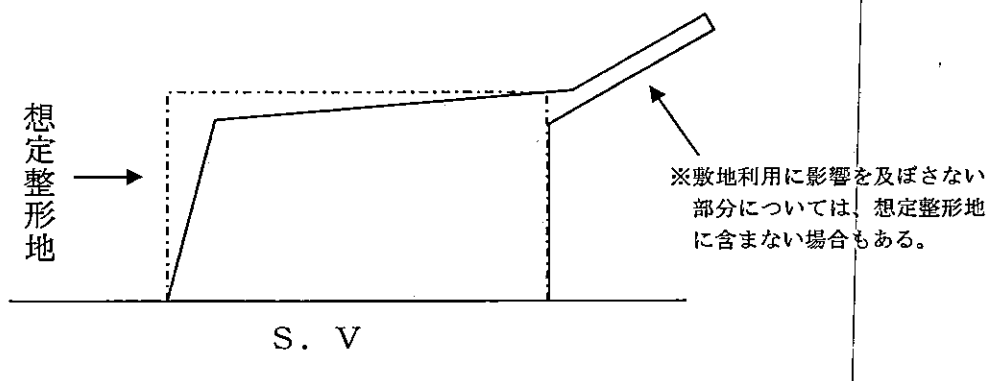
具体的には、不整形地に想定整形地（注1）を認定し、その陰地割合により、平成9年度以降は附表7-1、平成8年度以前は附表7-2の補正率を適用し求めるものとする。

平成9年度以降分の評価においては、当該画地が不整形地補正及び奥行長大補正の適用があるときには、それぞれの補正率を算出し、数値の小さい補正率を適用するものとする。同率の場合は不整形とする。

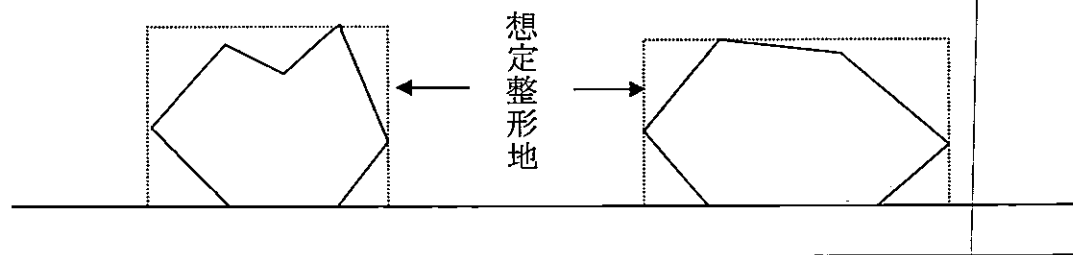
平成8年度以前の不整形補正は、次の場合のみ適用する。

奥行短小補正×奥行長大補正×間口狭小補正 > 不整形補正

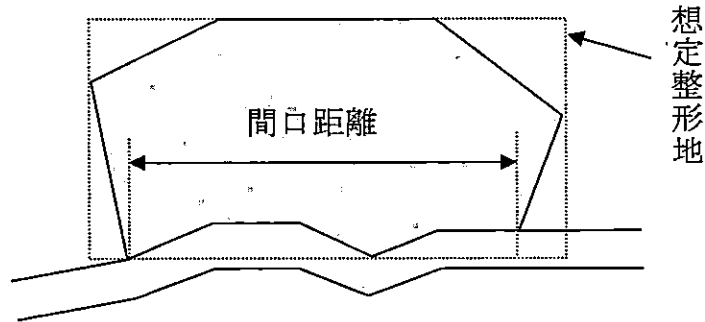
なお、不整形な画地であっても、家屋の建築等が通常の状態において行いうる場合は補正を不適用ないし補正率の調整を行うものとする。また、不整形補正率の対象となる敷地面積は、法地の割合が高い等著しく建築の制限を受ける場合等を除き、原則として500㎡以下とする。これらの理由により、補正率の調整を行う場合には、調査票にその理由を明記するものとする。



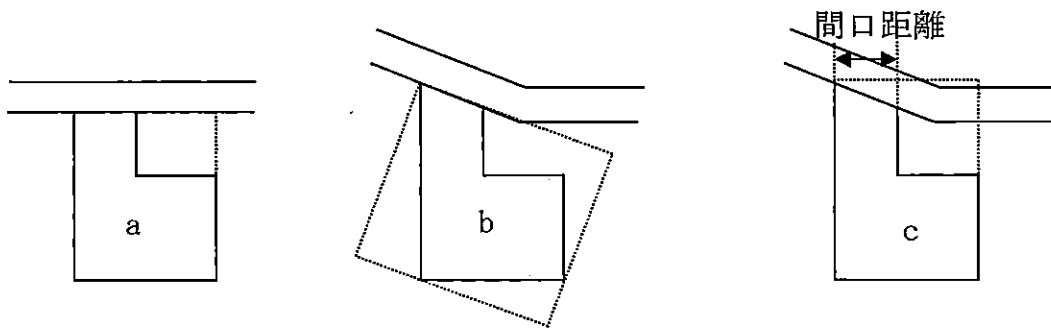
注1 想定整形地とは、原則として評価対象地の画地全体を囲む正面路線に面する矩形、または正方形の土地をいう。



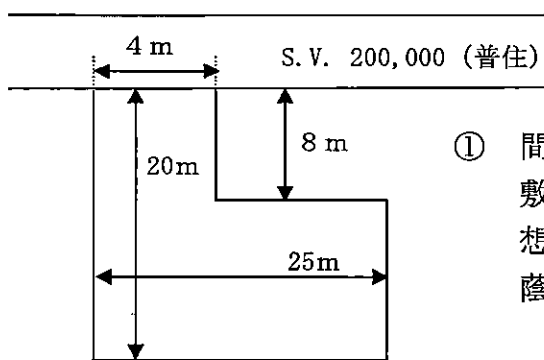
注2 正面路線に多角的に接している画地については、蔭地割合の一番低い接道面で想定整形地を作成し、間口距離は←→の長さとする。



次図 a、b のような形状をした土地の場合、形状はほぼ同じだが、原則に則り想定整形地を作成し蔭地割合を求めると、a は約 32%、b は約 46% で、補正率はそれぞれ 0.88、0.82 となり、評価額に大きな開きが生ずる。昨今のミニ開発でこれに類似する形状の画地が増加傾向にあることもあり、評価の均衡を保つため、b 図のような土地については、c 図により蔭地割合を算出する。



例題 8



4 m の間口狭小補正率 0.94
20 m の奥行価格補正率 1.00

- ① 間口狭小・不整形地補正適用の場合
敷地面積 = 332 m²
想定整形地 = 20 × 25 = 500 m²
蔭地割合 = (500 - 332) / 500
= 33.6% (補正率 0.88)
総補正率 = 0.827

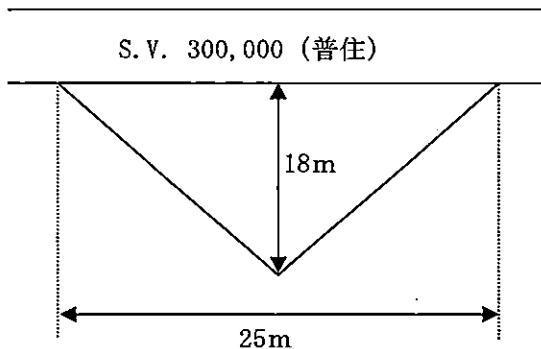
- ② 間口狭小・奥行長大補正適用の場合
補正率 = 20 / 4 = 5 (補正率 0.92) 総補正率 = 0.864

前記①、②のいずれか数値の小さい方の補正率を適用する。

① 0.827 < ② 0.864 よって、①の0.827を適用する。

$$\begin{aligned}
 & \text{正面 S. V. 間口狭小補正率 奥行価格補正率 不整形地補正率} \\
 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= 200,000 \times (0.94 \times 1.00 \times 0.88) \\
 &= 200,000 \times 0.827 \\
 &= 165,400
 \end{aligned}$$

例題 9



$$\begin{aligned}
 \text{敷地面積} &= 225 \text{ m}^2 \\
 \text{奥行距離} &= 225 \div 25 = 9 \text{ m} \\
 &\quad \text{(補正率 0.97)} \\
 \text{想定整形地} &= 25 \times 18 = 450 \text{ m}^2 \\
 \text{陰地割合} &= (450 - 225) / 450 \\
 &= 50.0\% \text{ (補正率 0.72)}
 \end{aligned}$$

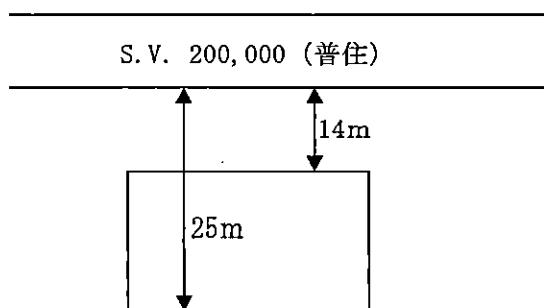
$$\begin{aligned}
 & \text{正面 S. V. 奥行価格補正率 不整形地補正率} \\
 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= 300,000 \times (0.97 \times 0.72) \\
 &= 300,000 \times 0.698 \\
 &= 209,400
 \end{aligned}$$

(8) 無道路地評点算出法 (基準第1章別表第3-7(2)、取扱要領附表8)

無道路地とは、公図等の図面上直接道路(及び路線)に接しておらず、出入口が判然としない又は全くない画地をいうものである。出入りが不便なこと等路線側の画地(表地)によって利用上強く制限を受けているので道路(及び路線)に接している画地に比べ利用価値がかなり低いものになる。この利用価値が減少する分だけ低く評価することを方式化したものが無道路地評点算出法である。

無道路地については、道路(及び路線)より最も近い点から道路(及び路線)までの最短の距離を通路開設補正の適用をする奥行(近い奥行)とし、通常の奥行は道路(及び路線)より最も遠い点から道路(及び路線)までの距離とする。無道路地については、間口狭小補正及び奥行長大補正は用いない。

例題 10



奥行	25m
奥行価格補正率	0.97
近い奥行	14m
通路開設補正率	0.80
無道路地補正率	0.60 (一律)

$$\begin{aligned}
 & \text{正面 S.V. 奥行価格補正率 無道路地補正率} \\
 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= 200,000 \times 0.97 \times 0.48 (0.80 \times 0.60) \\
 &= 200,000 \times 0.465 \\
 &= 93,000
 \end{aligned}$$

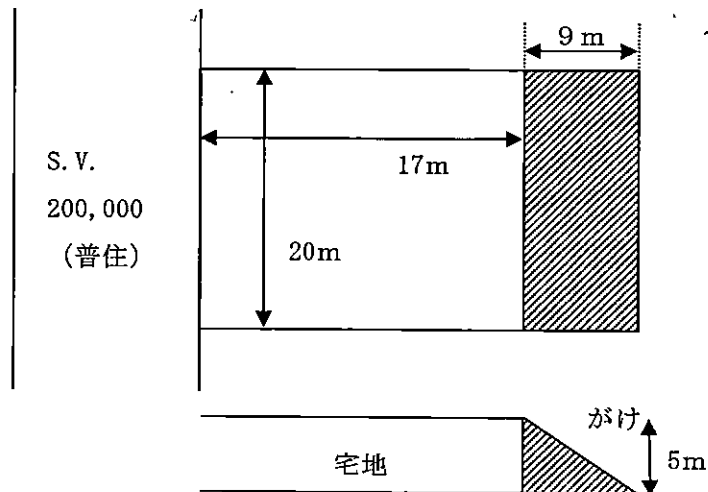
※、公図上のみでなく、実際も道路に接していないため建築が不可能である土地については『第Ⅴ節雑種地等 第6その他の雑種地 1未利用地等』参照。

(9) 法またはがけ地補正 (基準第1章別表第3-7(3)、取扱要領附表9)

宅地について、がけ地等で通常の用に供することができない部分を有する画地にあつては、その利用価値は減少するため相応の補正をする。

この補正は、当該土地の所有者からの申し出により行う場合は、原則としてがけ地範囲が確認できる実測図等の提出を求めるものとする。また、原則として提出のあつた日以降に到来する賦課期日に係る年度から適用するものとする。

例題 11



がけ地面積 $9 \times 20 = 180 \text{ m}^2$

総地積 $(9 + 17) \times 20 = 520 \text{ m}^2$

がけ地割合 $= \text{がけ地面積} / \text{総地積}$

$= 180 / 520$

$= 34.6\% \quad (\text{補正率 } 0.85)$

がけ地の高さが5mであるので0.90をさらに連乗する。

※ がけ地補正率 $= 0.85 \times 0.90$

$= 0.76 \quad (\text{がけ地補正率としての表示は小数点第2位まで})$

$$\begin{aligned}
 & \text{奥行 26m の} \\
 & \text{正面 S.V. 補正率 がけ地補正率} \\
 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= 200,000 \times (0.97 \times 0.76) \\
 &= 200,000 \times 0.737
 \end{aligned}$$

=147,400

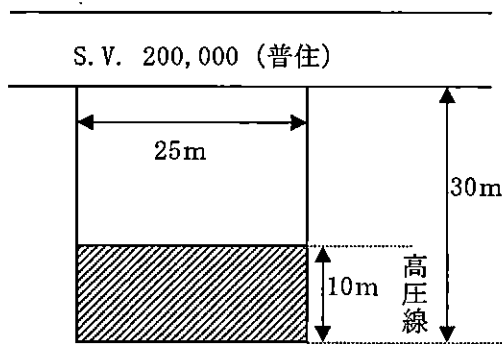
(10) その他の補正

ア 高圧線の下にある画地補正 (取扱要領附表 10)

高圧線下に位置するため付近の画地と同等に利用するに供しえない画地は当該画地に占める高圧線下部分の地積割合を求め、高圧線下の補正率を適用し、前項各画地計算により算出した単位当たり評点に乗じて単位当たり評点数を求める。

なお、画地のごく一部に高圧線が存在し、取扱要領附表 10 に定める補正を行えない場合には高圧線下部分の地積を求め、当該部分についての補正は加重平均により求めて単位当たり評点数を算出する。

例題 12

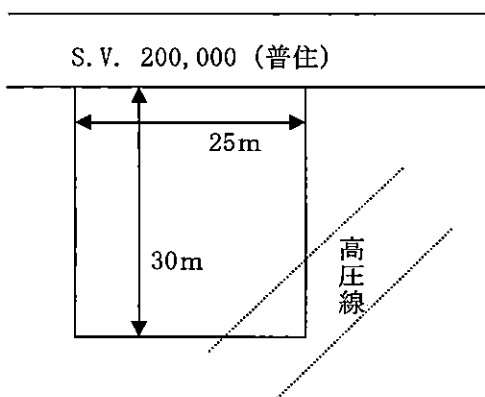


線下部分の地積 $25 \times 10 = 250 \text{ m}^2$
 総地積 $25 \times 30 = 750 \text{ m}^2$
 線下割合 = 線下部分の地積 / 総地積
 $= 250 / 750$
 $= 33.3\%$ (補正率 0.85)

奥行 30m の

	正面 S.V.	補正率	線下補正率
1 m ² 当たり評点数	= 200,000	× 0.95	× 0.85
	= 200,000	× 0.807	
	= 161,400		

例題 13



線下部分の地積 60 m^2 (仮に)
 総地積 $25 \times 30 = 750 \text{ m}^2$
 線下割合 = 線下部分の地積 / 総地積
 $= 60 / 750$
 $= 8\%$

取扱要領附表 10 では 10% 以下はないので同附表 10 注の加重平均方式により求める。

《加重平均》

$$\frac{\text{線下部分の地積} \times 0.5 + \text{線下部分以外の地積} \times 1.0}{\text{総地積}}$$

$$= \frac{60 \times 0.5 + 690 \times 1.0}{750}$$

$$= 0.96 \quad (\text{補正率})$$

		奥行 30m の				
		正面 S.V.	補正率	線下補正率		
1 m ² 当たり評点数	=	200,000	×	0.95	×	0.96
	=	200,000	×	0.912		
	=	182,400				

イ 道路より低い位置にある画地補正 (取扱要領附表 12)

道路に沿接しているが、道路より低い位置にあり、付近の宅地に比べ、著しい減価の要因が認められる宅地 (車両の出入りができる駐車場等が確保されている宅地等は除く。) については、その状況により取扱要領附表 12 の補正率を適用して、前各項で算出した評点を補正することができる。

ウ 都市計画施設予定地補正 (取扱要領附表 13)

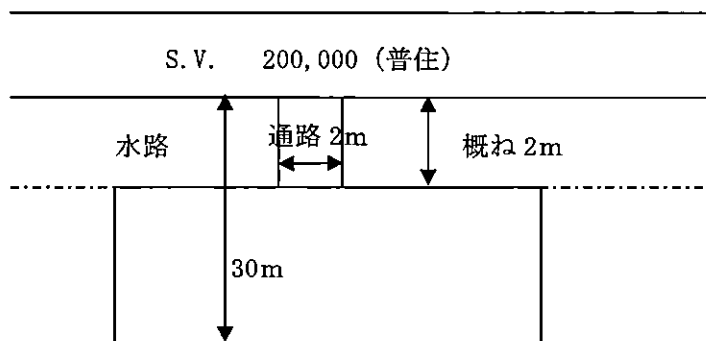
都市計画施設予定地に定められた宅地については、当該宅地の近隣における現在の状況が概ね 3 階建以上の建物が連たんしている街路、又は概ね 2 階建以下の建物が連たんしている街路で、都市計画法による商業地域である場合に限り、都市計画施設予定地に定められた補正率 (取扱要領附表 13) を適用し、原則として路線価で考慮する。しかし連続性のないものについては個々の筆に補正を行う。

なお、状況類似地域内において、都市計画施設予定地に定められている地域が限定的とは言えない場合には、この補正を適用しない。

エ 水路を介する画地補正 (取扱要領附表 14)

水路を介して正面路線に接する画地で、当該水路の幅員が概ね 2 m 以上ある場合は、補正率 0.95 を乗じて前各項で算出した単位当たり評点を補正する。ただし、同様の土地が同一路線上多数生じる場合は、路線価付設の際に考慮する (格差 5 ポイント)。

例題 14



$$\begin{aligned}
 & \text{間口 2 m の} & \text{奥行 30m の} & \text{水路を介する} \\
 & \text{正面 S. V.} & \text{補正率} & \text{補正率} & \text{画地の補正率} \\
 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} = & 200,000 & \times & 0.90 & \times & 0.95 & \times & 0.95 \\
 = & 200,000 & \times & 0.812 & & & & \\
 = & 162,400 & & & & & &
 \end{aligned}$$

オ 地下障害物による補正（取扱要領附表 16、ただし、家屋の建っている場合は、その他の補正で対応する。）

地下式雨水調整池、防火水槽等の上部にある土地で、土地利用に制約を受けるものについては、その利用状況により取扱要領附表 16 の補正率を適用する。ただし、敷地が判然とし筆が分筆されているものに限り、マンション・共同住宅等の同一敷地にあると認められるものは除く。

なお、建築物が建っている場合の補正率については、平成 18 年度に新たに設けたため、その他の補正で対応することとする。

カ 集中浄化槽補正（取扱要領附表 18）

(ア) 集中浄化槽が上部にあり、土地利用の制約を受けるものに適用する補正で、敷地が判然とし筆が分筆されているものに補正率 0.50 を乗じ、住宅用地の特例を適用（999 戸・100%）する。

(イ) 本下水道接続後の取扱いについては、現状に変化が無く施設が休止しているだけで、集中浄化槽であることに変わらない場合は、従前どおりの評価とすることとし、土地利用形態に変化が生じた時点で評価の見直しを行うものとする。

キ 騒音振動補正（取扱要領附表 21）

鉄軌道（JR、江ノ電、湘南モノレール）に隣接する土地で、当該鉄軌道施設から概ね 20m 以内であり、騒音・振動等による影響を受ける画地については、補正率 0.95 を乗じて前各号で算出した単位当たり評価を補正する。ただし、同様の土地が同一路線上多数生じる場合は、路線価付設の際に考慮する（格差 5 ポイント）。

ク 急傾斜地崩壊危険区域補正（取扱要領附表 22）

急傾斜地崩壊危険区域に指定された地域で、路線価に反映していない場合に限り補正率 0.90（整備済の場合は 0.95）を乗じる。ただし、できるだけ路線価で対応するものとする。

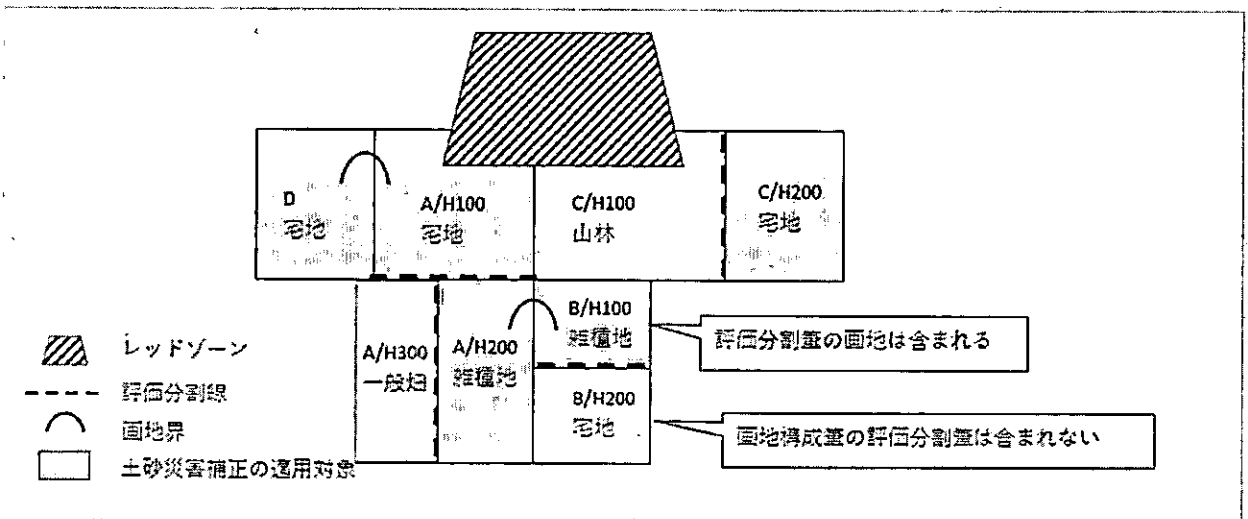
この補正は、建築制限に対する減価補正であることから、土砂災害特別警戒区域と重複指定されている画地には、土砂災害特別警戒区域補正のみ適用するものとする。

ケ 土砂災害特別警戒区域補正（取扱要領附表 23）

その全部または一部について土砂災害特別警戒区域（以下、「レッドゾーン」という。）に指定された筆（評価分割筆も含む）及び当該筆と画地を構成している筆（画地構成筆の評価分割筆は含まない）には、補正率 0.70 を乗じる。ただし、既に急傾斜地崩壊危険区域に指定されており、路線価で対応している場合は、当該要因が反映されていない路線で評価するものとする。なお、防災工事等によりレッドゾーンの指定が解除された場合には、指定の解除日以降に到来する賦課期日に係る年度から適用を取り止めるものとする。

この補正は、建築制限や開発規制に対する減価補正であることから、潜在的に建築物が存在し得る画地に対してのみ補正を適用するものとする。地目にあつては、宅地もしくは宅地比準の土地（宅地比準雑種地、市街化区域農地、介在農地）で、非課税地および生産緑地を除くものを補正の適用対象とする。ただし、未利用地補正もしくは介在山林補正が適用されている土地（その他の補正でこれらの補正と同義であると認められる補正が適用されている土地を含む）については、既に建築制限に対する減価がなされているとみなし、補正の適用対象から除外するものとする。

