

別 表

(評価に関するもの)

1	奥行価格補正率表	1
2	間口狭小補正率表	2
3	奥行長大補正率表	2
4	側方路線影響加算率表	3
5	二方路線影響加算率表	3
6	不整形地補正率表・地積区分表	4
7	通路開設補正率表	5
8	がけ地補正率表	5
9	高圧線下地補正率表(170KV未満)	5
10	特別高圧線下地補正率表(170KV以上)	5
11	航空法規制地補正率表	7
12	都市計画施設予定地補正率表	7
13	歩道橋補正率表	7
14	日照障害を受ける住宅地区の宅地の補正率表	8
15	大規模画地補正率表	9
16	仮換地課税実施基準	10
17	造成費相当額	12
18	奥行による比準割合	12
19	その他による比準割合	13
20	形状等による比準割合	13
21	鉄道沿線補正率表	14
22	高速自動車国道(名二環・東名高速)に係る減価補正率表	14
23	水路補正率表	14
24	砂防指定地補正率表	14
25	土砂災害特別警戒区域補正率表	14
26	立体交差における跨線橋補正率	15
27	田の比準表	16
28	畑の比準表	17

(評価替えに関するもの)

29	路線価計算比準項目一覧	18
30	路線価計算比準表	19
31	路線価比準表項目	32
32	比準表計算方法	50

〔別表1〕 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離m		高度商業		繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅 家内工業 村落集団	中小工場	大工場		
		I	II							
コード		未使用	未使用	未使用	13・21	23・41	32	31		
4	未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85		
4	以上 6 未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90		
6	以上 8 未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93		
8	以上 10 未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95		
10	以上 12 未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96		
12	以上 14 未満	0.96	1.00	1.00	1.00		0.97	0.97		
14	以上 16 未満	0.97				0.98	0.98			
16	以上 20 未満	0.98	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99			
20	以上 24 未満	0.99	1.00	0.98	0.97	0.93	1.00	1.00		
24	以上 28 未満	1.00							0.97	0.95
28	以上 32 未満	0.98							0.96	0.97
32	以上 36 未満	0.96							0.94	0.95
36	以上 40 未満	0.94							0.92	0.93
40	以上 44 未満	0.92							0.90	0.91
44	以上 48 未満	0.90							0.89	0.89
48	以上 52 未満	0.99							0.88	0.88
52	以上 56 未満	0.98							0.87	0.87
56	以上 60 未満	0.97							0.86	0.86
60	以上 64 未満	0.96	0.85	0.86	0.86	0.99				
64	以上 68 未満	0.95	0.84	0.85	0.85	0.98				
68	以上 72 未満	0.94	0.83	0.84	0.84	0.97				
72	以上 76 未満	0.99	0.93	0.82	0.83	0.83	0