図



コ 均衡補正（取扱要領附表 19）

（ア） 地価形成要因に係る均衡補正

価格の低下等の原因が局地的であるため、あるいは路線の細分化を回避するため等の理由により、その価格事情を路線価の付設又は状況類似地域の設定によって評価に反映させることが適さない場合には、個々の画地ごとに均衡補正を適用するものとする。

その際の格差率については、土地価格比準表における格差率を準用する。なお、この補正はあくまで例外的措置であるという認識に立ったうえで、その適用に際しては以下の条件に留意することとする。

- ① 局地的であるため路線価を付設して評価するに適さないものであることを原則とする。これ以外の理由でこの補正を適用する場合は、あくまで暫定的措置とし、評価替え等にあわせて路線価の付設を考慮する。
- ② 補正の内容については街路条件・交通条件・環境条件・行政条件等、本来路線価付設の際に考慮すべき地価形成要因に限定する。

（イ） その他の要因に係る均衡補正

前項までの規定により算出した単位当たり評点が、付近の宅地に比べまだ不均衡であると認められる場合は、理由を明確にし、その状況に応じて減点することができる。

この場合、補正を行う必要がある宅地が同一路線内において相当数ある時は、路線価を再検討し改めて画地計算を行うものとする。

個人的判断で均衡補正を適用してはならない。そのため、適用に際しては必ず複数の係員で合同調査を行い、またその結果この補正を適用する場合は合議をとらなければならない。

第Ⅲ節 田及び畑

第1 評価上の分類 (基準第1章第2節)

田及び畑 (以下「農地」という。) は、法及び基準に基づき評価上「一般農地」「市街化区域農地」「宅地介在農地」の3種類に区分する。(基準第1章第2節一)

1 一般農地 (市街化調整区域の010・020及び市街化区域のD・R農地)

農地のうち「市街化区域農地」及び「宅地介在農地」を除いた次のものをいう。

(1) 市街化調整区域内に所在する農地

(2) 市街化区域内に所在する農地のうち次のア・イの農地。(法附則第19条の2第1項)

ア D農地

都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区の農地。

イ R農地

(ア) 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による都道府県知事の指定を受けたもの、又は同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣もしくは都道府県知事の認可もしくは承認を受けた同法第4条第15項に規定する都市計画事業に係るもの。

(イ) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地。

(ウ) 都市緑地法第3条の規定による緑地保全地区の区域内の農地。

(エ) 文化財保護法第109条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地。

2 市街化区域農地 (市街化区域内の010・020)

市街化区域 (都市計画法第7条第1項に定める区域) 内に所在する農地で「D・R農地」、「宅地介在農地」以外の農地をいう。

※ 新たに、線引きの変更によって、市街化区域農地となったものは、その対象となった年度から適正化措置を適用する。(法附則第19条の2第2項、第3項外)

3 宅地介在農地 (015・025)

宅地介在農地とは次に掲げるものをいう。

(1) 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定による田及び畑以外のものへの転用許可を受けた市街化調整区域の田・畑。

(2) 田・畑以外に転用することについて、農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定による許可を受けることを必要としない田・畑で田及び畑以外のものへの転用が確実に認められる田・畑。

具体的には、市街化区域農地のうち農地法第4条第1項第8号又は第5条第1項第7号による農地転用届が受理された土地。

(3) その他の田・畑で田及び畑以外のものへの転用が確実に認められる田・畑。

第2 評価の方法（基準第1章第2節）

1 一般農地（市街化調整区域の010・020及び市街化区域のD・R農地）

(1) 評価の基本

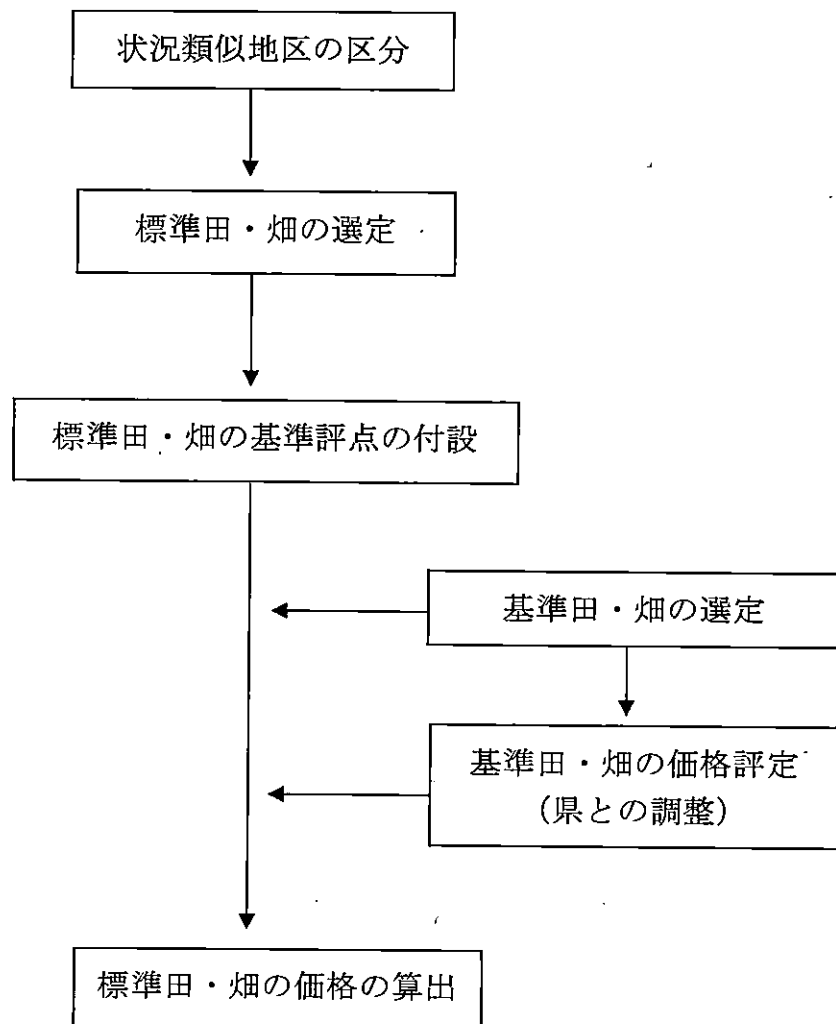
農地（田・畑）の評価は、宅地の評価と同様に、まず、状況類似地区を区分し、標準田、畑を選定する。

鎌倉市において、農地（田・畑）を農地として利用するための純然たる取引の売買実例はほとんど無いので、県の指導により算出した基準田・畑の適正な価格を基本とし「標準（田）（畑）基準評点調査表」により求めた「単位地積当たり評点」の較差をもって各標準田・畑の評点を付設するものとする。

また、その他の各筆の田・畑については、鎌倉市内の各状況類似地域内において標準・畑に対する優劣が付け難く、固定資産の価格に差を生じさせないためこの比準は行わない。したがって、各状況類似地域内において、

《「標準田・畑の単位地積当たり評点」＝「各筆の田・畑の単位地積当たり評点」》
すなわち

《「標準田・畑の1㎡当たり価格」＝「各筆の田・畑の1㎡当たり価格」》



(2) 基準田・畑の価格

ア 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、一般農地（田・畑）の生産力要素のうち、地勢（日照・地形）、土性（土壌の種類）、水利（かんがい用水）等の状況を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地域ごとに区分する。

なお、飛び地的な小規模の農地にあつては、付近の状況類似地区内に含めて差し支えない。

イ 標準田・畑の選定

状況類似地区ごとに、日照・かんがい・排水・面積・形状等の状況からみて、比較的多数所在する田又は畑のうち一つの田又は畑を選定する。

ウ 標準田・畑の基準評点の付設

『(3) 標準農地（田）・（畑）基準評点調査表について』により、別表『標準農地（田）・（畑）基準評点調査表』を作成し、次の算式により算出する。

$$[\text{単位地積当たり評点}] = [\text{自然条件}] \times [\text{経済条件}] \times [\text{災害条件}]$$

(小数点以下四捨五入)

エ 基準田・畑の選定

基準田・畑は、前項ウにより算出した「基準評点」（「単位地積当たり評点」）の最大値をもって決める。

オ 基準田・畑の価格評定

評価替年度の前年度に行われる県との「基準地価格の調整会議」において決定される価格をもって基準田・畑の価格とする。

(3) 標準農地（田）・（畑）基準評点調査表について

鎌倉市では、基準第1章第2節における状況類似地区の区分の方法、及び各筆の田・畑の評点数を求めるための比準表（基準別表第1の1、第1の2）により、以下の項目の基準評点調査表を作成する。なお、必要とするものには説明を加えた。

ア 自然条件

(ア) 日照の状況

- ◇よく日があたる
- ◇多少日陰になる
- ◇かなり日陰になる
- ◇甚だしく日陰になる

(イ) 土壌の種類

- ◇埴土
- ◇壤土
- ◇砂土（畑のみ）
- ◇粗砂土

◇腐埴土（田のみ）

◇重粘土（畑のみ）→粘土の含有量が多く、粘り気のある土

(ウ) 田面の乾湿（田のみ）

◇乾田

・地下水の低いもの

・地下水の高いもの

◇半湿田

◇湿田

◇たん水田

◇沼田

(エ) 用水（田のみ）

a 水温

◇普通…通常の品種の水穂を栽培した場合において、水田のかんがい用水の取入口付近に青立が生ずることがない。

◇冷たい…かんがい用水の取入口付近に青立が発生し、当該水田の内外に遊水地を設ける必要がある。

※ 青立（あおだち）…稲が熟さず青い色のままで生えていること。

b 水量

水量の多少により判定する。なお、不足とは土壌表面が白乾状態にならない程度に断水が継続する場合をいう。

(オ) 農地の傾斜方向（畑のみ）

農地自体が持つ傾斜方向をいう。

(カ) 農地の傾斜（畑のみ）

農地自体の傾斜の角度により、概ね次の基準により判定する。

◇な い …5° 未満

◇緩やかな傾斜 …5° 以上 15° 未満

◇急な傾斜 …15° 以上 20° 未満

◇甚だしく急な傾斜 …20° 以上

(キ) 保水・排水の良否（畑のみ）

当該地の乾湿の状況により判定する。灌排水の施設があることによって保排水の良好となっている場合でも現状により判定する。

◇優 る …作物が制限されない。

◇普通 …そ菜作、普通作に相当である。

◇やや不良 …やや乾きすぎ又はやや湿りすぎるが、普通作ができる。

◇不良 …作物が制限される。

イ 経済条件

(ア) 面積

ここにいう面積は、課税台帳に登録された地積をいう。

(イ) 耕うんの難易

農道の状態、田の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮し、概ね次の基準により判定する。

- ◇容易 …機械耕が容易にできる。
- ◇普通 …機械耕ができる。
- ◇やや困難 …人力耕であればできる。
- ◇非常に困難 …人力耕によってようやくできる。

(ウ) 通作距離

ウ 災害条件

エ 特別条件

自然条件・経済条件・災害条件の外、特別の事情によって特に減点を必要と認められる場合には、次の各項目を適用する。なお、各項目に該当する評点は、自然条件の合計点より減点する。

- (ア) 塩風が強い (田・畑共通)
- (イ) 塩害がある (田・畑共通)
- (ウ) 農地の傾斜角度 25° 以上 (畑のみ)
- (エ) 自然傾斜角度 20° 以上 (畑のみ)
- (オ) 作土に泥炭がある (田のみ)
- (カ) 汚水等が流入する (田のみ)

オ 標準田・畑の価格の算出

『(2) 標準田・畑の価格』から求めた標準田・畑の価格を基に『(3) 標準農地(田)・(畑) 基準評点調査表』から求めた基準単位当たり評点の較差割合により、各標準田・畑の価格を算出する。

【例】

〔標準田・畑 価額〕	=	105 円
〔標準田・畑の基準単位当たり評点〕	=	1,334 点
〔他の状況類似地域の標準田・畑基準単位当たり評点〕	=	1,276 点

〔当該標準田・畑価額〕

$$\times \frac{〔他の状況類似地区の標準田・畑基準単位当たり評点〕}{〔標準田・畑の基準単位当たり評点〕}$$

$$= 105 \text{ 円} \times 1,276 / 1,334 = 100 \text{ 円}$$

(1 m²当たり評点数)

2 市街化区域農地 (市街化区域内の 010・020)

(1) 評価の基本

市街化区域農地については、宅地としての潜在的価値を有し、売買価額も宅地と同水準にあると認められるため、近傍宅地との課税の均衡の見地から、いわゆる宅地並課税（課税の適正化措置）がなされている。

したがって、その評価は当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として、市街地宅地評価法に準じて求めた価額（以下「基本価額」という。）から、当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額（以下「造成費相当額」という。）を控除して求める。

$$〔市街化区域農地の評点〕 = 〔基本価額〕 - 〔造成費相当額〕$$

↑
市街地宅地評価法に準ずる方法
 (路線価を基礎とする画地計算法)

(2) 評価の方法

ア 基本価額の求め方

基本価額とは、類似宅地の価額を基準として求めた価額をいい、市街化区域農地の評価額の基本とされるべき価額であり、造成費相当額を控除する前の単位当たり価額である。この基本価額の求め方は、市街地宅地評価法に準ずる方法によることとする。即ち、宅地の画地計算要領に準じて評価を行う。

市街化区域内農地の S.V. (60 万番台)

宅地 (30 万番台) の上 1 桁を読み換えた S.V. を適用する。

この時、評価額は通常の方法により算出されるが、固定資産税の課税標準は 3 分の 1、都市計画税の課税標準は 3 分の 2 にそれぞれ減額される。

(法附則第 19 条の 3 第 1 項、第 27 条)

なお、路線価の付設されていない場合でも、画地計算法を適用することが適当であると認められる市街化区域農地については、新たに路線価を付設する。

イ 造成費相当額

『第Ⅵ節 評価額の算出 第 1 2③造成費相当額』の項参照

3 宅地介在農地 (015・025)

評価方法は、市街化区域農地と同様である。

負担調整措置を除く課税標準の特例措置はない。

第 IV 節

山 林

第IV節 山 林

第1 評価上の分類

山林は「一般山林」「宅地介在山林」「農地介在山林」の3種類に区分する。

1 一般山林 (050)

耕作の方法によらないで竹木の生育する土地。岩石山等も含む。

2 宅地介在山林 (055)

通常、市街化区域にある山林を宅地介在山林と通称しているが、鎌倉市においては次に掲げるものをいう。

(1) 平地林

周囲一体が宅地で、立地条件や価格事情からみて単に林地として形状を留めているもの・宅地と宅地に挟まれた小規模な平地林

(2) 宅地造成後に残された「法」

3 農地介在山林 (070)

農耕地防風林等、周囲が一般農地に囲まれ、取り残されたような状態にある山林または平地林。(農地比準地)

第2 評価の方法

1 一般山林 (050)

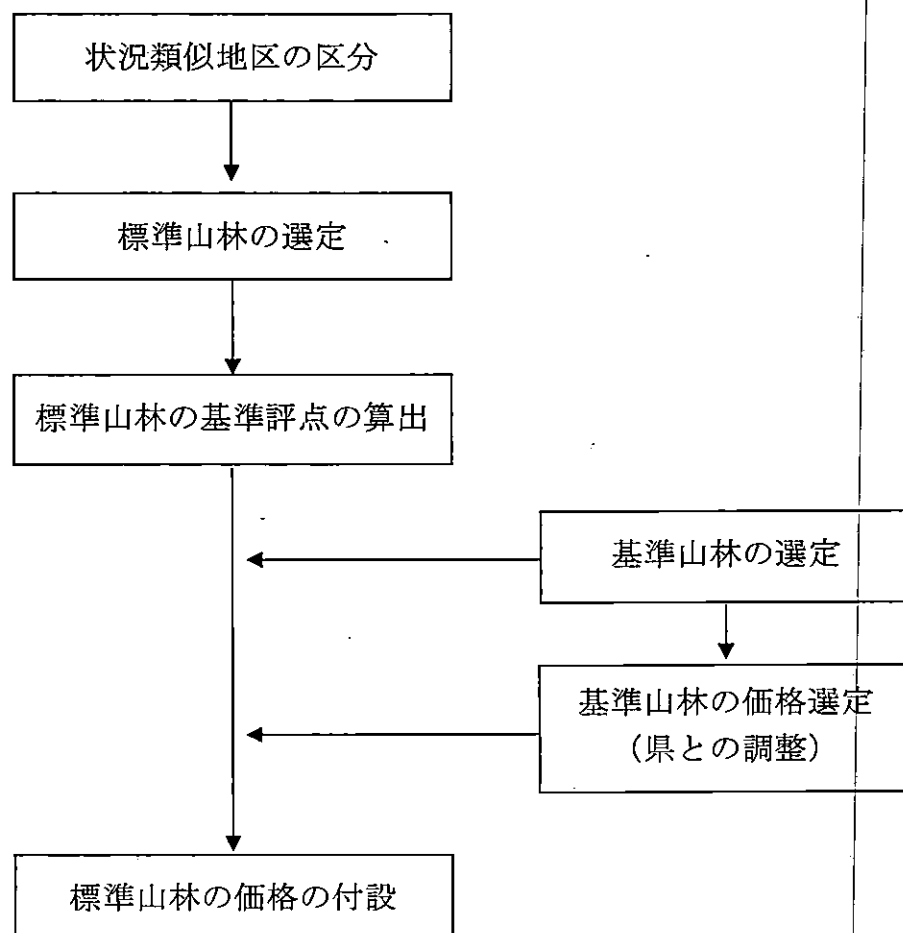
(1) 評価の基本

鎌倉市において、山林を山林としての純然たる取引の売買実例価額はほとんど無いので、県の指導により算出した基準山林の適正な価格を基本とし、「標準山林基準評点調査表」により求めた「単位地積当たり評点」の較差をもって各標準山林の評点を付設するものとする。また、各筆の山林については、鎌倉市内の各状況類似地域の中で標準山林に対して優劣つけ難く固定資産の価格に差を生じないため、この比準は行わない。したがって、各状況類似地域内において、

《「標準山林の単位地積当たり評点」＝「各筆の山林単位当たり評点」》

すなわち、

《「標準山林の1㎡当たり価格」＝「各筆の山林の1㎡当たり価格」》



(2) 基準山林の価格

ア 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる山林の所在する地域ごとに区分する。この場合、状況類似地域は小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域はこれを併せて考える。

イ 基準山林の選定

基準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等からみて、次の条件を具備する一筆の山林を選定する。

- (ア) 傾斜角度の斜面の型が標準的なもの。
- (イ) 林産物の搬出の条件が標準的なもの。
- (ウ) 幹線道路及び支線道路への距離が中庸なもの。

ウ 基準山林の基準評点の付設

『(3) 基準山林基準評点調査表について』により、別表『基準山林基準評点調査表』を作成し、次の算式によって算出する。

$$〔単位当たり評点〕 = 〔自然条件〕 \times 〔経済条件〕 \quad (\text{小数点以下四捨五入})$$

エ 基準山林の選定

基準山林は、前項ウにより算出した「基準評点」（「単位地積当たり評点」）の最大値をもって決める。

オ 基準山林の価格評定

評価替年度の前年度に行われる県との「基準地価格の調整会議」において決定される価格をもって基準山林の価格とする。

(3) 標準山林基準評点調査表について

ア 自然条件

山林における自然条件とは、山林の向き、位置、傾斜角度、斜面、土層等により、山林素地が樹木の生育に影響を及ぼす程度をいい、次の要領で評点数を求める。

なお、自然条件による最高値は70点とする。

(ア) 基本評点

山の向き	用材材地	東又は北	10	西	8	南	6		
	薪炭材地	西又は南	10	東	8	北	6		
位置	山麓	10	山腹	8	山頂	5			
傾斜角度	15°～40°	10	15°未満	9	40°以上	7			
傾斜の型	凹型	10	複合型	8	凸型	5			
表土の厚さ	30cm以上	15	30cm～15cm	11	15cm～5cm	7	5cm未満	3	
全土層の厚さ	1m以上	15	1m～45cm	11	45cm～20cm	7	20cm未満	3	

【注1】位置 → 基準解説参照

【注2】斜面の型 → 表面の平らなもの(直型)は、凹型に含める。

(イ) 減点補正

特殊土壌、又は地下水があるため減点を必要とする場合は、次によって減点する。

全土層	特殊土壌がある	3
	地下水が地表から30cm以内にある	4
	地下水が地表から30cm～1m以内にある	2

【注】特殊土壌 → 全土層中に砂土・粘土が著しく含まれる場合。

イ 経済条件

山林における経済条件とは、幹線道路及び支線道路等山林に通ずる道路の距離、木材運搬の難易度及び集荷地への距離、道路の難易による地域差をいい、次の要領で評点数を求める。

(ア) 基本評点

標準山林の位置する地域における幹線道路の海拔高と当該標準山林の中央部における海拔高との高低差により、評点数を求める方法による。

標高	50m未満		50m～100m		100m以上	
幹線道路に対する位置	高い	低い	高い	低い	高い	低い
地域						
A	100	100	98	97	96	94
B	095	095	93	92	91	89
C	090	090	88	87	86	85

(イ) 減点補正

支線道路の距離及び搬出状況によって減点を必要とする場合は、次によって減点する。

搬出状況 \ 距離	500m未満	500m～1,000m	1,000m以上
容易	0	0	1
普通	0	1	2
困難	1	2	4

【注1】容易 → 道路の粗悪の程度、カーブ平均勾配、逆勾配が小さく、搬出が比較的容易である場合をいう。

【注2】普通 → 道路の粗悪の程度、カーブ平均勾配、逆勾配が小さく、搬出が注1ほど容易でない場合をいう。

【注3】困難 → 注1又は注2と比べて道路状況が粗悪で、搬出が困難な場合をいう。

(4) 標準山林の価額の算出

『(2) 標準山林の価格』により求めた基準山林の価額を基に、『(3) 標準山林基準評点調査表』から求めた単位地積当たり評点の較差割合により、各標準山林の価額を算出する。

【例】

〔基準山林価額〕	=	50.5 円
〔基準山林の単位当たり評点〕	=	5,096 点
〔他の状況類似地域の標準山林の単位当たり評点〕	=	4,802 点

$$\begin{aligned}
 \text{〔当該標準山林価額〕} &= \text{〔基準山林価額〕} \\
 &\quad \times \frac{\text{〔他の状況類似地域の標準山林の単位当たり評点〕}}{\text{〔基準山林の単位当たり単価評点〕}} \\
 &= 50.5 \text{ 円} \times 4,802 / 5,096 \\
 &= 47.5 \text{ 円 (1 m}^2\text{ 当たり評点数)}
 \end{aligned}$$

2 宅地介在山林 (055)

(1) 評価の基本

市街地宅地評価法に準じて求めた基本価額 (1 m² 当たり価額) に地積を乗じて算出する。

(2) 基本価額の求め方

状況が類似する宅地の価額を基準として、介在山林補正率表による補正率を乗じて求める。

3 農地介在山林 (070)

鎌倉市には、農地介在山林の地目がないが、価格の算出方法としては、現況地目を雑種地とし、一般農地と同様の方法で評点数を求める。

第 V 節

雜 種 地 等

第V節 雑種地等

第1 評価上の分類

雑種地は、その利用状況が宅地に類似しているものから原野的なものにといたるまで、その種目は多岐にわたるため、その状況に応じて分類し評価を行う。

第2 雑種地 (070)

1 宅地比準する場合

比準する宅地の評価額から状況により造成費相当額を控除する。具体的には、画地計算法による評価額に対し、造成費相当額を控除する。

2 宅地以外に比準する場合

付近の土地が宅地以外の場合は、その付近の土地の価額から比準して評価を行う。例をあげると、山林内の雑種地は山林評価と同額である。

第3 ゴルフ場 (071)

鎌倉市に存するゴルフ場は、鎌倉カントリークラブ、鎌倉パブリックの2施設であり、いずれも丘陵コースで山間部にあるため、山林比準の評価方法により評価を行う。

第4 私道

1 私道 (902)

比準する宅地の価格に0.15を乗ずる（私道補正）。

2 私道 (090)

私道であるが、道路法にいう道路又は道路として使用することについて何ら制約がなく、他の公道への連絡の状況、周囲の土地との利用状況により不特定多数の人に利用される道路については、公衆用道路扱いとして非課税扱いとする。

その他、3画地（もしくは3棟）以上が使用している私道またはこれに準ずる私道についても、所有者の申出があった場合は非課税扱いができるものとする。

※ 前述の使用には、勝手口、車の出入口としての使用も含む。

※ 画地はその利用状況を問わず、農地や駐車場として利用されている場合も画地数に算定する。また、1棟のアパート敷地は1画地として扱う。例えば6世帯が入っている1棟のアパート敷地は、その戸数にかかわらず1画地である。

第5 鉄軌道用地 (073)

1 評価の基本 (基準第1章第10節三-1)

鉄軌道用地の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める方法によるものとする。

この場合に「当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求める。

2 沿接する土地の価額の求め方

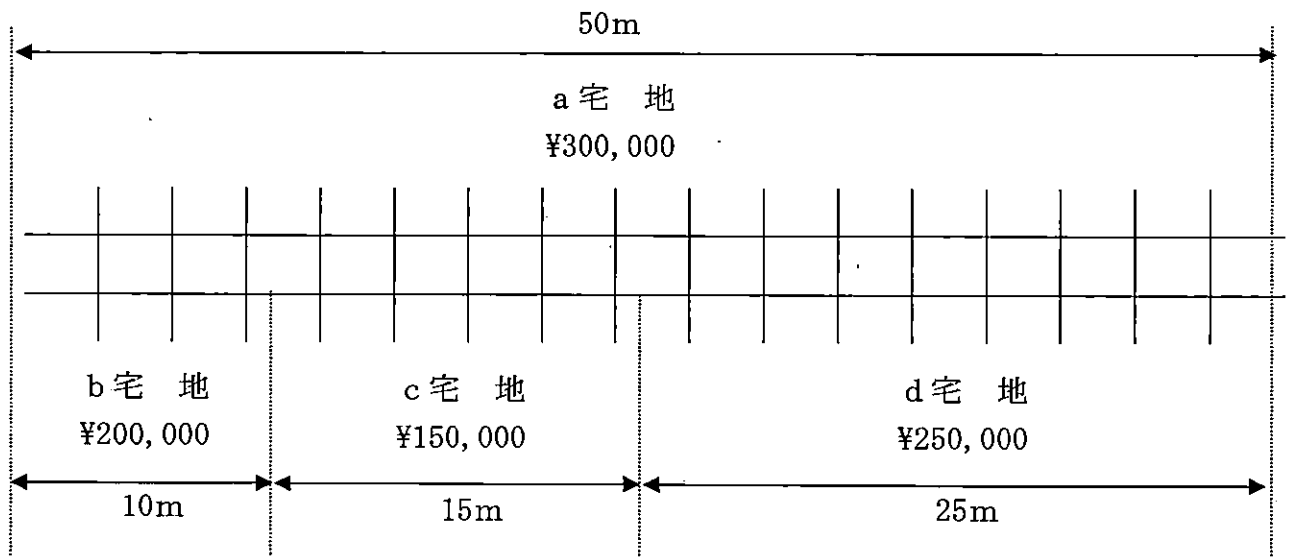
鉄軌道用地に沿接する土地の価額は、原則として各地目単位又は価額の水準単位に区分し、その区分した沿接地の単位当たりの価額にそれぞれの沿接距離を乗じたものを合算し、これを沿接地の総延長で除して求めた額（以下「加重平均価額」という。）による。また、当該鉄軌道用地に相対する沿接地が当該鉄軌道用地を境として市街化区域と市街化調整区域とに二分されている場合の当該沿接地の価額は、必ず区分することとし、当該鉄軌道用地が属するそれぞれの区域の沿接地の加重平均による。

3 鉄軌道用地の単位当たりの価額

前2「沿接する土地の価額の求め方」によって求めた沿接する土地の加重平均価額の3分の1をもって、各鉄軌道用地の単位当たり価額とする。

《価格算定の設例》

(1) 価格の水準で加重平均する場合



・沿接地の加重平均価額

a. $300,000 \text{ 円} \times 50\text{m} = 15,000,000 \text{ 円}$

b. $200,000 \text{ 円} \times 10\text{m} = 2,000,000 \text{ 円}$

c. $150,000 \text{ 円} \times 15\text{m} = 2,250,000 \text{ 円}$

d. $250,000 \text{ 円} \times 25\text{m} = 6,250,000 \text{ 円}$

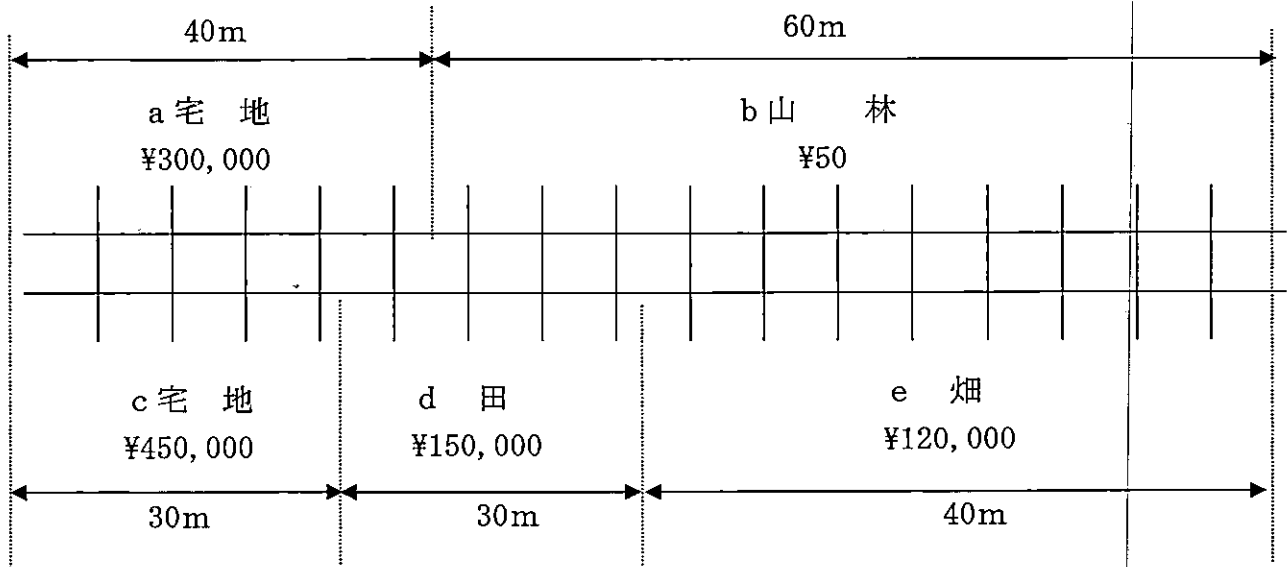
合 計 25,500,000 円

$25,500,000 \text{ 円} \div (50\text{m} + 10\text{m} + 15\text{m} + 25\text{m}) = 255,000 \text{ 円}$

・鉄軌道用地の1㎡当たり価額

$255,000 \text{ 円} \times 1 \div 3 = 85,000 \text{ 円}$

(2) 地目単位で加重平均する場合



・沿接地の加重平均価額

- a. 300,000 円×40m=12,000,000 円
- b. 50 円×60m= 3,000 円
- c. 450,000 円×30m=13,500,000 円
- d. 150,000 円×30m= 4,500,000 円
- e. 120,000 円×40m= 4,800,000 円
- 合 計 34,803,000 円

$$34,803,000 \text{ 円} / (40\text{m} + 60\text{m} + 30\text{m} + 30\text{m} + 40\text{m}) = 174,015 \text{ 円}$$

・鉄軌道用地の1㎡あたり価額

$$174,015 \text{ 円} \times 1 / 3 = 58,005 \text{ 円} \Rightarrow 58,000 \text{ 円 (千円未満切り捨て)}$$

(3) 沿接地の一方が河川の場合

一般的に鉄軌道用地の価格はこれに接した土地の価格の影響を受けるものであり、原則として現実に接している一方の土地に比準して求める。

(4) 沿接する土地に小規模の異なる地目の土地が混在している場合

沿接する土地の一部に小規模の異なる地目の土地がある場合で、当該鉄軌道用地の価額に影響を与える要素となっていない場合は主として沿接する土地に比準して行う。

(5) 沿接地の一方又は両方が道路の場合

この場合は、道路を隔てた反対側の土地を沿接地として価額を求める。

4 複合利用鉄軌道用地の評価（基準第1章第10節三-2）

- (1) 複合利用鉄軌道用地の評価は、原則として次のアの評価単位ごとに行い、イにより複合利用鉄軌道用地の地積を鉄道又は軌道による運送の用（以下単に「運送の用」という。）に供する部分の面積と鉄道又は軌道による運送以外の用（以下単に「運送以外の用」という。）に供する部分の面積であん分し、ウによりそれぞれの地積に対応する価額を算出し、これらの価額を合算してその価額を求める方法によるものとする。

ただし、「小規模な鉄道施設を有する建物」（基準別表第7の3）に該当する建物の敷地については、地目を宅地とし、その評価は第II節によるものとする。

ア 評価単位

- (ア) 複合利用建物の敷地である鉄軌道用地の評価は、当該建物（1棟の建物とみなされたものを含む。）の敷地ごとに行うものとする。
- (イ) 鉄軌道用地でその上部に設置された人口地盤等の上に複合利用建物等があるものその他人口地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるものの鉄軌道用地の評価は、人工地盤等が設置されている場合には、当該人工地盤等をその上の利用状況等に応じて区分し、その区分した部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。また、近接する土地にある複合利用建物等の一部が鉄軌道用地の上部にある場合には、当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。
- (ウ) 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用によりのみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの（(ア)に該当するものを除く。）の鉄軌道用地の評価は、当該土地の利用状況等に応じて当該土地を区分し、その区分した土地ごとに行うものとする。

イ 複合利用鉄軌道用地の地積のあん分

運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分のそれぞれの面積の算定は、建物にあっては床面積、建物以外にあってはその面積を用いて行うものとする。

ただし、建物の屋上が、駐車場に利用される等運送以外の用に供されている場合は当該部分の面積を運送以外の用に供する部分の面積に参入し、運送の用に供されている場合は当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に参入する。

この場合において、運送の用に供する部分とみなすものは、次の例によるものとする。

- (ア) 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分（運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たんする一団の部分）で床面積が10㎡以下のもの。
- (イ) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分

(ウ) 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分の合計床面積が250㎡未満の建物は、そのすべてを運送の用に供する建物とみなす。

ウ 運送の用に供する部分又は運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額の算出

(ア) 運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地の沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によって求めるものとする。

この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、前1「評価の基本」及び前2「沿接する土地の価額の求め方」により求めるものとする。

(イ) 運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地の附近の土地の価額に比準して求めるものとする。

この場合において、必要に応じて当該土地の利用状況、形状及び利用上の阻害要因の状況等を考慮して価額を求めるものとする。

第6 その他の雑種地

1 未利用地等

市街化調整区域内における更地及び市街化区域において著しい建築制限を受け事実上建築行為が不可能である未利用地については、地目を雑種地としたうえで、評価上近傍宅地の比準価格に0.30を乗じることとし、必要に応じ造成費相当額を控除する。なお、当該地には原則として画地計算を行わないものとする。

※ ごみ集積施設は、敷地が判然とし筆が分筆されているものに限り未利用地等補正に基づき、0.30を乗じる。

※ 家庭用排水路は、敷地が判然とし筆が分筆されており、建物の敷地及びその維持、もしくは効用を果たすために必要な土地であると判断するのが適当ではないと認められる場合、未利用地等補正に基づき、0.30を乗じる。

※ 接道が無く再建築不可能な土地でも、現況建築物が存在すれば未利用地ではない。

2 遊水池

比準する宅地の価格に0.01を乗じて求める（遊水池補正）。

3 鉄塔敷地

比準する宅地に0.50を乗じて求める（鉄塔敷地補正）。ただし近傍が山林の場合は、山林比準とする。

※ 携帯電話用無線アンテナ等の用に供している敷地は、鉄塔敷地に準じて求めることができるものとする。

4 宅地見込地補正

宅地見込地とは、以下の要件をすべて満たしている土地をいう。

- (1) 宅地造成を目的とする土地であること。
- (2) 開発許可がおりているか、または事前協議の段階であること。
- (3) 開発面積が一定規模以上であること。(概ね 1,000 m²以上)

※ 次の方法で評価する。

$$S.V. \times \overset{a}{\text{有効宅地化率}} \times \overset{b}{0.80 \sim 0.90} - \overset{c}{\text{造成費相当額}}$$

a S.V. 宅地造成後の想定路線価

開発面積 - 公共公益施設用地面積

b 有効宅地化率 = $\frac{\text{開発面積} - \text{公共公益施設用地面積}}{\text{開発面積}}$

※ 事前協議の段階で宅地見込地の評価をする場合は、有効宅地化率は次の表を参考とし、現況と照らして決定すること。

開 発 面 積	有効宅地化率
1,000 m ² ~ 3,000 m ²	0.55~0.65
3,000 m ² ~ 10,000 m ²	0.50~0.55
10,000 m ² ~ 30,000 m ²	0.45~0.50
30,000 m ² 以上	0.40~0.45

c 0.80~0.90 公共公益施設負担金、販売費、一般管理費等その他の付帯費用。

※ b・cの単位はいずれも小数点第2位までとし、3位以下は切り捨てる。

※ 山林等を開発したもので擁壁部分が多くなるものは、がけ地補正も取り入れながら周辺と均衡を図ること。

第 VI 節

評価額の算出

第VI節 評価額の算出

第1 宅地等の評価額の算出

1 宅地等とは、宅地の評価に比準して評価額を算出する次の地目の土地をいう。

宅地 (030) ・市街化区域田 (010) ・市街化区域畑 (020)

宅地介在田 (015) ・宅地介在畑 (025) ・雑種地 (070)

2 宅地等の価格は、各筆の宅地等の立地条件に基づき、路線価を基礎として次の計算式により算出する。

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} = \underbrace{(\text{路線価} \times \text{補正計})}_{\text{①}} + \underbrace{\text{影響加算額}}_{\text{②}} - \underbrace{\text{造成費相当額}}_{\text{③}}$$

小数点以下切り捨て 小数点以下切り捨て
小数点第3位以下切り捨て

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \times \text{地積} = \text{宅地等 評価額}$$

① 補正計 (小数点第3位までとし4位以下切り捨て)

$$= \text{間口狭小補正率} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{補正1} \times \text{補正2} \times \text{補正3}$$

補正1 総補正・奥行長大補正・不整形地補正

補正2 無道路地補正・高圧線の下にある画地補正・私道補正・がけ地補正・がけ地(高さ)

補正3 介在山林補正・道路より低い位置にある画地補正・水路を介する画地補正・未利用地等補正・地下障害物による補正・遊水池補正・集中浄化槽補正・都市計画施設予定地補正・均衡補正・鉄塔敷地補正・騒音振動補正・急傾斜地崩壊危険区域補正・土砂災害特別警戒区域補正・宅地見込地補正

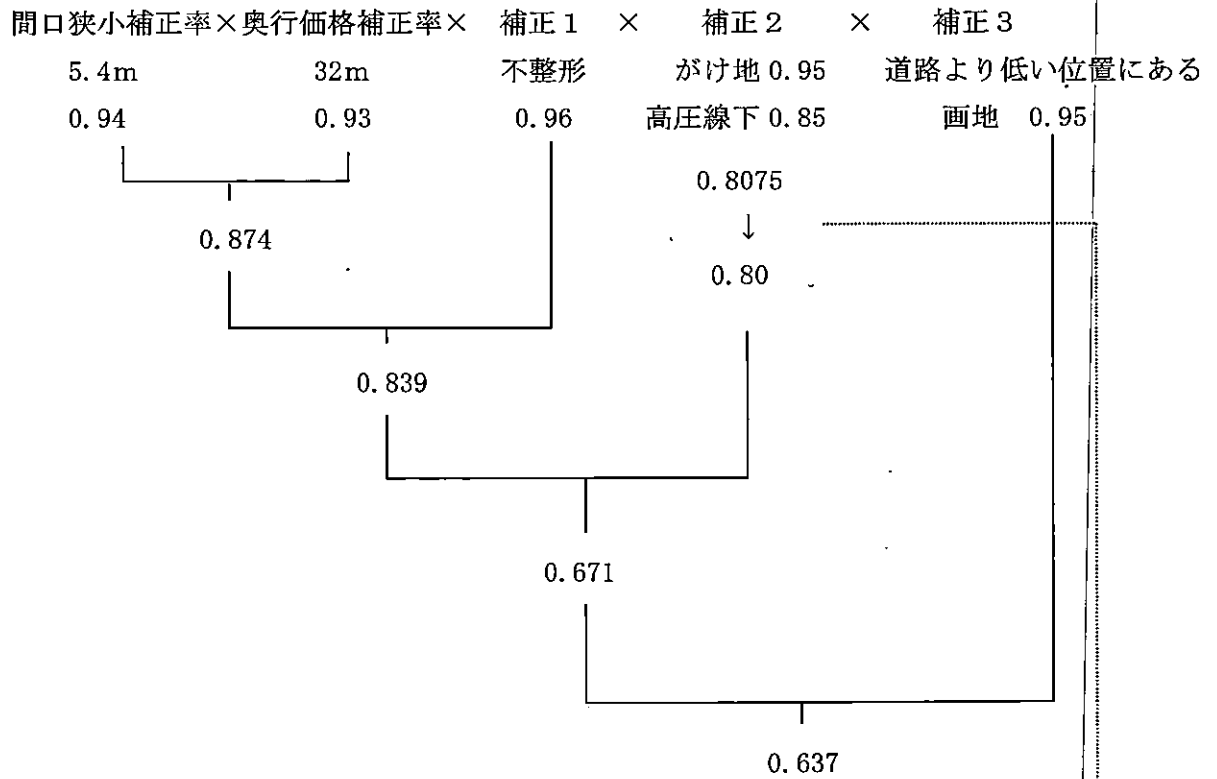
※ 水路を介する画地補正・騒音振動補正・急傾斜地崩壊危険区域補正は、路線価に反映していない場合のみ使用する。

※ 補正1・2・3の単位は、いずれも小数点第2位までとし、3位以下切り捨てとする。

※ 補正を連乗する場合は、連乗のつど小数点第3位までとし、第4位以下切り捨てとする。

※ 用途42の地域については、間口、奥行、加算等入力が出来ないので、総補正で補正率を入力する。

例1

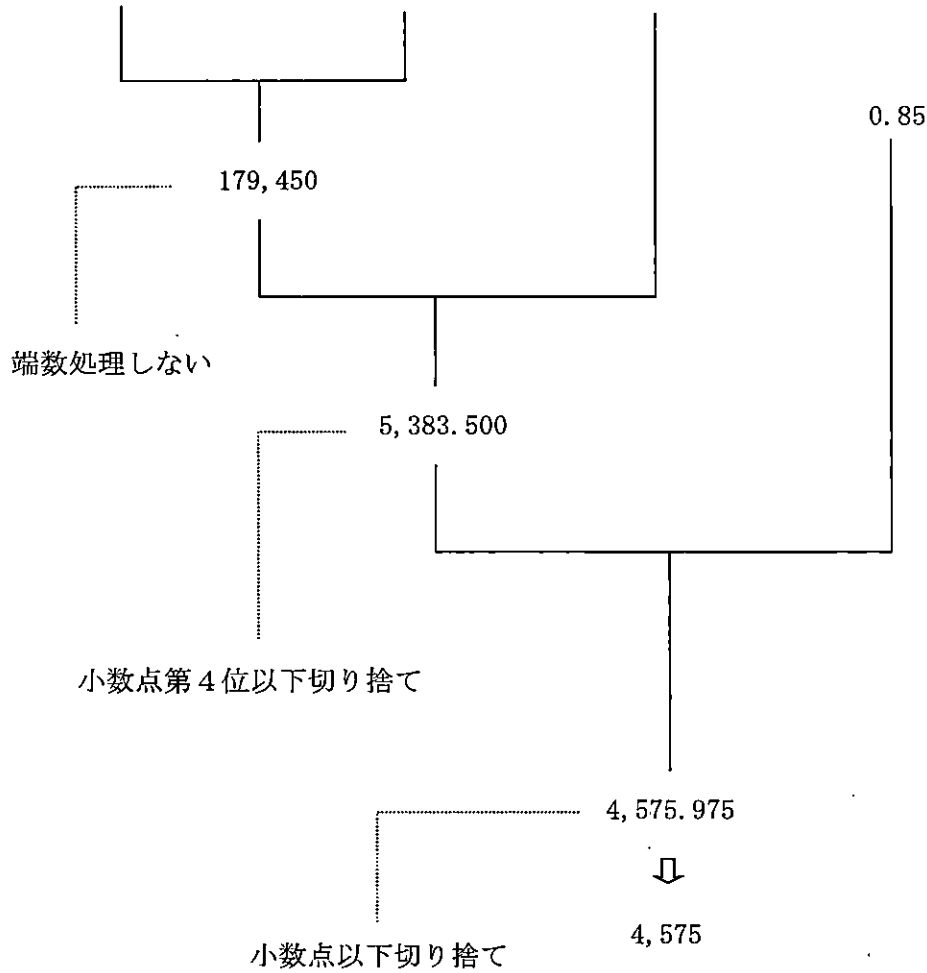


※ 同一補正区分内で連乗中は端数処理をせず、計算結果の小数点第3位以下を切り捨てて小数点以下第2位までとする。

② 影響加算額（小数点以下切り捨て）算出法

影響加算額＝

該当路線価	×	奥行価格補正率	×	加算率	×	補正率
185,000		24m 0.97		角地 0.03		道路より低い位置にある画地 0.95 水路を介する画地 0.90



③ 造成費相当額

市街化区域田・市街化区域畑・宅地介在田・宅地介在畑・雑種地については、基本(①+②)価額から造成費相当額を控除する。

(総務省自治税務局資産評価室長通知 等)

(単位：円)

区 分	造 成 費 コ ー ド					
	1	2	3	4	5	6
昭和47年度	242	394	515	667	1,364	—
昭和48年度	455	636	848	1,121	2,061	2,424
昭和51年度	700	1,000	1,300	1,700	3,100	3,600
昭和54年度	1,030	1,470	1,920	2,510	4,580	5,320
昭和57年度	1,500	2,200	2,800	3,600	5,100	6,500
昭和60年度	1,750	2,300	2,900	3,750	5,300	6,800
昭和63年度	1,850	2,400	3,000	3,850	5,400	6,900
平成3年度	2,100	2,550	3,250	4,300	6,000	7,750
平成6年度	2,650	3,250	4,100	5,350	7,500	9,550
平成9年度	2,700	3,300	4,200	5,600	7,850	10,100
平成12年度	2,600	3,200	4,000	5,300	7,400	9,500
平成15年度	2,300	3,100	3,900	5,100	7,100	9,000
平成18年度	2,200	3,000	3,700	4,800	6,600	8,300
平成21年度	2,100	2,900	3,600	6,000	7,900	9,900
平成24年度	2,200	3,300	4,300	6,300	8,300	10,600
平成27年度	2,500	3,200	3,900	6,300	8,100	9,900
平成30年度	2,600	3,400	4,100	6,600	8,500	10,400
令和3年度	3,000	3,900	4,800	7,800	10,100	12,300
令和6年度	3,000	4,300	6,100	9,100	13,100	17,700

コード	切盛の高さ	コード	切盛の高さ	コード	切盛の高さ
1	30cm 以下	3	70cm 以下	5	150cm 以下
2	50cm 以下	4	100cm 以下	6	150cm 超

ただし、1㎡当たり評点数＝(路線価×補正計+影響加算額)－造成費相当額であるが、1㎡当たり評点数<造成費相当額である場合は(路線価×補正計+影響加算額)×

1 / 2 [整数] を造成費相当額としている。

第2 その他の地目の価格の算出

1 一般農地 …市街化調整区域田 (010) ・市街化調整区域畑 (020)

生産緑地地区の区域内の農地 (010・020 D)

都市計画施設区域内等の農地 (010・020 R)

標準農地の評点数のみ付設しており、筆ごとの比準は行わない。

(農地各筆については、各状況類似地域の中では標準農地に対して優劣つけ難く、固定資産の評価額に差を生じさせないため、比準を行わない。)

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} \times \text{地積} = \text{一般農地評価額 (小数点以下切り捨て)}$$

2 一般山林 (050)

標準山林の評点数のみ付設し、筆ごとの比準は行わない。

(山林各筆については、各状況類似地域の中では標準山林に対して優劣つけ難く、固定資産の評価額に差を生じさせないため、比準を行わない。)

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} \times \text{地積} = \text{一般山林評価額 (小数点以下切り捨て)}$$

3 宅地介在山林 (055)

宅地介在山林の各筆の評価額は、状況が類似する宅地の評価額を基準として介在山林補正率表による補正率を乗じて求める。(取扱要領附表11)

※ 画地計算は基本的に行わない。

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} \{ \text{路線価} \times \text{補正率 (介在山林)} \} \times \text{地積} \\ = \text{介在山林評価額 (小数点以下切り捨て)}$$

4 原野 (060)

一般山林評価に準ずる。

5 ゴルフ場 (071)

鎌倉市のゴルフ場は丘陵コースで、山間部にあるため山林比準の評価とする。

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} \times \text{地積} = \text{ゴルフ場評価額 (小数点以下切り捨て)}$$

6 私道 (902)

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} \{ \text{路線価} \times \text{補正率 (0.15)} \} \times \text{地積} \\ = \text{私道評価額 (小数点以下切り捨て)}$$

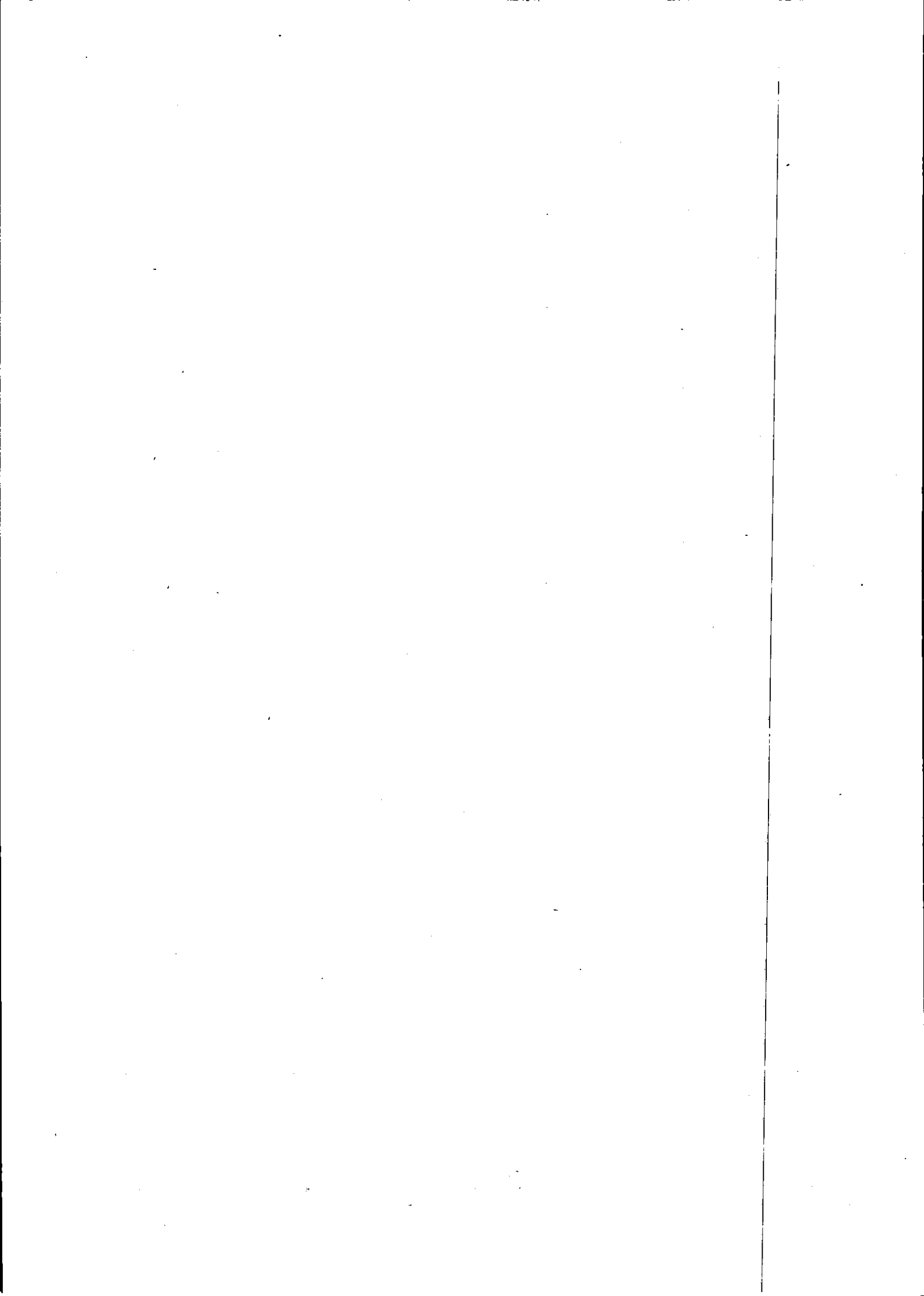
7 鉄軌道用地 (073)

鉄軌道用地の沿接地の単位当たりの評価額にそれぞれの沿接距離を乗じたものを合算し、これを沿接距離の総延長で除して求めた額(加重平均額)の3分の1を1㎡当たり評点数とする。

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} \times \text{地積} = \text{鉄軌道用地評価額 (小数点以下切り捨て)}$$

8 宅地比準以外の雑種地の評価

宅地比準の評価とならない雑種地については、その土地が隣接する土地の価額から比準して評価を行う。又、鉄塔敷地、遊水池はそれぞれ定められている評価方法に従って評価を行う。



第 VII 節

課税標準の特例

第Ⅶ節 課税標準の特例

第1 通則

1 課税標準

課税標準とは、租税を賦課する標準となるもので、課税客体の数量、価格等がこれにあたる。課税標準に負担調整措置を講じたものが課税標準額であり、課税標準額に税率を乗じたものが税額となる。

固定資産税においては、原則として固定資産の価格を課税標準とする。(法第349条)
この価格とは適正な時価をいうものとされている。(法第341条第5項)

2 課税標準の特例

一定の政策目的のため、特別の方法を講じ、本来の課税標準より少なくして課税することをいう。

(1) 住宅用地 (法第349条の3の2) … 第2「住宅用地に対する課税標準の特例」で説明

(2) 市街化区域農地 (法附則第19条の3、第27条)

市街化区域農地に対する固定資産税の課税標準は、課税標準となるべき価格の3分の1、都市計画税は3分の2とする。但し、当該市街化区域農地のうち平成5年度適用市街化区域農地以外の市街化区域農地に対して課する各年度分の固定資産税の額は、当該各年度分の課税標準となるべき価格の3分の1、都市計画税の額は、当該各年度分の課税標準となるべき価格の3分の2の額に次の表に掲げる率を乗じて得た額を課税標準額とする。

年 度	率
平成6年度	0.2
平成7年度	0.4
平成8年度	0.6
平成9年度	0.8

3 税率

固定資産税の税率は、条例により定めることとされているが、これによる標準税率は1.4/100となっており、本市でも1.4/100としている。(法第350条)

なお、都市計画税の税率は0.3/100(制限税率)を上限として、市町村の条例で定めることとされており、本市では平成6年度から平成15年度までの間0.25/100に税率を下げていたが、平成16年度から0.3/100(制限税率)に戻した。(法第702条の4)

第2 住宅用地に対する課税標準の特例（法第349条の3の2第1項、第702条の3第1項）

住宅政策上の見地からその税負担を緩和するために、昭和48年度分の固定資産税から住宅用地については課税標準となるべき価格の2分の1、昭和49年度分の固定資産税から住宅用地のうち小規模住宅用地について同価格の4分の1にするという固定資産税の課税標準の特例が法により規定された。

平成6年度の評価替えからは、評価の均衡化・適正化を図るため、評価替えに伴い評価額が大幅に上昇しても税負担に急激な変化が生じないように、調整措置が講じられた。それに伴い、以下のとおり住宅用地に対する課税標準の特例措置を拡充し、他の調整措置との組み合わせによって、毎年度の税負担の増加を適切に抑制する措置が講じられている。

1 住宅用地に対する特例

(1) 住宅用地の特例

専ら人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地で次に掲げるものに対して課する固定資産税の課税標準は、平成6年度からは当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1（小規模住宅用地については、6分の1）の額とするものとされた。また、都市計画税についても住宅用地の特例が導入され、都市計画税の課税標準となるべき価格の3分の2（小規模住宅用地については、3分の1）の額となった。

ア 専用住宅の場合

(ア) 専用住宅の敷地の用に供されている土地 …その全部

(イ) 専用住宅の敷地の用に供されている土地の面積が、当該家屋の総床面積の10倍を超える場合には、その土地のうち当該家屋の総床面積の10倍を超える面積に相当する部分は評価分割をし、非住宅用地（住宅用地の特例なし）とする。

イ 併用住宅の場合

次の表の中欄に掲げる居住用部分の割合の区分に応じ、同表の右欄に掲げる率を当該土地の面積（当該面積が当該家屋の総床面積の10倍を超える場合には、当該10倍の面積とし、10倍を超える面積に相当する部分は評価分割し非住宅用地とする）に乗じて得た面積に相当する土地とする。

住宅コード	家屋の居住部分の割合	率
1	工場・倉庫・事務所等下記に該当しない家屋、もしくは空き地。田・畑・非課税地以外のもの。	0
2	居住部分が4分の1以上2分の1未満の家屋。地上5階以上を有する耐火建築物で、居住部分が4分の1以上2分の1未満の家屋。	0.5
3	地上5階以上を有する耐火建築物で居住部分が2分の1以上4分の3未満の家屋。	0.75
4	居住部分が2分の1以上の家屋。地上5階以上を有する耐火建築物で居住部分が4分の3以上の家屋。	1.0

(2) 敷地の認定

ア 住宅の敷地の用に供されている土地とは、当該住宅を維持し、またはその効用を果たすために使用されている一画地である。

イ 一画地の土地は、道路、塀、垣根、溝等によって他の土地と区分して認定するものであるが、明確な境界がない場合においては、土地の使用の実態によって認定する。

この場合、住宅の敷地に使用されている土地が一筆の土地である場合は、当該部分のみをもって一画地とし、数筆の土地が一体として利用されているような場合には、数筆にわたって一画地と認定する。

ウ 一画地の土地の上に住宅その他の家屋が混在する場合において、当該土地のうち住宅の敷地である部分を明確に区分することが困難なときは、当該土地に存する家屋の敷地面積（建築確認書、家屋の所有者等により確認する）により評価分割する。

なお、敷地面積が確認できないときは、それぞれの家屋の建築面積に応じて按分し、評価分割を行い、それぞれの家屋の用に供している土地を認定する。

2 住宅用地認定要領

(1) 住宅用地の認定ができる住宅は、1月1日現在に居住が可能なものであれば、実際に居住の用に供しているか否かを問わない。したがって入居の有無については考慮する必要はない。ただし、特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。（法第349条の3の2）

(2) 認定については、家屋の課税状況と矛盾のないことを原則として処理する。

ア 家屋評価担当が当該家屋を居住用の家屋として課税している場合は、住宅用地として認定し住宅用地の特例を適用するが、その他の場合は非住宅用地として認定する。

イ 家屋評価担当からの連絡等によらず、現地調査等で住宅用地の認定したものについては、その内容を家屋評価担当へ連絡し、原則どおり家屋の課税状況と土地の課税状況とに矛盾が生じないよう事務処理を図ることとする。

ウ 建築物の用途、住宅用地区分等についても、その判断が家屋評価担当の判断と一致するよう連絡、調整を図ることとする。

(3) 住宅の建設予定地及び住宅が建設中の土地は、住宅用地として認定しない。

(4) 住宅建て替え中の土地にかかる住宅用地の認定の特例

前項の規定にかかわらず、既存の住宅に代えて住宅が建設中である土地について、以下の要件をすべて満たす場合には、原則、翌年度まで住宅用地として認定する。

ア 前年度に係る賦課期日において住宅用地であったこと。

イ 当該年度に係る賦課期日において住宅の建設に着手していること、当該年度に係る賦課期日において提出済みの建築計画概要書により住宅の建設に着手することが確実であること、又は1月31日までに文書にて住宅の建設に着手する意思がある旨を申し出ること。

ウ 当該年度の翌年度に係る賦課期日までに住宅が完成すること。

なお、当該年度の翌年度に係る賦課期日において、当該土地において適当と認められる工事予定期間を定めて当該家屋の建設工事が現に進行中であることが客観的に見て取れる状況である場合にはこの限りではない。

エ 住宅の建て替えが、建て替え前の敷地と同一の敷地において行われること。

「同一の敷地」とは建て替え前の敷地の一部(建て替え後の敷地面積に占める建て替え前の敷地に該当する部分の面積が概ね5割以上)の場合を含むものとするこの場合、建て替え前の敷地に該当する部分のみを住宅用地として認定する。

オ 土地について、前年度の賦課期日における所有者と、当該年度の賦課期日における所有者が同一または親族であること(底地を取得した借地人並びに所有者の持分を含む共有の場合は同一として取り扱うが、個人と法人代表者は同一とは取り扱わない)。なお、「親族」とは民法第725条に規定する親族(6親等以内の血族、配偶者、3親等以内の姻族)を指す。

カ 家屋について、前年度の賦課期日における所有者と、建て替え後の家屋の所有者が同一または親族であること(所有者の持分を含む共有の場合は同一として取り扱うが、個人と法人代表者は同一とは取り扱わない)。なお、「親族」とは民法第725条に規定する親族(6親等以内の血族、配偶者、3親等以内の姻族)を指す。

キ 小規模住宅用地、住宅用地の面積のとり方については、平成6年2月22日付け内かんによる

ク この要領に定めのないものについては、平成6年2月22日付け自治固第17号及び同日付け内かんによる。

(5) 1棟の建物であっても「構造上独立して生活を営むことができる区画された部分」がある時は、その戸数を1戸とはせず機能的に見て独立した区画部分の数をもって戸数とすること。例) グループホーム・寄宿舍等

(6) 被災住宅用地等に対する特例

震災等により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地で、当該震災等の発生した日の属する年の1月1日（震災等の発生した日が1月1日である場合には当該日の属する年の前年の1月1日）を、賦課期日とする年度の翌年度又は翌々年度（避難の指示等が行われた場合においては、避難等解除日の属する年の翌年度又は翌々年度）を住宅用地とみなし課税することとする。（法第349条の3の3第1項、法第702条の3）

(7) 東日本大震災に係る被災住宅用地及び居住困難区域内住宅用地の代替住宅用地に対するみなし住宅用地の特例

東日本大震災に係る被災住宅用地の所有者等が、被災住宅用地に代わる土地（代替住宅用地）を平成23年3月11日から令和8年3月31日までに取得した旨を文書にて申し出た場合、賦課期日（1月1日）において、その土地が更地等であっても、取得後3年度分は住宅用地とみなして、被災住宅用地において住宅用地の特例の適用があった面積を上限に、固定資産税、都市計画税を軽減する。

（法附則第56条第10項、令附則第33条第12項、第13項）

また、原子力災害による警戒区域内等の居住困難区域内の住宅用地の所有者等が、当該区域内住宅用地に代わる土地を、居住困難区域の指定を解除する旨の公示があった日から起算して3か月を経過する日までの間に取得した旨を文書にて申し出た場合、取得後3年度分は住宅用地とみなして、対象区域内住宅用地において住宅用地の特例の適用があった面積を上限に、同様の軽減措置を行う。（法附則第56条第13項、令附則第33条第21項、第22項）

なお、特例措置の対象となる要件は次のとおりとする。

ア 代替土地の要件

- (ア) 被災住宅用地又は対象区域内住宅用地の代替土地であること
- (イ) 代替土地に住宅を建設する予定であること
- (ウ) 代替土地が家屋または構築物の敷地になっていない土地であること

イ 特例対象者（令附則第33条第11項、第20項）

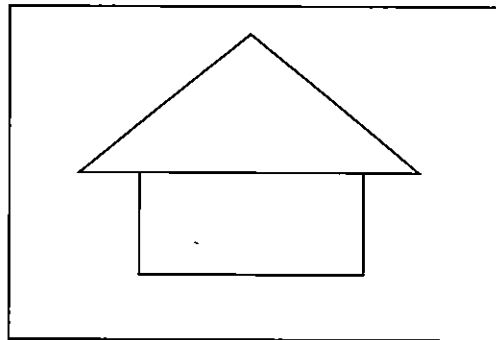
- (ア) 特例対象用地の所有者（当該土地が共有物の場合は、共有持分を有する者も含む）
 - (イ) (ア)の相続人
 - (ウ) (ア)の三親等内の親族で、新築する住宅に(ア)と同居する予定であると市長が認める者
- (エ) (ア)との合併・分割によりその被災住宅用地に係る事業を承継した法人

3 小規模住宅用地に対する特例

1にいう住宅用地のうち、次に掲げるものを「小規模住宅用地」とし、これに対する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に対する固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1とする。また、平成6年度からは都市計画税についても小規模住宅用地の特例が導入され、都市計画税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とされた。（法第349条の3の2第2項、第702条の3第2項）

- a 面積が200㎡以下である住宅用地は、その全部
- b 面積が200㎡を超える住宅用地であって、住宅の戸数に200㎡を乗じて得た面積に相当する住宅用地

【例1】

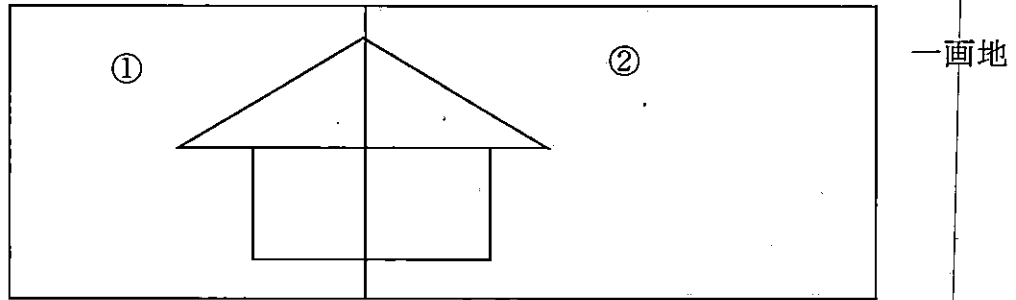


一画地

- ① 住戸数1戸の専用住宅で一画地が150㎡の場合。
 全て小規模住宅用地となる・・・（固-1/6 都-1/3）
- ② 住戸数1戸の専用住宅で一画地が500㎡の場合。
 200㎡が小規模住宅用地・・・（固-1/6 都-1/3）
 300㎡が一般住宅用地となる・・・（固-1/3 都-2/3）
- ③ 住戸数2戸の専用住宅で一画地が500㎡の場合。
 400㎡が小規模住宅用地・・・（固-1/6 都-1/3）
 100㎡が一般住宅用地となる・・・（固-1/3 都-2/3）
- ④ 住戸数1戸の併用住宅（住宅部分1/4以上1/2未満…いわゆる住2）
 で一画地が500㎡の場合。
 ・住宅用地の認定面積250㎡で、残り250㎡が非住宅用地となり、住宅用地の面積のうち
 200㎡が小規模住宅用地・・・（固-1/6 都-1/3）

50 m²が一般住宅用地となる・・・・・・ (固-1/3 都-2/3)

【例2】



二筆一面地の戸数1戸の専用住宅で総地積が300 m² (①100 m²、②200 m²) の場合。

①は $100 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 = 33\%$

小規模住宅用地 $200 \text{ m}^2 \times 0.33 = 66 \text{ m}^2$ ・・・ (固-1/6 都-1/3)

一般住宅用地 $100 \text{ m}^2 - 66 \text{ m}^2 = 34 \text{ m}^2$ ・・・ (固-1/3 都-2/3)

②は $200 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 = 67\%$

小規模住宅用地 $200 \text{ m}^2 \times 0.67 = 134 \text{ m}^2$ ・・・ (固-1/6 都-1/3)

一般住宅用地 $200 \text{ m}^2 - 134 \text{ m}^2 = 66 \text{ m}^2$ ・・・ (固-1/3 都-2/3)

4 住宅用地 (小規模住宅用地) に対する按分率

課税上、按分率を求めて特例適用面積を算出する。按分率は、一筆一面地の場合は戸数に対する特例適用面積が全てかかるので「100」とするが、二筆以上のもので一面地を形成するときはそれぞれの筆に対する特例適用面積を一面地の総地積に占める各筆の地積の比率で求める。

【例】 A (100 m²) ・ B (150 m²) ・ C (50 m²) の三筆で一面地の敷地に専用住宅1戸が建っている場合。

按分率 = 各筆の地積 / 一面地の総地積で求める。

$$A : 100 \text{ m}^2 / (100 \text{ m}^2 + 150 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2) = 0.333 \Rightarrow 33\%$$

$$B : 150 \text{ m}^2 / (100 \text{ m}^2 + 150 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2) = 0.500 \Rightarrow 50\%$$

$$C : 50 \text{ m}^2 / (100 \text{ m}^2 + 150 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2) = 0.166 \Rightarrow 17\%$$

※ 按分率は、一面地を形成している筆の按分率を合計すると「100」になるのが原則であるが、端数処理により「100」を超える場合は無理に「100」にしなくてよいが、「100」を下回ってはならない。また、面積が小さく計算の結果按分率が1%に満たない場合は1%とする。

※ 画地総地積 ≤ 200 m² × 戸数であれば、その画地はすべて小規模住宅用地である

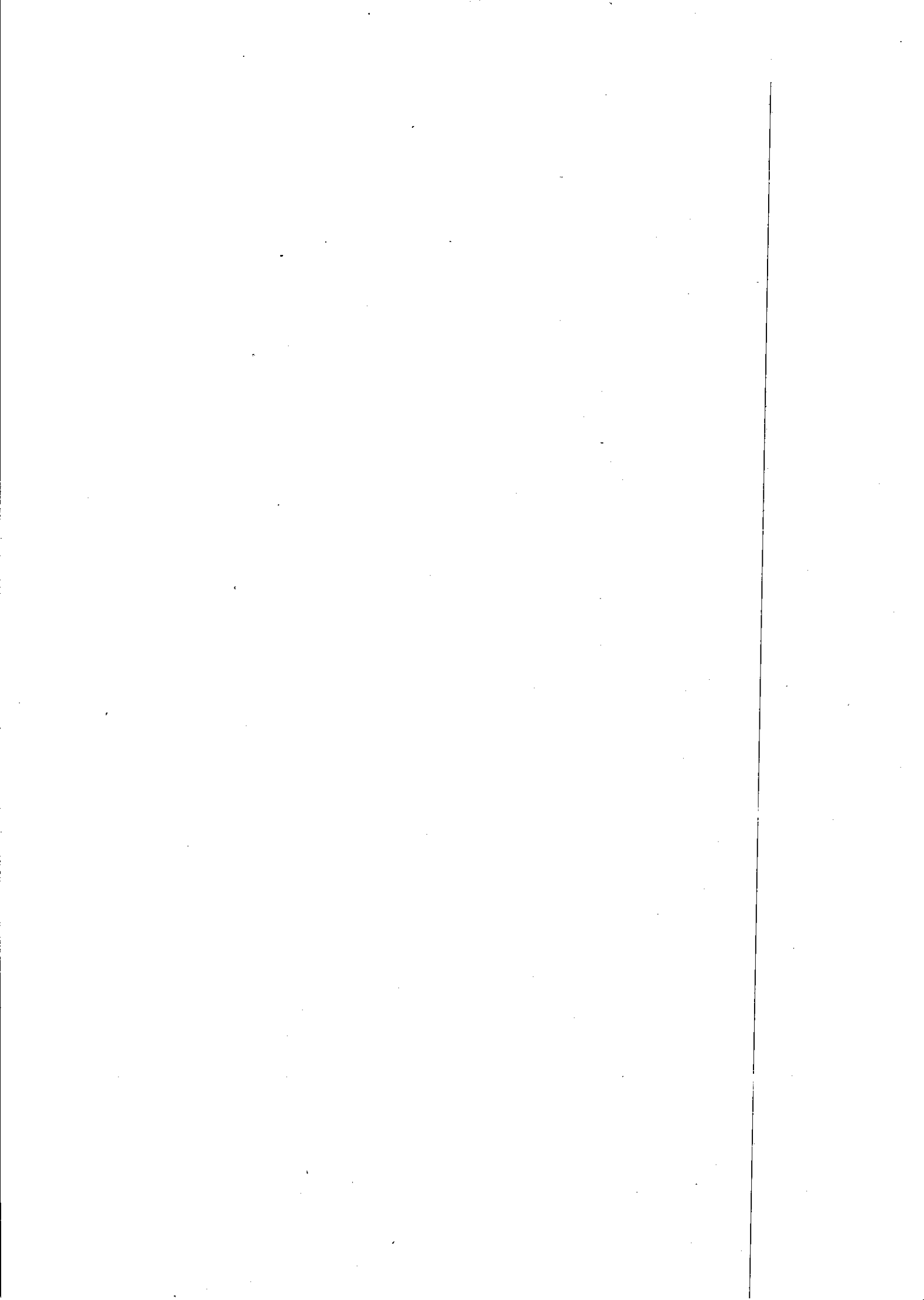
が、一画地が複数筆で構成されている場合において、按分率を単純計算すると、端数処理の関係で一般住宅部分の地積が生じてしまうケースがある。その場合はすべて小規模住宅用地となるよう、按分率を調整する。

【例】 A (197.00 m²)、B (2.10 m²) の二筆で専用住宅1戸の画地

$$A : 197.00 \text{ m}^2 / (197.00 \text{ m}^2 + 2.10 \text{ m}^2) = 0.989 \Rightarrow 99\%$$

$$B : 2.10 \text{ m}^2 / (197.00 \text{ m}^2 + 2.10 \text{ m}^2) = 0.010 \Rightarrow 1\%$$

この場合、Bを1%のままにしておくと、1戸×200 m²×1%=2.00 m²までが小規模住宅用地となり、残りの0.10 m²が一般住宅用地として計算される。それを解消するため、Bを1%→2%に調整する。



第 VIII 節

その他 (参考)

第Ⅷ節 その他（参考）

第1 路線コード番号

路線コード番号は6桁の数字で表示する。上1桁は価格事情を表す。

上1桁の コード番号	価 格 事 情
1	市街化調整区域内の田及びこれから比準するのが適当な価格事情の土地
2	市街化調整区域内の畑及びこれから比準するのが適当な価格事情の土地
3	市街化区域内の宅地及びこれから比準するのが適当な価格事情の土地
4	山林、原野及びこれらから比準するのが適当な価格事情の土地
5	鉄軌道用地、ゴルフ場、宅地見込地
6	市街化区域内の農地（D・R農地を含む）
7	市街化調整区域内の宅地及びこれから比準するのが適当な価格事情の土地

1 上1桁目のコード番号が3・6・7である場合。

路線コード番号

3（6・7） - □□□ - □□

↓ ↓

①状況類似地域 ②街路

(1) 上2桁目から上4桁目のコード番号は、その路線の属する状況類似地域を表す。

用途地区 コード	用 途 地 区	表示	路線番号 (上2桁目～上4桁目)
11	繁華街地区	S H	001 ~ 050
13	普通商業地区	S L	051 ~ 100
31	併用住宅地区（商）	R S	101 ~ 190
	併用住宅地区（工）	R I	191 ~ 200
32	高級住宅地区	R H	201 ~ 250
33	普通住宅地区	R M	251 ~ 890
		R L	
22	中小工場地区	I M	951 ~ 999
42	農家集落地区	R F	891 ~ 900

(2) 下1桁及び下2桁のコード番号は、主要な街路か、その他の街路かの別を表す。

- 00 …主要な街路
- 01～99 …その他の街路

2 上1桁目のコード番号が1である場合。

路線コード番号

1 - 0 - □□



標準地

上3桁目、4桁目は標準地を表す。

基準地	標準地		
	上	中	下
01	02	03	04

標準単位当たり評点数の高い順に

「上・中・下」とする

3 上1桁目のコード番号が2である場合。

路線コード番号

2 - 0 - □□



標準地

上3桁目、4桁目は標準地を表す。

基準地	鎌倉地区	腰越・深沢地区	大船・玉縄地区
01	15～18	11～14	02～10

4 上1桁目のコード番号が4である場合。

路線コード番号

4 - □ - □□

 ↓ ↓

①状況類似地域 ②標準地

	状 況 類 似 地 域		
	A	B	C
①状況類似地域	1	2	3
②標準地	01～99	01～99	01～99

A：杉檜が比較的広範囲に分布する地区。

B：AとCの中間。

C：雑木が比較的広範囲に分布する地区。

附 表

附 表 目 次

附表 1	奥行価格補正率表 (1)	1
附表 2	〃 (2)	4
附表 3	側方路線影響加算率表	4
附表 4	二方路線 〃	5
附表 5	間口狭小補正率表	5
附表 6	奥行長大 〃	6
附表 7	不整形地 〃	7
附表 8	無道路地 〃	8
附表 9	法またはがけ地補正率表	9
附表 10	高压線の下にある画地補正率表	9
附表 11	介在山林補正率表	10
附表 12	道路より低い位置にある画地の補正率表	10
附表 13	都市計画施設予定地に定められた宅地に係る補正率表	10
	① 概ね3階建以上の建物が連たんしている街路	
	② 概ね2階建以下の 〃	
附表 14	水路を介する画地補正	11
附表 15	未利用地等補正	11
附表 16	地下障害物による補正	11
附表 17	遊水池補正	11
附表 18	集中浄化槽補正	11
附表 19	均衡補正	11
附表 20	鉄塔敷地補正	11
附表 21	騒音振動補正	11
附表 22	急傾斜地崩壊危険区域補正	11
附表 23	土砂災害特別警戒区域補正	11
附表 24	宅地見込地補正	11
附表 25	傾斜角度表	12
附表 26	補正内容一覧	14
附表 27	土地価格比準表	15
	① 住宅地区 (RS・RI・RH・RM・RL・RF・IM)	
	② 商業地区 (SH・SL)	

附表 1-1 奥行価格補正率表 (1) -1 (R3以降)

用途コード 奥行距離 (m)	11	13	31~33	22	
4未満	0.90	0.90	0.90	0.85	
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.90	
6以上 8未満	0.95	0.95	0.95	0.93	
8以上 10未満	0.97	0.97	0.97	0.95	
10以上 12未満	0.99	0.99	1.00	0.96	
12以上 14未満	1.00	1.00		0.97	
14以上 16未満				0.98	
16以上 20未満				0.99	
20以上 24未満				0.97	
24以上 28未満					0.95
28以上 32未満	0.98	0.97		1.00	
32以上 36未満	0.96	0.97			0.93
36以上 40未満	0.94	0.95			0.92
40以上 44未満	0.92	0.93			0.91
44以上 48未満	0.90	0.91	0.90		
48以上 52未満	0.88	0.89	0.89		
52以上 56未満	0.87	0.88	0.88		
56以上 60未満	0.86	0.87	0.87		
60以上 64未満	0.85	0.86	0.86		0.99
64以上 68未満	0.84	0.85	0.85		0.98
68以上 72未満	0.83	0.84	0.84	0.97	
72以上 76未満	0.82	0.83	0.83	0.96	
76以上 80未満	0.81	0.82			
80以上 84未満	0.80	0.81	0.82	0.93	
84以上 88未満		0.80			0.81
88以上 92未満			0.90		
92以上 96未満					
96以上 100未満					
100以上			0.80		

附表 1 - 2 奥行価格補正率表 (1) - 2 (H9~R2)

用途コード 奥行距離 (m)	11	13	31~33	22 (H20 以前)	22 (H21 以降)		
4 未満	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85		
4 以上 6 未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90		
6 以上 8 未満	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93		
8 以上 10 未満	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95		
10 以上 12 未満	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96		
12 以上 14 未満	1.00	1.00		0.97	0.97		
14 以上 16 未満				0.98	0.98		
16 以上 20 未満				0.99	0.99		
20 以上 24 未満				1.00	1.00	1.00	1.00
24 以上 28 未満						0.99	
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	0.94	0.96	0.94				
40 以上 44 未満	0.92	0.94	0.92				
44 以上 48 未満	0.90	0.92	0.91				
48 以上 52 未満	0.88	0.90	0.90				
52 以上 56 未満	0.87	0.88	0.88				
56 以上 60 未満	0.86	0.87	0.87				
60 以上 64 未満	0.85	0.86	0.86		0.99		
64 以上 68 未満	0.84	0.85	0.85		0.98		
68 以上 72 未満	0.83	0.84	0.84		0.97		
72 以上 76 未満	0.82	0.83	0.83	0.96	0.96		
76 以上 80 未満	0.81	0.82					
80 以上 84 未満	0.80	0.81	0.82	0.93	0.93		
84 以上 88 未満		0.80					
88 以上 92 未満			0.81			0.90	0.90
92 以上 96 未満							
96 以上 100 未満							
100 以上			0.80				

附表 1-3 奥行価格補正率表 (1) - 3 (H8以前)

用途コード 奥行距離 (m)	11	13	31~33	旧 7	22
16.3未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
16.3以上 18.1未満	0.99				
18.1以上 20.0未満	0.98	0.99			
20.0以上 21.8未満	0.97				
21.8以上 23.6未満	0.96	0.98			
23.6以上 25.4未満	0.95	0.97	0.99		
25.4以上 27.2未満	0.93	0.96			
27.2以上 29.0未満	0.92	0.95	0.98		
29.0以上 30.9未満	0.90	0.93	0.97		
30.9以上 32.7未満	0.89	0.92			
32.7以上 34.5未満	0.87	0.91	0.96		
34.5以上 36.3未満	0.86	0.90	0.95		
36.3以上 38.1未満	0.84	0.89	0.94		
38.1以上 40.0未満	0.83	0.88	0.93		
40.0以上 41.8未満	0.81	0.87			
41.8以上 43.6未満	0.80	0.86	0.92		
43.6以上 45.4未満	0.79	0.85	0.91		
45.4以上 47.2未満	0.78	0.84			
47.2以上 49.0未満	0.77	0.83	0.90		
49.0以上 50.9未満	0.76	0.82			
50.9以上 52.7未満	0.75	0.81	0.89		
52.7以上 54.5未満	0.74	0.80			
54.5以上 56.3未満	0.73	0.79	0.88		
56.3以上 58.1未満	0.72	0.78			
58.1以上 60.0未満	0.71	0.77	0.87		
60.0以上 61.8未満	0.70	0.76			
61.8以上 63.6未満	0.69	0.75			
63.6以上 65.4未満	0.68	0.74			
65.4以上 67.2未満	0.67	0.73	0.86		
67.2以上 69.0未満	0.66	0.72			
69.0以上 70.9未満		0.71	0.85		
70.9以上 72.7未満	0.65	0.70			
72.7以上 81.8未満	0.64	0.69	0.84		
81.8以上 90.9未満	0.62	0.68	0.83		
90.9以上 100.0未満	0.61	0.67	0.82		
100.0以上 109.0未満		0.66	0.81		
109.0以上	0.60	0.65	0.80		

附表 1 - 4 奥行短小補正率表 (1) - 4 (H8以前)

用途コード 奥行距離 (m)	11	13	31~33	旧7	22
3.6未満	0.95	0.91	0.90	0.80	0.86
3.6以上 5.4未満	0.98	0.96	0.95	0.82	0.90
5.4以上 7.2未満	1.00	0.99	0.98	0.84	0.93
7.2以上 9.0未満		1.00	0.99	0.86	0.95
9.0以上 10.9未満			0.88	0.96	
10.9以上 12.7未満			0.90	0.97	
12.7以上 14.5未満			0.92	0.98	
14.5以上 16.3未満			0.93	0.99	
16.3以上 18.1未満			0.94	1.00	
18.1以上 20.0未満			0.95		
20.0以上 23.6未満			0.96		
23.6以上 27.2未満			0.97		1.00
27.2以上 30.9未満			0.98		
30.9以上 36.3未満			0.99		
36.3以上			1.00		

附表 2 奥行価格補正率表 (2)

市街化区域農地で、用途コード42のもののみ適用する。

用途コード 奥行	42
3.6m未満	1.00
3.6m以上	0.90

附表 3 側方路線影響加算率表

用途 コード	加 算 率	
	角 地	準角地
11	0.10	0.05
13	0.08	0.04
31~33	0.03	0.02
22	0.03	0.02

注 側方または二方路線の加算は、当該道路が概ね4m以上のものに適用する。

附表 4 二方路線影響加算率表

用途コード	加算率
11	0.07
13	0.05
31~33	0.02
22	0.02

附表 5 間口狭小補正率表

5-1 H9以降

用途コード 間口距離 (m)	11	13	31~33・42	22
4未満	0.90	0.90	0.90	0.80
4以上 6未満	1.00	0.97	0.94	0.85
6以上 8未満		1.00	0.97	0.90
8以上 10未満			1.00	0.95
10以上 16未満				1.00
16以上 24未満			1.00	1.00
24以上				

5-2 H8以前

用途コード 間口距離 (m)	11	13	31~33・42	旧7	22
1.8未満	0.80	0.90	0.90	0.82	0.84
1.8以上 3.6未満	0.90				
3.6以上 5.4未満	1.00	0.97	0.95	0.84	0.92
5.4以上 7.2未満		1.00	0.99	0.90	0.96
7.2以上 9.0未満			1.00	0.95	0.98
9.0以上 10.9未満				0.97	
10.9以上 14.5未満		1.00	1.00	0.98	1.00
14.5以上 18.1未満			0.99		
18.1以上			1.00		

附表 6 奥行長大補正率表

6-1 H9以降

用途コード 奥行距離 間口距離	11・13	31~33・42	22
	2未満	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

6-2 H8以前

奥行距離/間口距離	補正率
4未満	1.00
4以上 5未満	0.99
5以上 6未満	0.98
6以上 7未満	0.97
7以上 8未満	0.95
8以上 9未満	0.92
9以上	0.90

附表 7 不整形地補正率表

H9以降

想定整形地の地積 - 評価対象画地の地積

$$\text{陰地割合} = \frac{\text{想定整形地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

7-1

用途コード 陰地割合	11・13・22	31～33
10%未満	1.00	1.00
20%未満	0.98	0.96
30%未満	0.96	0.92
40%未満	0.92	0.88
50%未満	0.87	0.82
60%未満	0.80	0.72
70%未満	0.70	0.60

H8 以前

7-2

用途コード 陰地割合	11・13	31～33	旧7・22
5%以上 10%未満	0.98	0.99	0.98
10%以上 20%未満	0.95	0.98	0.96
20%以上 35%未満	0.93	0.96	
35%以上 40%未満	0.90	0.94	0.90
40%以上 50%未満	0.85	0.92	
50%以上	0.80	0.90	0.85

附表 8 無道路地補正率表

H9 以降

無道路地補正の評点数 = 路線価 × 無道路地の補正率 × 地積

無道路地の補正率 = 奥行価格補正率 × 通路開設補正率 × 無道路地補正率

① 通路開設補正率

奥行 (近い奥行)	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率	0.90	0.80	0.70	0.60

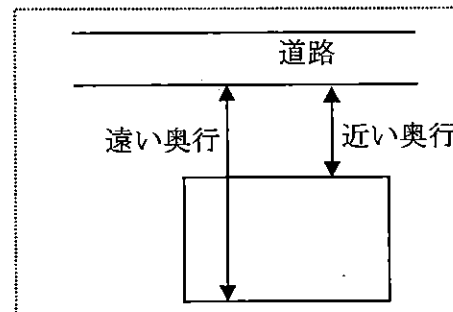
② 無道路地補正率

0.60

③ 無道路地の奥行のとり方

ア 奥行価格補正率の対象となる遠い奥行
無道路地の使用路線より見て最も遠い地点から
道路までの最短な距離

イ 通路開設補正率の対象となる近い奥行
無道路地から使用路線の道路までの最短な距離



H8 以前

$$\text{① } \frac{\text{遠い奥行} \times \text{奥行価格補正率} - \text{近い奥行} \times \text{奥行価格補正率}}{\text{遠い奥行} - \text{近い奥行}} = \text{イ}$$

イは小数点第3位以下切り捨て

$$\text{② } \frac{\text{近い奥行}}{\text{遠い奥行}} = \text{A\%}$$

A	用途	11・13	31～33
		10%未満	0.90
	10%以上 20%未満	0.85	0.85
	20%以上 40%未満	0.80	0.80
	40%以上 50%未満	0.75	0.80
	50%以上	0.70	0.75

※ ただし、遠い奥行が20m以下のものについては0.85を下限とする。

※ イ・ロいずれか数値の小さいほうを無道路地の補正率としたうえで、さらに均衡補正0.90を乗じる。

③ 市街化区域農地で用途コード42のもののみ以下の表の補正率を適用する。

地域の規模	農地の集団が概ね 3,300㎡未満の場合	9,900㎡ 未満の場合	9,900㎡ 以上の場合
	裏地	0.80	0.75
補正率	表地	0.90	

表地は、奥行が90mを超える場合のみ適用する。

附表 9 法またはがけ地補正率表

法またはがけ地面積 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
法またはがけ地面積 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	

法またはがけ地の高さが 5m 程度以上の場合 上記の補正率に 0.90 を乗ずる

法またはがけ地の高さが 10m 程度以上の場合 上記の補正率に注 2 により 0.90～0.70 を乗ずる

注 1 がけ地の割合が 10% 未満であるもの、またはがけ部分に堅固な擁壁等が築造されている宅地については、高さによる補正は適用しないものとする。

注 2 法またはがけ地の高さが 10m 程度以上の場合の補正率は、付近の土地の価額と均衡を失しないように、原則として 0.70 から 0.90 の範囲で適用するものとする。

附表 10 高压線下補正率表

線下地積 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
線下地積 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

注 総地積に占める線下地積の割合が 0.10 未満の場合は次により補正率を算出する。

$$\text{補正率} = \frac{\text{線下地積} \times 0.5 + (\text{総地積} - \text{線下地積})}{\text{総地積}}$$

附表 1 1 介在山林補正率表

介在山林	傾 斜 角	補 正 率			
		H 8 以前		H 9 以降	
平地林	5° 未満	表 地	0. 7 0	表 地	0. 7 0
		裏 地	0. 5 0	裏 地	0. 2 5
緩傾斜地	5° 以上 1 5° 未満	表 地	0. 5 5	表 地	0. 5 5
		裏 地	0. 3 5	裏 地	0. 2 0
急傾斜地	1 5° 以上 3 0° 未満	上り傾斜	0. 0 5	上り傾斜	0. 0 5
		下り傾斜	0. 1 0	下り傾斜	0. 1 0
強度の傾斜地	3 0° 以上	0. 0 1			

注 1 表地の比準割合は幅員が概ね 4 m 以上の道路に面している場合に限る。

注 2 地目が介在山林か雑種地のときにのみ用いる。

附表 1 2 道路より低い位置にある画地の補正率表

道路より低い位置	補正率
50cm 以上 1 m 未満	0. 9 5
1 m 以上 2 m 未満	0. 9 0
2 m 以上 4 m 未満	0. 8 5
4 m 以上	0. 8 0

附表 1 3 都市計画施設予定地に定められた宅地に係る補正
(都市計画法による商業地域であること。)

① 概ね 3 階建以上の建物が連たんしている街路

容積率 \ 地積割合		25% 未満	25% 以上 50% 未満	50% 以上 75% 未満	75% 以上
		補正率	400	0. 9 5	0. 9 0
補正率	600	0. 8 5	0. 8 0	0. 7 5	0. 7 0

② 概ね 2 階建以下の建物が連たんしている街路

容積率 \ 地積割合		25% 未満	25% 以上 50% 未満	50% 以上 75% 未満	75% 以上
		補正率	400	0. 9 8	0. 9 5
補正率	600	0. 9 5	0. 9 0	0. 8 5	0. 8 0

附表 1 4 水路を介する画地補正

補正率	0.95
-----	------

附表 1 5 未利用地等補正

補正率	H9以降	H8以前
	0.30	0.40

附表 1 6 地下障害物による補正

区 分	繁華街地区	その他の地区
家屋が建設されている場合	0.70	0.85
家屋が建設されていない場合	0.50	0.50

附表 1 7 遊水地補正

補正率	0.01
-----	------

附表 1 8 集中浄化槽補正

補正率	0.50	住宅用地の特例を適用、999戸100%とする。
-----	------	-------------------------

附表 1 9 均衡補正

補正率	土地価格比準表に準じる。	
-----	--------------	--

附表 2 0 鉄塔敷地補正

補正率	0.50	周辺が山林の場合は、山林の価格とする。
-----	------	---------------------

附表 2 1 騒音振動補正

補正率	0.95	鉄軌道に隣接する土地に適用。
-----	------	----------------

附表 2 2 急傾斜地崩壊危険区域補正

補正率	0.90	傾斜地が整備されている場合0.95 土砂災害特別警戒区域と重複指定されている場合は、土砂災害特別警戒区域補正のみ適用する。
-----	------	--

附表 2 3 土砂災害特別警戒区域補正

補正率	0.70	急傾斜地崩壊危険区域と重複指定されている場合は、土砂災害特別警戒区域補正のみ適用する。
-----	------	---

附表 2 4 宅地見込地補正

評価方法	宅地造成後の想定路線価×有効宅地化率×0.80～0.90（諸経費率） －造成費相当額（宅地見込地補正率）	
------	---	--

附表 25 傾斜角度表

高 距	傾 斜 角
0.00873	30'
0.01745	1° 00'
0.02619	1° 30'
0.03492	2° 00'
0.04366	2° 30'
0.05241	3° 00'
0.06116	3° 30'
0.06993	4° 00'
0.07870	4° 30'
0.08749	5° 00'
0.09629	5° 30'
0.10510	6° 00'
0.11393	6° 30'
0.12279	7° 00'
0.13166	7° 30'
0.14054	8° 00'
0.14945	8° 30'
0.15838	9° 00'
0.16734	9° 30'
0.17632	10° 00'
0.18534	10° 30'
0.19438	11° 00'
0.20346	11° 30'
0.21255	12° 00'
0.22169	12° 30'
0.23087	13° 00'
0.24008	13° 30'
0.24933	14° 00'

高 距	傾 斜 角
0.25862	14° 30'
0.26795	15° 00'
0.27733	15° 30'
0.28675	16° 00'
0.29622	16° 30'
0.30573	17° 00'
0.31530	17° 30'
0.32492	18° 00'
0.33459	18° 30'
0.34433	19° 00'
0.35412	19° 30'
0.36397	20° 00'
0.37389	20° 30'
0.38387	21° 00'
0.39391	21° 30'
0.40403	22° 00'
0.41421	22° 30'
0.42448	23° 00'
0.43481	23° 30'
0.44523	24° 00'
0.45572	24° 30'
0.46631	25° 00'
0.47697	25° 30'
0.48773	26° 00'
0.49859	26° 30'
0.50952	27° 00'
0.52057	27° 30'
0.53171	28° 00'

高 さ 距 離	傾 斜 角
0. 54296	28° 30'
0. 55431	29° 00'
0. 56577	29° 30'
0. 57735	30° 00'
0. 58905	30° 30'
0. 60086	31° 00'
0. 61280	31° 30'
0. 62487	32° 00'
0. 63707	32° 30'
0. 64941	33° 00'
0. 66189	33° 30'
0. 67450	34° 00'
0. 68728	34° 30'
0. 70021	35° 00'
0. 71329	35° 30'
0. 72655	36° 00'
0. 73996	36° 30'
0. 75356	37° 00'
0. 76733	37° 30'
0. 78129	38° 00'
0. 79543	38° 30'
0. 80978	39° 00'
0. 82434	39° 30'
0. 83912	40° 00'
0. 85408	40° 30'
0. 86929	41° 00'
0. 88472	41° 30'
0. 90041	42° 00'

高 高 距 離	傾 斜 角
0. 91633	42° 30'
0. 93252	43° 00'
0. 94896	43° 30'
0. 96569	44° 00'
0. 98270	44° 30'
1. 00000	45° 00'
1. 01761	45° 30'
1. 03553	46° 00'
1. 05378	46° 30'
1. 07236	47° 00'
1. 09131	47° 30'
1. 11060	48° 00'
1. 13030	48° 30'
1. 15037	49° 00'
1. 17085	49° 30'
1. 19174	50° 00'
1. 42814	55° 00'
1. 73206	60° 00'
2. 14450	65° 00'
2. 74747	70° 00'
3. 73205	75° 00'
5. 67124	80° 00'
11. 42940	85° 00'
114. 5430	89° 30'
∞	90° 00'

附表 2 6 補正内容一覧

	補正内容	旧コード	注 意 事 項
補 正 1	総補正	01	※ 奥行長大補正と不整形地補正の複数適用は不可
	奥行長大補正	06	
	不整形地補正	07	
補 正 2	無道路地補正	08	現況地目「902」(補正率 0.15)
	高压線の下にある画地補正	09	
	私道補正	10	
	法またはがけ地補正		
	がけ地高さ補正		
補 正 3	介在山林補正	11	現況地目「055」・「070」
	道路より低い位置にある画地補正	12	
	水路を介する画地補正	13	路線価に反映されていない場合のみ(補正率 0.95)
	未利用地等補正	14	現況地目「070」
	地下阻害物による補正	15	地下式雨水調整池等(補正率 0.50)
	遊水池補正	16	現況地目「070」(補正率 0.01)
	集中浄化槽補正	17	現況地目「030」住宅用地の特例を適用し 999 戸で対応する(補正率 0.50)
	都市計画施設予定地補正	18	現況地目「030」路線価に反映されていない商業地域のみ
	均衡補正	19	「鎌倉市固定資産評価事務取扱要領」に基づき扱う
	鉄塔敷地補正	20	現況地目「070」
	騒音振動補正	21	路線価に反映されていない場合のみ(補正率 0.95)
	急傾斜地崩壊危険区域補正	22	路線価に反映されていない場合のみ(補正率 0.90 又は 0.95) 土砂災害特別警戒区域と重複指定の画地には適用しない
	土砂災害特別警戒区域補正	(なし)	急傾斜地崩壊危険区域と重複指定の画地には、当補正のみ適用する
	宅地見込地補正	23	現況地目「070」
その他の補正	24		

附表 2 7 土地価格比準表

① 住宅地区 (RS・RI・RH・RM・RL・RF・IM)

(ア) 街路条件

a. 道路幅員

主要 \ 其他	2 m未満	2 m以上 4 m未満	4 m以上 6 m未満	6 m以上 8 m未満	8 m以上
2 m未満	0.0	5.0	9.0	10.0	11.0
2 m以上 4 m未満	-5.0	0.0	3.0	4.0	5.0
4 m以上 6 m未満	-8.0	-3.0	0.0	1.0	2.0
6 m以上 8 m未満	-9.0	-4.0	-1.0	0.0	1.0
8 m以上	-10.0	-5.0	-2.0	-1.0	0.0

b. 歩道の有無

主要 \ 其他	歩道 あり	歩道 なし
歩道あり	0.0	-2.0
歩道なし	2.0	0.0

c. 階段の有無

主要 \ 其他	階段 なし	階段 あり
階段なし	0.0	-6.0
階段あり	6.0	0.0

d. 通過街路

主要 \ 其他	通り抜け可	通り抜け不可
通り抜け可	0.0	-4.0
通り抜け不可	4.0	0.0

e. 道路勾配

主要 \ 其他	平坦	傾斜	急傾斜
平坦	0.0	-3.0	-7.0
傾斜	3.0	0.0	-4.0
急傾斜	8.0	4.0	0.0

f. 舗装状態

主要 \ 其他	舗装	未舗装
舗装	0.0	-3.0
未舗装	3.0	0.0

g. 道路形態

主要 \ 其他	良い	やや良い	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る
良い	0.0	-2.0	-5.0	-8.0	-10.0	-11.0
やや良い	2.0	0.0	-3.0	-6.0	-8.0	-10.0
普通	5.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-7.0
やや劣る	8.0	6.0	3.0	0.0	-2.0	-4.0
劣る	11.0	8.0	5.0	2.0	0.0	-2.0
相当に劣る	13.0	11.0	8.0	4.0	2.0	0.0

h. 車両通行の可否

主要 \ 其他	可	困難	不可
可	0.0	-3.0	-5.0
困難	3.0	0.0	-2.0
不可	5.0	2.0	0.0

(イ) 交通・接近条件

a. 最寄JR駅距離-1

主要	80m未満		80m以上 120m未満		120m以上 160m未満		160m以上 200m未満		200m以上 240m未満		240m以上 280m未満		280m以上 320m未満		320m以上 360m未満		360m以上 400m未満		400m以上 480m未満		480m以上 560m未満		560m以上 640m未満		640m以上 720m未満		
	0.0	-3.0	-4.0	-6.0	-7.0	-8.0	-9.0	-9.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0
その他	80m未満	80m以上	120m以上	160m以上	200m以上	240m以上	280m以上	320m以上	360m以上	400m以上	480m以上	560m以上	640m以上	720m以上	800m以上	880m以上	960m以上	1040m以上	1120m以上	1200m以上	1360m以上	1520m以上	1680m以上	1840m以上	2000m以上		
	0.0	-3.0	-4.0	-6.0	-7.0	-8.0	-9.0	-9.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0
	3.0	0.0	-2.0	-4.0	-4.0	-5.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0
	4.0	2.0	0.0	-2.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0
	6.0	4.0	2.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0
	7.0	5.0	3.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0
	8.0	6.0	4.0	2.0	1.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0
	9.0	7.0	5.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0
	10.0	8.0	6.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	11.0	9.0	7.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	11.0	9.0	7.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	13.0	10.0	8.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	13.0	10.0	8.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	14.0	11.0	9.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	14.0	11.0	9.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	15.0	12.0	10.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	15.0	12.0	10.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	16.0	13.0	11.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	16.0	13.0	11.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	17.0	14.0	12.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	17.0	14.0	12.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	18.0	15.0	13.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	18.0	15.0	13.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	19.0	16.0	14.0	12.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	19.0	16.0	14.0	12.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	21.0	18.0	15.0	13.0	12.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

a. 最寄JR駅距離-2

主要	その他															
	720m以上 800m未満	800m以上 880m未満	880m以上 960m未満	960m以上 1040m未満	1040m以上 1120m未満	1120m以上 1200m未満	1200m以上 1360m未満	1360m以上 1520m未満	1520m以上 1680m未満	1680m以上 1840m未満	1840m以上 2000m未満	2000m以上				
80m未満	-12.0	-13.0	-13.0	-14.0	-14.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-16.0	-16.0	-17.0				
80m以上 120m未満	-10.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-12.0	-12.0	-13.0	-13.0	-14.0	-14.0	-15.0				
120m以上 160m未満	-8.0	-9.0	-9.0	-10.0	-10.0	-11.0	-11.0	-12.0	-12.0	-13.0	-13.0	-13.0				
160m以上 200m未満	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-9.0	-9.0	-10.0	-10.0	-11.0	-11.0	-12.0				
200m以上 240m未満	-6.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-9.0	-9.0	-10.0	-10.0	-11.0				
240m以上 280m未満	-5.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-9.0	-9.0	-10.0				
280m以上 320m未満	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-9.0				
320m以上 360m未満	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-8.0				
360m以上 400m未満	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0				
400m以上 480m未満	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0				
480m以上 560m未満	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0				
560m以上 640m未満	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0				
640m以上 720m未満	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0				
720m以上 800m未満	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0				
800m以上 880m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0				
880m以上 960m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0				
960m以上 1040m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0				
1040m以上 1120m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0				
1120m以上 1200m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0				
1200m以上 1360m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0				
1360m以上 1520m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0				
1520m以上 1680m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0				
1680m以上 1840m未満	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0				
1840m以上 2000m未満	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0				
2000m以上	6.0	5.0	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0				

b. 最寄私鉄駅距離

主要 \ 其他	其他							
	80m未満	80m以上 160m未満	160m以上 240m未満	240m以上 320m未満	320m以上 400m未満	400m以上 480m未満	480m以上 560m未満	560m以上
80m未満	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0
80m以上 160m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0
160m以上 240m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0
240m以上 320m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
320m以上 400m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
400m以上 480m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
480m以上 560m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
560m以上 640m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
640m以上 720m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
720m以上 800m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
800m以上 880m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
880m以上 960m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
960m以上 1040m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
1040m以上 1120m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
1120m以上 1200m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
1200m以上	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0

主要 \ 其他	其他							
	640m以上 720m未満	720m以上 800m未満	800m以上 880m未満	880m以上 960m未満	960m以上 1040m未満	1040m以上 1120m未満	1120m以上 1200m未満	1200m以上
80m未満	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-5.0
80m以上 160m未満	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-4.0
160m以上 240m未満	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-4.0
240m以上 320m未満	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0
320m以上 400m未満	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0
400m以上 480m未満	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0
480m以上 560m未満	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0
560m以上 640m未満	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0
640m以上 720m未満	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0
720m以上 800m未満	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0
800m以上 880m未満	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0
880m以上 960m未満	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0
960m以上 1040m未満	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0
1040m以上 1120m未満	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0
1120m以上 1200m未満	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0
1200m以上	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0

c. 最寄バス停距離

主要 \ 其他	160m 未満	160m以上 320m未満	320m以上 480m未満	480m以上 640m未満	640m 以上
160m未満	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-3.0
160m以上 320m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-2.0
320m以上 480m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-2.0
480m以上 640m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	-1.0
640m以上	3.0	2.0	2.0	1.0	0.0

(ウ) 環境条件

a. 下水道

主要 \ 其他	供給済	未整備
供給済	0.0	-2.0
未整備	2.0	0.0

b. 危険・嫌悪施設

主要 \ 其他	影響なし	影響あり
影響なし	0.0	-5.0
影響あり	5.0	0.0

(工) 行政的条件

a. 都市計画用途地域

その他 主要	商業地域	近隣商業地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	市街化調整区域
	商業地域	0.0	-5.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-9.0	-9.0	-7.0	-10.0	-11.0
近隣商業地域	5.0	0.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-5.0	-5.0	-2.0	-6.0	-7.0	-10.0
第一種住居地域	7.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-8.0
第二種住居地域	7.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-8.0
準住居地域	7.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-8.0
第一種中高層住居専用地域	8.0	3.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-2.0	-2.0	1.0	-3.0	-4.0	-7.0
第二種中高層住居専用地域	8.0	3.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-2.0	-2.0	1.0	-3.0	-4.0	-7.0
第一種低層住居専用地域	10.0	5.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	0.0	0.0	3.0	-1.0	-2.0	-5.0
第二種低層住居専用地域	10.0	5.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	0.0	0.0	3.0	-1.0	-2.0	-5.0
準工業地域	7.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-8.0
工業地域	11.0	6.0	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	1.0	1.0	4.0	0.0	-1.0	-4.0
工業専用地域	13.0	7.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	2.0	2.0	5.0	1.0	0.0	-3.0
市街化調整区域	16.0	11.0	9.0	9.0	9.0	8.0	8.0	5.0	5.0	9.0	4.0	3.0	0.0

b. 風致地区

主要 \ 其他	指定なし	指定あり
	指定なし	0.0
指定あり	2.0	0.0

c. 歴史的風土特別保存地区

主要 \ 其他	指定なし	指定あり
	指定なし	0.0
指定あり	25.0	0.0

d. 急傾斜地崩壊危険区域

主要 \ 其他	無指定	指定 (整備済)	指定 (未整備)
	無指定	0.0	-5.0
指定 (整備済)	5.0	0.0	-5.0
指定 (未整備)	11.0	6.0	0.0

(オ) その他

a. 水路介在

主要 \ 其他	あり	なし
あり	0.0	5.0
なし	-5.0	0.0

b. 鉄軌道補正

主要 \ 其他	あり	なし
あり	0.0	25.0
なし	-20.0	0.0

② 商業地区 (SH・SL)

(ア) 街路条件

a. 道路幅員

その他 主要	4 m未満	4 m以上 6 m未満	6 m以上 8 m未満	8 m以上 10m未満	10m以上 12m未満	12m以上 16m未満	16m以上
4 m未満	0.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0
4 m以上 6 m未満	-4.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0
6 m以上 8 m未満	-5.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0
8 m以上 10m未満	-6.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0
10m以上 12m未満	-7.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0
12m以上 16m未満	-8.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0
16m以上	-9.0	-5.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0

b. 歩道の有無

その他 主要	歩道 あり	歩道 なし
歩道あり	0.0	-3.0
歩道なし	3.0	0.0

c. 階段の有無

その他 主要	階段 なし	階段 あり
階段なし	0.0	-6.0
階段あり	6.0	0.0

d. 通過街路

主要 \ 其他	通り抜け可	通り抜け不可
通り抜け可	0.0	-4.0
通り抜け不可	4.0	0.0

e. 道路勾配

主要 \ 其他	平坦	傾斜	急傾斜
平坦	0.0	-3.0	-7.0
傾斜	3.0	0.0	-4.0
急傾斜	8.0	4.0	0.0

f. 舗装状態

主要 \ 其他	舗装	未舗装
舗装	0.0	-3.0
未舗装	3.0	0.0

g. 道路形態

その他 主要	良い	やや良い	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る
良い	0.0	-2.0	-5.0	-8.0	-10.0	-11.0
やや良い	2.0	0.0	-3.0	-6.0	-8.0	-10.0
普通	5.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-7.0
やや劣る	8.0	6.0	3.0	0.0	-2.0	-4.0
劣る	11.0	8.0	5.0	2.0	0.0	-2.0
相当に劣る	13.0	11.0	8.0	4.0	2.0	0.0

h. 車両通行の可否

その他 主要	可	困難	不可
可	0.0	-3.0	-5.0
困難	3.0	0.0	-2.0
不可	5.0	2.0	0.0

(イ) 交通・接近条件

a. 最寄JR駅距離-1

主要	80m以上		120m以上		160m以上		200m以上		240m以上		280m以上		320m以上		360m以上		400m以上		480m以上		560m以上		640m以上	
	80m未満	120m未満	160m未満	200m未満	240m未満	280m未満	320m未満	360m未満	400m未満	480m未満	560m未満	640m未満	720m未満	800m未満	880m未満	960m未満	1040m未満	1120m未満	1200m未満	1360m未満	1520m未満	1680m未満	1840m未満	2000m未満
その他	0.0	-4.0	-7.0	-10.0	-13.0	-15.0	-17.0	-18.0	-20.0	-22.0	-23.0	-24.0	-25.0											
80m以上	4.0	0.0	-3.0	-7.0	-9.0	-12.0	-13.0	-15.0	-17.0	-18.0	-20.0	-21.0	-22.0											
120m以上	8.0	3.0	0.0	-3.0	-6.0	-9.0	-10.0	-12.0	-14.0	-16.0	-17.0	-18.0	-19.0											
160m以上	12.0	7.0	4.0	0.0	-3.0	-5.0	-7.0	-9.0	-11.0	-13.0	-14.0	-15.0	-16.0											
200m以上	15.0	10.0	6.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-6.0	-8.0	-10.0	-11.0	-12.0	-13.0											
240m以上	18.0	13.0	9.0	6.0	3.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-8.0	-9.0	-10.0	-11.0											
280m以上	20.0	15.0	12.0	8.0	5.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-7.0	-8.0	-10.0											
320m以上	23.0	18.0	14.0	10.0	7.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-5.0	-6.0	-8.0											
360m以上	25.0	20.0	16.0	12.0	9.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-3.0	-4.0	-6.0											
400m以上	28.0	22.0	18.0	14.0	11.0	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-2.0											
480m以上	30.0	25.0	21.0	17.0	14.0	10.0	8.0	6.0	4.0	2.0	2.0	2.0	0.0											
560m以上	32.0	26.0	22.0	18.0	15.0	12.0	9.0	7.0	5.0	3.0	3.0	3.0	1.0											
640m以上	33.0	28.0	23.0	19.0	16.0	13.0	11.0	9.0	6.0	4.0	4.0	4.0	2.0											
720m以上	34.0	29.0	25.0	20.0	17.0	14.0	12.0	10.0	8.0	5.0	5.0	5.0	3.0											
800m以上	34.0	29.0	25.0	20.0	17.0	14.0	12.0	10.0	8.0	5.0	5.0	5.0	3.0											
880m以上	36.0	30.0	26.0	22.0	18.0	15.0	13.0	11.0	9.0	7.0	7.0	7.0	4.0											
960m以上	36.0	30.0	26.0	22.0	18.0	15.0	13.0	11.0	9.0	7.0	7.0	7.0	4.0											
1040m以上	36.0	30.0	26.0	22.0	18.0	15.0	13.0	11.0	9.0	7.0	7.0	7.0	4.0											
1120m以上	37.0	32.0	27.0	23.0	20.0	16.0	14.0	12.0	10.0	8.0	8.0	8.0	5.0											
1200m以上	37.0	32.0	27.0	23.0	20.0	16.0	14.0	12.0	10.0	8.0	8.0	8.0	5.0											
1360m以上	37.0	32.0	27.0	23.0	20.0	16.0	14.0	12.0	10.0	8.0	8.0	8.0	5.0											
1520m以上	39.0	33.0	29.0	24.0	21.0	18.0	16.0	13.0	11.0	9.0	9.0	9.0	6.0											
1680m以上	39.0	33.0	29.0	24.0	21.0	18.0	16.0	13.0	11.0	9.0	9.0	9.0	6.0											
1840m以上	39.0	33.0	29.0	24.0	21.0	18.0	16.0	13.0	11.0	9.0	9.0	9.0	6.0											
2000m以上	40.0	35.0	30.0	26.0	22.0	19.0	17.0	15.0	12.0	10.0	10.0	10.0	7.0											

a. 最寄JR駅距離-2

主要	720m以上		800m以上		880m以上		960m以上		1040m以上		1120m以上		1200m以上		1360m以上		1520m以上		1680m以上		1840m以上		2000m以上	
	800m未満	880m未満	960m未満	1040m未満	1120m未満	1200m未満	1360m未満	1520m未満	1680m未満	1840m未満	2000m未満	80m未満	120m未満	160m未満	200m未満	240m未満	280m未満	320m未満	360m未満	400m未満	480m未満	560m未満	640m未満	720m未満
その他	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0
80m未満	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0
80m以上	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0
120m以上	-20.0	-20.0	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0
160m以上	-17.0	-17.0	-18.0	-18.0	-18.0	-18.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0
200m以上	-15.0	-15.0	-16.0	-16.0	-16.0	-16.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0
240m以上	-12.0	-12.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0
280m以上	-11.0	-11.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0
320m以上	-9.0	-9.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0
360m以上	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-8.0	-8.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0
400m以上	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0
480m以上	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0
560m以上	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0
640m以上	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0
720m以上	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0
800m以上	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0
880m以上	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0
960m以上	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1040m以上	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1120m以上	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1200m以上	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1360m以上	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1520m以上	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
1680m以上	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
1840m以上	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
2000m以上	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

b. 最寄私鉄駅距離

主要 \ 其他	其他							
	80m未満	80m以上 160m未満	160m以上 240m未満	240m以上 320m未満	320m以上 400m未満	400m以上 480m未満	480m以上 560m未満	560m以上 640m未満
80m未満	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0
80m以上 160m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0
160m以上 240m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0
240m以上 320m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
320m以上 400m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
400m以上 480m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
480m以上 560m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
560m以上 640m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
640m以上 720m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
720m以上 800m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
800m以上 880m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
880m以上 960m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
960m以上 1040m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
1040m以上 1120m未満	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0
1120m以上 1200m未満	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0
1200m以上	6.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0

主要 \ 其他	其他							
	640m以上 720m未満	720m以上 800m未満	800m以上 880m未満	880m以上 960m未満	960m以上 1040m未満	1040m以上 1120m未満	1120m以上 1200m未満	1200m以上
80m未満	-3.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0
80m以上 160m未満	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0
160m以上 240m未満	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0
240m以上 320m未満	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0
320m以上 400m未満	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0
400m以上 480m未満	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0
480m以上 560m未満	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0
560m以上 640m未満	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0
640m以上 720m未満	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0
720m以上 800m未満	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0
800m以上 880m未満	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0
880m以上 960m未満	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0
960m以上 1040m未満	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0
1040m以上 1120m未満	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0
1120m以上 1200m未満	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0
1200m以上	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0

(ウ) 環境条件

a. 繁華性

	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
優る	0.0	-5.0	-9.0	-14.0	-18.0
やや優る	5.0	0.0	-5.0	-10.0	-14.0
普通	10.0	5.0	0.0	-5.0	-10.0
やや劣る	16.0	11.0	5.0	0.0	-5.0
劣る	22.0	17.0	11.0	6.0	0.0

(工) 行政的条件

a. 都市計画用途地域

その他 主要	商業地域	近隣 商業地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準 住居地域	第一種中 高層住居 専用地域	第二種中 高層住居 専用地域	第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	準 工業地域	工業地域	工業専用 地域	市街化 調整区域
商業地域	0.0	-5.0	-7.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-10.0	-10.0	-7.0	-11.0	-12.0	-15.0
近隣 商業地域	5.0	0.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-5.0	-5.0	-2.0	-6.0	-7.0	-11.0
第一種 住居地域	8.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-9.0
第二種 住居地域	8.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-9.0
準住居地域	8.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-9.0
第一種中高層 住居専用地域	9.0	3.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-2.0	-2.0	1.0	-3.0	-4.0	-8.0
第二種中高層 住居専用地域	9.0	3.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-2.0	-2.0	1.0	-3.0	-4.0	-8.0
第一種低層住 居専用地域	11.0	6.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	0.0	0.0	3.0	-1.0	-2.0	-6.0
第二種低層住 居専用地域	11.0	6.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	0.0	0.0	3.0	-1.0	-2.0	-6.0
準工業地域	8.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-9.0
工業地域	12.0	7.0	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	1.0	1.0	4.0	0.0	-1.0	-4.0
工業専用地域	14.0	8.0	6.0	6.0	6.0	5.0	5.0	2.0	2.0	6.0	1.0	0.0	-3.0
市街化 調整区域	18.0	12.0	9.0	9.0	9.0	8.0	8.0	6.0	6.0	9.0	5.0	4.0	0.0

b. 基準容積率

その他 主要	600%	600% 未満	500% 未満	400% 未満	360% 未満	330% 未満	300% 未満	270% 未満	240% 未満
600%	0.0	-3.0	-6.0	-8.0	-10.0	-11.0	-12.0	-13.0	-14.0
600%未満	3.0	0.0	-3.0	-6.0	-8.0	-8.0	-9.0	-10.0	-11.0
500%未満	6.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-6.0	-7.0	-8.0	-9.0
400%未満	9.0	6.0	3.0	0.0	-2.0	-3.0	-4.0	-5.0	-6.0
360%未満	11.0	8.0	5.0	2.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-4.0
330%未満	12.0	9.0	6.0	3.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0
300%未満	14.0	10.0	7.0	4.0	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
270%未満	15.0	12.0	8.0	5.0	3.0	2.0	1.0	0.0	-1.0
240%未満	16.0	13.0	10.0	6.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0

c. 風致地区

その他 主要	指定なし	指定あり
指定なし	0.0	-9.0
指定あり	10.0	0.0

d. 歴史的風土特別保存地区

その他 主要	指定なし	指定あり
指定なし	0.0	-20.0
指定あり	25.0	0.0

e. 急傾斜地崩壊危険区域

主要 \ 其他	無指定	指定 (整備済)	指定 (未整備)
無指定	0.0	-5.0	-10.0
指定 (整備済)	5.0	0.0	-5.0
指定 (未整備)	11.0	6.0	0.0

f. 防火地域

主要 \ 其他	準防火地域	防火地域	無指定
準防火地域	0.0	9.0	0.0
防火地域	-8.0	0.0	-8.0
無指定	0.0	9.0	0.0

(オ) その他

a. 水路介在

主要 \ 其他	あり	なし
あり	0.0	5.0
なし	-5.0	0.0

b. 鉄軌道補正

主要 \ 其他	あり	なし
あり	0.0	25.0
なし	-20.0	0.0

参考) 旧コード

都市計画用途地域

第一種低層住居専用地域	51
第二種低層住居専用地域	52
第一種中高層住居専用地域	41
第二種中高層住居専用地域	42
第一種住居地域	31
第二種住居地域	32
準住居地域	33
近隣商業地域	2
商業地域	1
準工業地域	6
工業地域	7
工業専用地域	8
市街化調整区域	9

最寄私鉄駅距離

和田塚	1
由比ヶ浜	2
長谷	3
極楽寺	4
稲村ヶ崎	5
七里ヶ浜	6
鎌倉高校前	7
腰越	8
江ノ島	9
富士見町	10
湘南町屋	11
湘南深沢	12
西鎌倉	13
片瀬山	14
目白山下	15
湘南江の島	16

附 表

附 表 目 次

附表 1	奥行価格補正率表 (1)	1
附表 2	" (2)	4
附表 3	側方路線影響加算率表	4
附表 4	二方路線 "	5
附表 5	間口狭小補正率表	5
附表 6	奥行長大 "	6
附表 7	不整形地 "	7
附表 8	無道路地 "	8
附表 9	法またはがけ地補正率表	9
附表 10	高圧線の下にある画地補正率表	9
附表 11	介在山林補正率表	10
附表 12	道路より低い位置にある画地の補正率表	10
附表 13	都市計画施設予定地に定められた宅地に係る補正率表	10
	① 概ね3階建以上の建物が連たんしている街路	
	② 概ね2階建以下の "	
附表 14	水路を介する画地補正	11
附表 15	未利用地等補正	11
附表 16	地下障害物による補正	11
附表 17	遊水池補正	11
附表 18	集中浄化槽補正	11
附表 19	均衡補正	11
附表 20	鉄塔敷地補正	11
附表 21	騒音振動補正	11
附表 22	急傾斜地崩壊危険区域補正	11
附表 23	土砂災害特別警戒区域補正	11
附表 24	宅地見込地補正	11
附表 25	傾斜角度表	12
附表 26	補正内容一覧	14
附表 27	土地価格比準表	15
	① 住宅地区 (RS・RI・RH・RM・RL・RF・IM)	
	② 商業地区 (SH・SL)	

附表 1-1 奥行価格補正率表 (1) - 1 (R 3以降)

用途コード 奥行距離 (m)	11	13	31~33	22
4未満	0.90	0.90	0.90	0.85
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.90
6以上 8未満	0.95	0.95	0.95	0.93
8以上 10未満	0.97	0.97	0.97	0.95
10以上 12未満	0.99	0.99	1.00	0.96
12以上 14未満	1.00	1.00		0.97
14以上 16未満				0.98
16以上 20未満				0.99
20以上 24未満				0.97
24以上 28未満				
28以上 32未満			0.98	0.97
32以上 36未満	0.96	0.95	0.92	
36以上 40未満	0.94	0.93	0.91	
40以上 44未満	0.92	0.91	0.90	
44以上 48未満	0.90	0.89	0.89	
48以上 52未満	0.88	0.88	0.88	
52以上 56未満	0.87	0.87	0.87	
56以上 60未満	0.86	0.86	0.86	
60以上 64未満	0.85	0.85	0.85	
64以上 68未満	0.84	0.84	0.84	
68以上 72未満	0.83	0.83	0.83	0.96
72以上 76未満	0.82	0.82		0.93
76以上 80未満	0.81	0.80	0.81	0.90
80以上 84未満	0.80			
84以上 88未満			0.81	
88以上 92未満				
92以上 96未満				
96以上 100未満				
100以上		0.80		

附表 1 - 2 奥行価格補正率表 (1) - 2 (H9~R2)

用途コード 奥行距離 (m)	11	13	31~33	22 (H20 以前)	22 (H21 以降)	
4 未満	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85	
4 以上 6 未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	
6 以上 8 未満	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93	
8 以上 10 未満	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95	
10 以上 12 未満	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96	
12 以上 14 未満	1.00	1.00		0.97	0.97	
14 以上 16 未満				0.98	0.98	
16 以上 20 未満				0.99	0.99	
20 以上 24 未満				1.00	1.00	
24 以上 28 未満					0.99	
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	0.94	0.96	0.94			
40 以上 44 未満	0.92	0.94	0.92			
44 以上 48 未満	0.90	0.92	0.91			
48 以上 52 未満	0.88	0.90	0.90			
52 以上 56 未満	0.87	0.88	0.88			
56 以上 60 未満	0.86	0.87	0.87			
60 以上 64 未満	0.85	0.86	0.86		0.99	
64 以上 68 未満	0.84	0.85	0.85		0.98	
68 以上 72 未満	0.83	0.84	0.84		0.97	
72 以上 76 未満	0.82	0.83	0.83	0.96	0.96	
76 以上 80 未満	0.81	0.82				
80 以上 84 未満	0.80	0.81	0.82	0.93	0.93	
84 以上 88 未満		0.80				
88 以上 92 未満			0.81	0.90	0.90	
92 以上 96 未満						
96 以上 100 未満						
100 以上				0.80		

附表 1 - 3 奥行価格補正率表 (1) - 3 (H8以前)

用途コード 奥行距離 (m)	11	13	31~33	旧 7	22
16.3未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
16.3以上 18.1未満	0.99				
18.1以上 20.0未満	0.98	0.99			
20.0以上 21.8未満	0.97	0.98			
21.8以上 23.6未満	0.96	0.97			
23.6以上 25.4未満	0.95	0.96			
25.4以上 27.2未満	0.93	0.95			
27.2以上 29.0未満	0.92	0.94			
29.0以上 30.9未満	0.90	0.93			
30.9以上 32.7未満	0.89	0.92			
32.7以上 34.5未満	0.87	0.91			
34.5以上 36.3未満	0.86	0.90			
36.3以上 38.1未満	0.84	0.89			
38.1以上 40.0未満	0.83	0.88			
40.0以上 41.8未満	0.81	0.87			
41.8以上 43.6未満	0.80	0.86			
43.6以上 45.4未満	0.79	0.85			
45.4以上 47.2未満	0.78	0.84			
47.2以上 49.0未満	0.77	0.83	1.00		0.98
49.0以上 50.9未満	0.76	0.82			
50.9以上 52.7未満	0.75	0.81			
52.7以上 54.5未満	0.74	0.80			
54.5以上 56.3未満	0.73	0.79			
56.3以上 58.1未満	0.72	0.78			
58.1以上 60.0未満	0.71	0.77			
60.0以上 61.8未満	0.70	0.76			
61.8以上 63.6未満	0.69	0.75			
63.6以上 65.4未満	0.68	0.74			
65.4以上 67.2未満	0.67	0.73	0.86	0.94	
67.2以上 69.0未満	0.66	0.72			
69.0以上 70.9未満		0.71	0.85	0.92	
70.9以上 72.7未満	0.65	0.70			
72.7以上 81.8未満	0.64	0.69	0.84	0.90	
81.8以上 90.9未満	0.62	0.68	0.83	0.88	
90.9以上 100.0未満	0.61	0.67	0.82	0.86	
100.0以上 109.0未満		0.66	0.81	0.85	
109.0以上	0.60	0.65	0.80		

附表 1 - 4 奥行短小補正率表 (1) - 4 (H8以前)

用途コード 奥行距離 (m)	用途コード				
	11	13	31~33	旧7	22
3.6未満	0.95	0.91	0.90	0.80	0.86
3.6以上 5.4未満	0.98	0.96	0.95	0.82	0.90
5.4以上 7.2未満	1.00	1.00	0.99	0.84	0.93
7.2以上 9.0未満			0.99	0.86	0.95
9.0以上 10.9未満			0.88	0.96	
10.9以上 12.7未満			0.90	0.97	
12.7以上 14.5未満			0.92	0.98	
14.5以上 16.3未満			0.93	0.99	
16.3以上 18.1未満			0.94	1.00	
18.1以上 20.0未満			0.95		
20.0以上 23.6未満			0.96		
23.6以上 27.2未満			0.97		
27.2以上 30.9未満			0.98		
30.9以上 36.3未満			0.99		
36.3以上			1.00		

附表 2 奥行価格補正率表 (2)

市街化区域農地で、用途コード42のもののみ適用する。

用途コード	42
奥行	
36m未満	1.00
36m以上	0.90

附表 3 側方路線影響加算率表

用途コード	加算率	
	角地	準角地
11	0.10	0.05
13	0.08	0.04
31~33	0.03	0.02
22	0.03	0.02

注 側方または二方路線の加算は、当該道路が概ね4m以上のものに適用する。

附表 4 二方路線影響加算率表

用途コード	加算率
11	0.07
13	0.05
31~33	0.02
22	0.02

附表 5 間口狭小補正率表

5-1 H9以降

用途コード 間口距離 (m)	11	13	31~33・42	22
4未満	0.90	0.90	0.90	0.80
4以上 6未満	1.00	0.97	0.94	0.85
6以上 8未満		1.00	0.97	0.90
8以上 10未満			1.00	0.95
10以上 16未満		1.00		1.00
16以上 24未満				
24以上				

5-2 H8以前

用途コード 間口距離 (m)	11	13	31~33・42	旧7	22
1.8未満	0.80	0.90	0.90	0.82	0.84
1.8以上 3.6未満	0.90				
3.6以上 5.4未満	1.00	0.97	0.95	0.84	0.92
5.4以上 7.2未満		1.00	0.99	0.90	0.96
7.2以上 9.0未満			1.00	0.95	0.98
9.0以上 10.9未満		1.00		1.00	0.97
10.9以上 14.5未満			0.98		
14.5以上 18.1未満			0.99		
18.1以上				1.00	

附表 6 奥行長大補正率表

6-1 H9以降

用途コード 奥行距離 間口距離	11・13	31~33・42	22
	2未満	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

6-2 H8以前

奥行距離/間口距離	補正率
4未満	1.00
4以上 5未満	0.99
5以上 6未満	0.98
6以上 7未満	0.97
7以上 8未満	0.95
8以上 9未満	0.92
9以上	0.90

附表 7 不整形地補正率表

H9以降

想定整形地の地積 - 評価対象画地の地積

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

7-1

用途コード 陰地割合	11・13・22	31～33
10%未満	1.00	1.00
20%未満	0.98	0.96
30%未満	0.96	0.92
40%未満	0.92	0.88
50%未満	0.87	0.82
60%未満	0.80	0.72
70%未満	0.70	0.60

H8 以前

7-2

用途コード 陰地割合	11・13	31～33	旧7・22
5%以上 10%未満	0.98	0.99	0.98
10%以上 20%未満	0.95	0.98	0.96
20%以上 35%未満	0.93	0.96	
35%以上 40%未満	0.90	0.94	0.90
40%以上 50%未満	0.85	0.92	
50%以上	0.80	0.90	0.85

附表 8 無道路地補正率表

H9 以降

無道路地補正の評点数＝路線価×無道路地の補正率×地積

無道路地の補正率＝奥行価格補正率×通路開設補正率×無道路地補正率

① 通路開設補正率

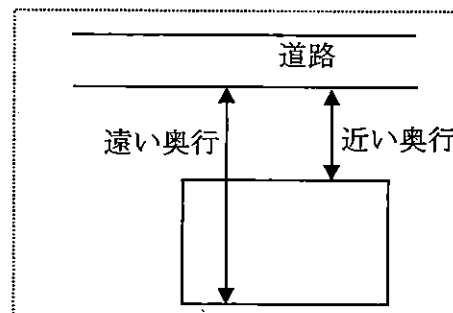
奥行 (近い奥行)	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率	0.90	0.80	0.70	0.60

② 無道路地補正率
0.60

③ 無道路地の奥行のとり方

ア 奥行価格補正率の対象となる遠い奥行
無道路地の使用路線より見て最も遠い地点から
道路までの最短な距離

イ 通路開設補正率の対象となる近い奥行
無道路地から使用路線の道路までの最短な距離



H8 以前

$$\frac{\text{遠い奥行} \times \text{奥行価格補正率} - \text{近い奥行} \times \text{奥行価格補正率}}{\text{遠い奥行} - \text{近い奥行}} = \text{イ}$$

イは小数点第3位以下切り捨て

$$\frac{\text{近い奥行}}{\text{遠い奥行}} = \text{A\%}$$

A	用途	11・13	31～33
	10%未満	0.90	0.85
	10%以上 20%未満	0.85	0.85
	20%以上 40%未満	0.80	0.80
	40%以上 50%未満	0.75	0.80
	50%以上	0.70	0.75

※ ただし、遠い奥行が20m以下のものについては0.85を下限とする。

※ イ・ロいずれか数値の小さいほうを無道路地の補正率としたうえで、さらに均衡補正0.90を乗じる。

③ 市街化区域農地で用途コード42のもののみ以下の表の補正率を適用する。

地域の規模		農地の集団が概ね 3,300㎡未満の場合	9,900㎡ 未満の場合	9,900㎡ 以上の場合
補正率	裏地	0.80	0.75	0.70
	表地	0.90		

表地は、奥行が90mを超える場合のみ適用する。

附表 9 法またはがけ地補正率表

法またはがけ地面積 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
法またはがけ地面積 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	

法またはがけ地の高さが 5m 程度以上の場合 上記の補正率に 0.90 を乗ずる

法またはがけ地の高さが 10m 程度以上の場合 上記の補正率に注 2 により 0.90 ~ 0.70 を乗ずる

注 1 がけ地の割合が 10% 未満であるもの、またはがけ部分に堅固な擁壁等が築造されている宅地については、高さによる補正は適用しないものとする。

注 2 法またはがけ地の高さが 10m 程度以上の場合の補正率は、付近の土地の価額と均衡を失しないように、原則として 0.70 から 0.90 の範囲で適用するものとする。

附表 10 高圧線下補正率表

線下地積 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
線下地積 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

注 総地積に占める線下地積の割合が 0.10 未満の場合は次により補正率を算出する。

$$\text{補正率} = \frac{\text{線下地積} \times 0.5 + (\text{総地積} - \text{線下地積})}{\text{総地積}}$$

附表 1 1 介在山林補正率表

介在山林	傾 斜 角	補 正 率			
		H 8 以前		H 9 以降	
平地林	5° 未満	表 地	0. 7 0	表 地	0. 7 0
		裏 地	0. 5 0	裏 地	0. 2 5
緩傾斜地	5° 以上 1 5° 未満	表 地	0. 5 5	表 地	0. 5 5
		裏 地	0. 3 5	裏 地	0. 2 0
急傾斜地	1 5° 以上 3 0° 未満	上り傾斜	0. 0 5	上り傾斜	0. 0 5
		下り傾斜	0. 1 0	下り傾斜	0. 1 0
強度の傾斜地	3 0° 以上	0. 0 1			

注 1 表地の比準割合は幅員が概ね 4 m 以上の道路に面している場合に限る。

注 2 地目が介在山林か雑種地のときにのみ用いる。

附表 1 2 道路より低い位置にある画地の補正率表

道路より低い位置	補正率
50cm 以上 1 m 未満	0. 9 5
1 m 以上 2 m 未満	0. 9 0
2 m 以上 4 m 未満	0. 8 5
4 m 以上	0. 8 0

附表 1 3 都市計画施設予定地に定められた宅地に係る補正
(都市計画法による商業地域であること。)

① 概ね 3 階建以上の建物が連たんしている街路

容積率 \ 地積割合		25% 未満	25% 以上 50% 未満	50% 以上 75% 未満	75% 以上
		補正率	400	0. 9 5	0. 9 0
	600	0. 8 5	0. 8 0	0. 7 5	0. 7 0

② 概ね 2 階建以下の建物が連たんしている街路

容積率 \ 地積割合		25% 未満	25% 以上 50% 未満	50% 以上 75% 未満	75% 以上
		補正率	400	0. 9 8	0. 9 5
	600	0. 9 5	0. 9 0	0. 8 5	0. 8 0

附表 1 4 水路を介する画地補正

補正率	0.95
-----	------

附表 1 5 未利用地等補正

補正率	H9以降	H8以前
	0.30	0.40

附表 1 6 地下障害物による補正

区 分	繁華街地区	その他の地区
家屋が建設されている場合	0.70	0.85
家屋が建設されていない場合	0.50	0.50

附表 1 7 遊水地補正

補正率	0.01
-----	------

附表 1 8 集中浄化槽補正

補正率	0.50	住宅用地の特例を適用、999戸100%とする。
-----	------	-------------------------

附表 1 9 均衡補正

補正率	土地価格比準表に準じる。	
-----	--------------	--

附表 2 0 鉄塔敷地補正

補正率	0.50	周辺が山林の場合は、山林の価格とする。
-----	------	---------------------

附表 2 1 騒音振動補正

補正率	0.95	鉄軌道に隣接する土地に適用。
-----	------	----------------

附表 2 2 急傾斜地崩壊危険区域補正

補正率	0.90	傾斜地が整備されている場合0.95 土砂災害特別警戒区域と重複指定されている場合は、土砂災害特別警戒区域補正のみ適用する。
-----	------	--

附表 2 3 土砂災害特別警戒区域補正

補正率	0.70	急傾斜地崩壊危険区域と重複指定されている場合は、土砂災害特別警戒区域補正のみ適用する。
-----	------	---

附表 2 4 宅地見込地補正

評価方法	宅地造成後の想定路線価×有効宅地化率×0.80～0.90（諸経費率） －造成費相当額（宅地見込地補正率）	
------	---	--

附表 2 5 傾斜角度表

高 距	傾 斜 角
0.00873	30'
0.01745	1° 00'
0.02619	1° 30'
0.03492	2° 00'
0.04366	2° 30'
0.05241	3° 00'
0.06116	3° 30'
0.06993	4° 00'
0.07870	4° 30'
0.08749	5° 00'
0.09629	5° 30'
0.10510	6° 00'
0.11393	6° 30'
0.12279	7° 00'
0.13166	7° 30'
0.14054	8° 00'
0.14945	8° 30'
0.15838	9° 00'
0.16734	9° 30'
0.17632	10° 00'
0.18534	10° 30'
0.19438	11° 00'
0.20346	11° 30'
0.21255	12° 00'
0.22169	12° 30'
0.23087	13° 00'
0.24008	13° 30'
0.24933	14° 00'

高 距	傾 斜 角
0.25862	14° 30'
0.26795	15° 00'
0.27733	15° 30'
0.28675	16° 00'
0.29622	16° 30'
0.30573	17° 00'
0.31530	17° 30'
0.32492	18° 00'
0.33459	18° 30'
0.34433	19° 00'
0.35412	19° 30'
0.36397	20° 00'
0.37389	20° 30'
0.38387	21° 00'
0.39391	21° 30'
0.40403	22° 00'
0.41421	22° 30'
0.42448	23° 00'
0.43481	23° 30'
0.44523	24° 00'
0.45572	24° 30'
0.46631	25° 00'
0.47697	25° 30'
0.48773	26° 00'
0.49859	26° 30'
0.50952	27° 00'
0.52057	27° 30'
0.53171	28° 00'

高 離	傾 斜 角
0. 54296	28° 30'
0. 55431	29° 00'
0. 56577	29° 30'
0. 57735	30° 00'
0. 58905	30° 30'
0. 60086	31° 00'
0. 61280	31° 30'
0. 62487	32° 00'
0. 63707	32° 30'
0. 64941	33° 00'
0. 66189	33° 30'
0. 67450	34° 00'
0. 68728	34° 30'
0. 70021	35° 00'
0. 71329	35° 30'
0. 72655	36° 00'
0. 73996	36° 30'
0. 75356	37° 00'
0. 76733	37° 30'
0. 78129	38° 00'
0. 79543	38° 30'
0. 80978	39° 00'
0. 82434	39° 30'
0. 83912	40° 00'
0. 85408	40° 30'
0. 86929	41° 00'
0. 88472	41° 30'
0. 90041	42° 00'

高 離	傾 斜 角
0. 91633	42° 30'
0. 93252	43° 00'
0. 94896	43° 30'
0. 96569	44° 00'
0. 98270	44° 30'
1. 00000	45° 00'
1. 01761	45° 30'
1. 03553	46° 00'
1. 05378	46° 30'
1. 07236	47° 00'
1. 09131	47° 30'
1. 11060	48° 00'
1. 13030	48° 30'
1. 15037	49° 00'
1. 17085	49° 30'
1. 19174	50° 00'
1. 42814	55° 00'
1. 73206	60° 00'
2. 14450	65° 00'
2. 74747	70° 00'
3. 73205	75° 00'
5. 67124	80° 00'
11. 42940	85° 00'
114. 5430	89° 30'
∞	90° 00'

附表 2 6 補正内容一覧

	補正内容	旧コード	注 意 事 項
補 正 1	総補正	01	※ 奥行長大補正と不整形地補正の複数適用は不可
	奥行長大補正	06	
	不整形地補正	07	
補 正 2	無道路地補正	08	現況地目「902」（補正率 0.15）
	高圧線の下にある画地補正	09	
	私道補正	10	
	法またはがけ地補正		
	がけ地高さ補正		
補 正 3	介在山林補正	11	現況地目「055」・「070」
	道路より低い位置にある画地補正	12	
	水路を介する画地補正	13	路線価に反映されていない場合のみ(補正率 0.95)
	未利用地等補正	14	現況地目「070」
	地下障害物による補正	15	地下式雨水調整池等(補正率 0.50)
	遊水池補正	16	現況地目「070」(補正率 0.01)
	集中浄化槽補正	17	現況地目「030」住宅用地の特例を適用し 999 戸で対応する(補正率 0.50)
	都市計画施設予定地補正	18	現況地目「030」路線価に反映されていない商業地域のみ
	均衡補正	19	「鎌倉市固定資産評価事務取扱要領」に基づき扱う
	鉄塔敷地補正	20	現況地目「070」
	騒音振動補正	21	路線価に反映されていない場合のみ(補正率 0.95)
	急傾斜地崩壊危険区域補正	22	路線価に反映されていない場合のみ(補正率 0.90 又は 0.95) 土砂災害特別警戒区域と重複指定の画地には適用しない
	土砂災害特別警戒区域補正	(なし)	急傾斜地崩壊危険区域と重複指定の画地には、当補正のみ適用する
	宅地見込地補正	23	現況地目「070」
その他の補正	24		

附表 27 土地価格比準表

① 住宅地区 (RS・RI・RH・RM・RL・RF・IM)

(ア) 街路条件

a. 道路幅員

その他 主要	2 m未満	2 m以上 4 m未満	4 m以上 6 m未満	6 m以上 8 m未満	8 m以上
2 m未満	0.0	5.0	9.0	10.0	11.0
2 m以上 4 m未満	-5.0	0.0	3.0	4.0	5.0
4 m以上 6 m未満	-8.0	-3.0	0.0	1.0	2.0
6 m以上 8 m未満	-9.0	-4.0	-1.0	0.0	1.0
8 m以上	-10.0	-5.0	-2.0	-1.0	0.0

b. 歩道の有無

その他 主要	歩道 あり	歩道 なし
歩道あり	0.0	-2.0
歩道なし	2.0	0.0

c. 階段の有無

その他 主要	階段 なし	階段 あり
階段なし	0.0	-6.0
階段あり	6.0	0.0

d. 通過街路

主要 \ 其他	通り抜け可	通り抜け不可
通り抜け可	0.0	-4.0
通り抜け不可	4.0	0.0

e. 道路勾配

主要 \ 其他	平坦	傾斜	急傾斜
平坦	0.0	-3.0	-7.0
傾斜	3.0	0.0	-4.0
急傾斜	8.0	4.0	0.0

f. 舗装状態

主要 \ 其他	舗装	未舗装
舗装	0.0	-3.0
未舗装	3.0	0.0

g. 道路形態

主要 \ 其他	良い	やや良い	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る
良い	0.0	-2.0	-5.0	-8.0	-10.0	-11.0
やや良い	2.0	0.0	-3.0	-6.0	-8.0	-10.0
普通	5.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-7.0
やや劣る	8.0	6.0	3.0	0.0	-2.0	-4.0
劣る	11.0	8.0	5.0	2.0	0.0	-2.0
相当に劣る	13.0	11.0	8.0	4.0	2.0	0.0

h. 車両通行の可否

主要 \ 其他	可	困難	不可
可	0.0	-3.0	-5.0
困難	3.0	0.0	-2.0
不可	5.0	2.0	0.0

(イ) 交通・接近条件

a. 最寄JR駅距離-1

主要	80m以上		120m以上		160m以上		200m以上		240m以上		280m以上		320m以上		360m以上		400m以上		480m以上		560m以上		640m以上	
	80m未満	120m未満	160m未満	200m未満	240m未満	280m未満	320m未満	360m未満	400m未満	480m未満	560m未満	640m未満	720m未満	800m未満	880m未満	960m未満	1040m未満	1120m未満	1200m未満	1360m未満	1520m未満	1680m未満	1840m未満	2000m未満
その他	0.0	-3.0	-4.0	-6.0	-7.0	-8.0	-9.0	-9.0	-10.0	-10.0	-11.0	-11.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0
80m以上	3.0	0.0	-2.0	-4.0	-4.0	-5.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-9.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0	-10.0
120m以上	4.0	2.0	0.0	-2.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0
160m以上	6.0	4.0	2.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0
200m以上	7.0	5.0	3.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0
240m以上	8.0	6.0	4.0	2.0	1.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0
280m以上	9.0	7.0	5.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0
320m以上	10.0	8.0	6.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
360m以上	11.0	9.0	7.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
400m以上	11.0	9.0	7.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
480m以上	13.0	10.0	8.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
560m以上	13.0	10.0	8.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
640m以上	14.0	11.0	9.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
720m以上	14.0	11.0	9.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
800m以上	15.0	12.0	10.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
880m以上	15.0	12.0	10.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
960m以上	16.0	13.0	11.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1040m以上	16.0	13.0	11.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1120m以上	17.0	14.0	12.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1200m以上	17.0	14.0	12.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1360m以上	18.0	15.0	13.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1520m以上	18.0	15.0	13.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1680m以上	19.0	16.0	14.0	12.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1840m以上	19.0	16.0	14.0	12.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
2000m以上	21.0	18.0	15.0	13.0	12.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

a. 最寄JR駅距離-2

主要	720m以上	800m以上	880m以上	960m以上	1040m以上	1120m以上	1200m以上	1360m以上	1520m以上	1680m以上	1840m以上	2000m以上
	800m未満	880m未満	960m未満	1040m未満	1120m未満	1200m未満	1360m未満	1520m未満	1680m未満	1840m未満	2000m未満	
その他												
80m未満	-12.0	-13.0	-13.0	-14.0	-14.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-16.0	-16.0	-17.0
80m以上												
120m未満	-10.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-12.0	-12.0	-13.0	-13.0	-14.0	-14.0	-15.0
120m以上												
160m未満	-8.0	-9.0	-9.0	-10.0	-10.0	-11.0	-11.0	-12.0	-12.0	-13.0	-13.0	-13.0
160m以上												
200m未満	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-9.0	-9.0	-10.0	-10.0	-11.0	-11.0	-12.0
200m以上												
240m未満	-6.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-9.0	-9.0	-10.0	-10.0	-11.0
240m以上												
280m未満	-5.0	-6.0	-6.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-9.0	-9.0	-10.0
280m以上												
320m未満	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-9.0
320m以上												
360m未満	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-8.0
360m以上												
400m未満	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0
400m以上												
480m未満	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0	-7.0	-8.0
480m以上												
560m未満	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0
560m以上												
640m未満	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0	-6.0	-7.0
640m以上												
720m未満	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0
720m以上												
800m未満	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0
800m以上												
880m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0
880m以上												
960m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0
960m以上												
1040m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0
1040m以上												
1120m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0
1120m以上												
1200m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0
1200m以上												
1360m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0
1360m以上												
1520m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0
1520m以上												
1680m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0
1680m以上												
1840m未満	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0
1840m以上												
2000m未満	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0
2000m以上												

①住宅地区

b. 最寄私鉄駅距離

主要 \ 其他	其他							
	80m未満	80m以上 160m未満	160m以上 240m未満	240m以上 320m未満	320m以上 400m未満	400m以上 480m未満	480m以上 560m未満	560m以上 640m未満
80m未満	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0
80m以上 160m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0
160m以上 240m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0
240m以上 320m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
320m以上 400m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
400m以上 480m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
480m以上 560m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
560m以上 640m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
640m以上 720m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
720m以上 800m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
800m以上 880m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
880m以上 960m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
960m以上 1040m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
1040m以上 1120m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
1120m以上 1200m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
1200m以上	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0

主要 \ 其他	其他							
	640m以上 720m未満	720m以上 800m未満	800m以上 880m未満	880m以上 960m未満	960m以上 1040m未満	1040m以上 1120m未満	1120m以上 1200m未満	1200m以上
80m未満	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-5.0
80m以上 160m未満	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-4.0
160m以上 240m未満	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-4.0
240m以上 320m未満	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0
320m以上 400m未満	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0
400m以上 480m未満	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0
480m以上 560m未満	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0
560m以上 640m未満	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0
640m以上 720m未満	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0
720m以上 800m未満	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0
800m以上 880m未満	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0
880m以上 960m未満	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0
960m以上 1040m未満	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0
1040m以上 1120m未満	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0
1120m以上 1200m未満	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0
1200m以上	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0

c. 最寄バス停距離

主要 \ 其他	160m 未満	160m以上 320m未満	320m以上 480m未満	480m以上 640m未満	640m 以上
160m未満	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-3.0
160m以上 320m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-2.0
320m以上 480m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-2.0
480m以上 640m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	-1.0
640m以上	3.0	2.0	2.0	1.0	0.0

(ウ) 環境条件

a. 下水道

主要 \ 其他	供給済	未整備
供給済	0.0	-2.0
未整備	2.0	0.0

b. 危険・嫌悪施設

主要 \ 其他	影響なし	影響あり
影響なし	0.0	-5.0
影響あり	5.0	0.0

(工) 行政的条件

a. 都市計画用途地域

その他 主要	商業地域	近隣 商業地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準 住居地域	第一種中 高層住居 専用地域	第二種中 高層住居 専用地域	第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	準 工業地域	工業地域	工業専用 地域	市街化 調整区域
商業地域	0.0	-5.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-9.0	-9.0	-7.0	-10.0	-11.0	-14.0
近隣 商業地域	5.0	0.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-5.0	-5.0	-2.0	-6.0	-7.0	-10.0
第一種 住居地域	7.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-8.0
第二種 住居地域	7.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-8.0
準住居地域	7.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-8.0
第一種中高層 住居専用地域	8.0	3.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-2.0	-2.0	1.0	-3.0	-4.0	-7.0
第二種中高層 住居専用地域	8.0	3.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-2.0	-2.0	1.0	-3.0	-4.0	-7.0
第一種低層住 居専用地域	10.0	5.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	0.0	0.0	3.0	-1.0	-2.0	-5.0
第二種低層住 居専用地域	10.0	5.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	0.0	0.0	3.0	-1.0	-2.0	-5.0
準工業地域	7.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-8.0
工業地域	11.0	6.0	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	1.0	1.0	4.0	0.0	-1.0	-4.0
工業専用地域	13.0	7.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	2.0	2.0	5.0	1.0	0.0	-3.0
市街化 調整区域	16.0	11.0	9.0	9.0	9.0	8.0	8.0	5.0	5.0	9.0	4.0	3.0	0.0

b. 風致地区

主要 \ 其他	指定なし	指定あり
	指定なし	0.0
指定あり	2.0	0.0

c. 歴史的風土特別保存地区

主要 \ 其他	指定なし	指定あり
	指定なし	0.0
指定あり	25.0	0.0

d. 急傾斜地崩壊危険区域

主要 \ 其他	無指定	指定 (整備済)	指定 (未整備)
	無指定	0.0	-5.0
指定 (整備済)	5.0	0.0	-5.0
指定 (未整備)	11.0	6.0	0.0

(オ) その他

a. 水路介在

主要 \ 其他	あり	なし
あり	0.0	5.0
なし	-5.0	0.0

b. 鉄軌道補正

主要 \ 其他	あり	なし
あり	0.0	25.0
なし	-20.0	0.0

② 商業地区 (SH・SL)

(ア) 街路条件

a. 道路幅員

その他 主要	4 m未満	4 m以上 6 m未満	6 m以上 8 m未満	8 m以上 10m未満	10m以上 12m未満	12m以上 16m未満	16m以上
4 m未満	0.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0
4 m以上 6 m未満	-4.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0
6 m以上 8 m未満	-5.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0
8 m以上 10m未満	-6.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0
10m以上 12m未満	-7.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0
12m以上 16m未満	-8.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0
16m以上	-9.0	-5.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0

b. 歩道の有無

その他 主要	歩道 あり	歩道 なし
歩道あり	0.0	-3.0
歩道なし	3.0	0.0

c. 階段の有無

その他 主要	階段 なし	階段 あり
階段なし	0.0	-6.0
階段あり	6.0	0.0

d. 通過街路

主要 \ 其他	通り抜け可	通り抜け不可
通り抜け可	0.0	-4.0
通り抜け不可	4.0	0.0

e. 道路勾配

主要 \ 其他	平坦	傾斜	急傾斜
平坦	0.0	-3.0	-7.0
傾斜	3.0	0.0	-4.0
急傾斜	8.0	4.0	0.0

f. 舗装状態

主要 \ 其他	舗装	未舗装
舗装	0.0	-3.0
未舗装	3.0	0.0

g. 道路形態

その他 主要	良い	やや良い	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る
良い	0.0	-2.0	-5.0	-8.0	-10.0	-11.0
やや良い	2.0	0.0	-3.0	-6.0	-8.0	-10.0
普通	5.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-7.0
やや劣る	8.0	6.0	3.0	0.0	-2.0	-4.0
劣る	11.0	8.0	5.0	2.0	0.0	-2.0
相当に劣る	13.0	11.0	8.0	4.0	2.0	0.0

h. 車両通行の可否

その他 主要	可	困難	不可
可	0.0	-3.0	-5.0
困難	3.0	0.0	-2.0
不可	5.0	2.0	0.0

(イ) 交通・接近条件

a. 最寄JR駅距離-1

主要	80m以上		120m以上		160m以上		200m以上		240m以上		280m以上		320m以上		360m以上		400m以上		480m以上		560m以上		640m以上	
	80m未満	120m未満	160m未満	200m未満	240m未満	280m未満	320m未満	360m未満	400m未満	480m未満	560m未満	640m未満	720m未満	800m未満	880m未満	960m未満	1040m未満	1120m未満	1200m未満	1360m未満	1520m未満	1680m未満	1840m未満	2000m未満
その他	0.0	-4.0	-7.0	-10.0	-13.0	-15.0	-17.0	-18.0	-20.0	-22.0	-23.0	-24.0	-25.0											
80m以上 120m未満	4.0	0.0	-3.0	-7.0	-9.0	-12.0	-13.0	-15.0	-17.0	-18.0	-20.0	-21.0	-22.0											
120m以上 160m未満	8.0	3.0	0.0	-3.0	-6.0	-9.0	-10.0	-12.0	-14.0	-16.0	-17.0	-18.0	-19.0											
160m以上 200m未満	12.0	7.0	4.0	0.0	-3.0	-5.0	-7.0	-9.0	-11.0	-13.0	-14.0	-15.0	-16.0											
200m以上 240m未満	15.0	10.0	6.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-6.0	-8.0	-10.0	-12.0	-13.0	-14.0											
240m以上 280m未満	18.0	13.0	9.0	6.0	3.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-8.0	-9.0	-10.0	-11.0											
280m以上 320m未満	20.0	15.0	12.0	8.0	5.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-8.0	-9.0	-10.0											
320m以上 360m未満	23.0	18.0	14.0	10.0	7.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-7.0	-8.0											
360m以上 400m未満	25.0	20.0	16.0	12.0	9.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-5.0	-6.0											
400m以上 480m未満	28.0	22.0	18.0	14.0	11.0	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-2.0	-3.0	-4.0											
480m以上 560m未満	30.0	25.0	21.0	17.0	14.0	10.0	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-1.0	-2.0											
560m以上 640m未満	32.0	26.0	22.0	18.0	15.0	12.0	9.0	7.0	5.0	3.0	1.0	0.0	-1.0											
640m以上 720m未満	33.0	28.0	23.0	19.0	16.0	13.0	11.0	9.0	6.0	4.0	2.0	1.0	0.0											
720m以上 800m未満	34.0	29.0	25.0	20.0	17.0	14.0	12.0	10.0	8.0	5.0	3.0	2.0	1.0											
800m以上 880m未満	34.0	29.0	25.0	20.0	17.0	14.0	12.0	10.0	8.0	5.0	3.0	2.0	1.0											
880m以上 960m未満	36.0	30.0	26.0	22.0	18.0	15.0	13.0	11.0	9.0	7.0	4.0	3.0	2.0											
960m以上 1040m未満	36.0	30.0	26.0	22.0	18.0	15.0	13.0	11.0	9.0	7.0	4.0	3.0	2.0											
1040m以上 1120m未満	36.0	30.0	26.0	22.0	18.0	15.0	13.0	11.0	9.0	7.0	4.0	3.0	2.0											
1120m以上 1200m未満	37.0	32.0	27.0	23.0	20.0	16.0	14.0	12.0	10.0	8.0	5.0	4.0	3.0											
1200m以上 1360m未満	37.0	32.0	27.0	23.0	20.0	16.0	14.0	12.0	10.0	8.0	5.0	4.0	3.0											
1360m以上 1520m未満	37.0	32.0	27.0	23.0	20.0	16.0	14.0	12.0	10.0	8.0	5.0	4.0	3.0											
1520m以上 1680m未満	39.0	33.0	29.0	24.0	21.0	18.0	16.0	13.0	11.0	9.0	7.0	6.0	4.0											
1680m以上 1840m未満	39.0	33.0	29.0	24.0	21.0	18.0	16.0	13.0	11.0	9.0	7.0	6.0	4.0											
1840m以上 2000m未満	39.0	33.0	29.0	24.0	21.0	18.0	16.0	13.0	11.0	9.0	7.0	6.0	4.0											
2000m以上	40.0	35.0	30.0	26.0	22.0	19.0	17.0	15.0	12.0	10.0	8.0	7.0	6.0											

a. 最寄JR駅距離-2

主要	720m以上		800m以上		880m以上		960m以上		1040m以上		1120m以上		1200m以上		1360m以上		1520m以上		1680m以上		1840m以上		2000m以上		
	800m未満	880m未満	950m未満	960m未満	1040m未満	1120m未満	1200m未満	1200m未満	1360m未満	1520m未満	1680m未満	1840m未満	2000m未満	1360m未満	1520m未満	1680m未満	1840m未満	2000m未満	1520m未満	1680m未満	1840m未満	2000m未満	1840m未満	2000m未満	
その他																									
80m未満	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-26.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0	-27.0
80m以上	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-23.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0	-24.0
120m以上	-20.0	-20.0	-20.0	-20.0	-20.0	-20.0	-20.0	-20.0	-20.0	-20.0	-20.0	-20.0	-20.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0	-22.0
160m以上	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0	-19.0
200m以上	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-15.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0	-17.0
240m以上	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-12.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0	-14.0
280m以上	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0
320m以上	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0	-11.0
360m以上	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0	-9.0
400m以上	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0
480m以上	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0	-5.0
560m以上	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0
640m以上	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0
720m以上	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0
800m以上	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0
880m以上	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0
960m以上	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0
1040m以上	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0
1120m以上	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1200m以上	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1360m以上	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1520m以上	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1680m以上	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1840m以上	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
2000m以上	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

b. 最寄私鉄駅距離

主要 \ 其他	其他							
	80m未満	80m以上 160m未満	160m以上 240m未満	240m以上 320m未満	320m以上 400m未満	400m以上 480m未満	480m以上 560m未満	560m以上 640m未満
80m未満	0.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0
80m以上 160m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0
160m以上 240m未満	1.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0
240m以上 320m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
320m以上 400m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
400m以上 480m未満	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0
480m以上 560m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
560m以上 640m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
640m以上 720m未満	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
720m以上 800m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
800m以上 880m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
880m以上 960m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
960m以上 1040m未満	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
1040m以上 1120m未満	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0
1120m以上 1200m未満	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0
1200m以上	6.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0

主要 \ 其他	其他							
	640m以上 720m未満	720m以上 800m未満	800m以上 880m未満	880m以上 960m未満	960m以上 1040m未満	1040m以上 1120m未満	1120m以上 1200m未満	1200m以上
80m未満	-3.0	-4.0	-4.0	-4.0	-4.0	-5.0	-5.0	-6.0
80m以上 160m未満	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0
160m以上 240m未満	-2.0	-3.0	-3.0	-3.0	-3.0	-4.0	-4.0	-5.0
240m以上 320m未満	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0
320m以上 400m未満	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0
400m以上 480m未満	-1.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-4.0
480m以上 560m未満	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0
560m以上 640m未満	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0
640m以上 720m未満	0.0	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	-2.0	-2.0	-3.0
720m以上 800m未満	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0
800m以上 880m未満	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0
880m以上 960m未満	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0
960m以上 1040m未満	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-2.0
1040m以上 1120m未満	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0
1120m以上 1200m未満	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-1.0
1200m以上	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	0.0

(ウ) 環境条件

a. 繁華性

	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
優る	0.0	-5.0	-9.0	-14.0	-18.0
やや優る	5.0	0.0	-5.0	-10.0	-14.0
普通	10.0	5.0	0.0	-5.0	-10.0
やや劣る	16.0	11.0	5.0	0.0	-5.0
劣る	22.0	17.0	11.0	6.0	0.0

(工) 行政的条件

a. 都市計画用途地域

その他 主要	商業地域	近隣 商業地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	準 住居地域	第一種中 高層住居 専用地域	第二種中 高層住居 専用地域	第一種低 層住居 専用地域	第二種低 層住居 専用地域	準 工業地域	工業地域	工業専用 地域	市街化 調整区域
	商業地域	0.0	-5.0	-7.0	-7.0	-7.0	-8.0	-8.0	-10.0	-10.0	-7.0	-11.0	-12.0
近隣 商業地域	5.0	0.0	-2.0	-2.0	-2.0	-3.0	-3.0	-5.0	-5.0	-2.0	-6.0	-7.0	-11.0
第一種 住居地域	8.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-9.0
第二種 住居地域	8.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-9.0
準住居地域	8.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-9.0
第一種中高層 住居専用地域	9.0	3.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-2.0	-2.0	1.0	-3.0	-4.0	-8.0
第二種中高層 住居専用地域	9.0	3.0	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	-2.0	-2.0	1.0	-3.0	-4.0	-8.0
第一種低層住 居専用地域	11.0	6.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	0.0	0.0	3.0	-1.0	-2.0	-6.0
第二種低層住 居専用地域	11.0	6.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	0.0	0.0	3.0	-1.0	-2.0	-6.0
準工業地域	8.0	2.0	0.0	0.0	0.0	-1.0	-1.0	-3.0	-3.0	0.0	-4.0	-5.0	-9.0
工業地域	12.0	7.0	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	1.0	1.0	4.0	0.0	-1.0	-4.0
工業専用地域	14.0	8.0	6.0	6.0	6.0	5.0	5.0	2.0	2.0	6.0	1.0	0.0	-3.0
市街化 調整区域	18.0	12.0	9.0	9.0	9.0	8.0	8.0	6.0	6.0	9.0	5.0	4.0	0.0

b. 基準容積率

主要 \ 其他	600%	600% 未満	500% 未満	400% 未満	360% 未満	330% 未満	300% 未満	270% 未満	240% 未満
	600%	0.0	-3.0	-6.0	-8.0	-10.0	-11.0	-12.0	-13.0
600%未満	3.0	0.0	-3.0	-6.0	-8.0	-8.0	-9.0	-10.0	-11.0
500%未満	6.0	3.0	0.0	-3.0	-5.0	-6.0	-7.0	-8.0	-9.0
400%未満	9.0	6.0	3.0	0.0	-2.0	-3.0	-4.0	-5.0	-6.0
360%未満	11.0	8.0	5.0	2.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-4.0
330%未満	12.0	9.0	6.0	3.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0
300%未満	14.0	10.0	7.0	4.0	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
270%未満	15.0	12.0	8.0	5.0	3.0	2.0	1.0	0.0	-1.0
240%未満	16.0	13.0	10.0	6.0	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0

c. 風致地区

主要 \ 其他	指定なし	指定あり
	指定なし	0.0
指定あり	10.0	0.0

d. 歴史的風土特別保存地区

主要 \ 其他	指定なし	指定あり
	指定なし	0.0
指定あり	25.0	0.0

e. 急傾斜地崩壊危険区域

その他 主要	無指定	指定 (整備済)	指定 (未整備)
無指定	0.0	-5.0	-10.0
指定 (整備済)	5.0	0.0	-5.0
指定 (未整備)	11.0	6.0	0.0

f. 防火地域

その他 主要	準防火地域	防火地域	無指定
準防火地域	0.0	9.0	0.0
防火地域	-8.0	0.0	-8.0
無指定	0.0	9.0	0.0

(オ) その他

a. 水路介在

\ 其他	あり	なし
主要		
あり	0.0	5.0
なし	-5.0	0.0

b. 鉄軌道補正

\ 其他	あり	なし
主要		
あり	0.0	25.0
なし	-20.0	0.0

参考) 旧コード

都市計画用途地域

第一種低層住居専用地域	51
第二種低層住居専用地域	52
第一種中高層住居専用地域	41
第二種中高層住居専用地域	42
第一種住居地域	31
第二種住居地域	32
準住居地域	33
近隣商業地域	2
商業地域	1
準工業地域	6
工業地域	7
工業専用地域	8
市街化調整区域	9

最寄私鉄駅距離

和田塚	1
由比ヶ浜	2
長谷	3
極楽寺	4
稲村ヶ崎	5
七里ヶ浜	6
鎌倉高校前	7
腰越	8
江ノ島	9
富士見町	10
湘南町屋	11
湘南深沢	12
西鎌倉	13
片瀬山	14
目白山下	15
湘南江の島	16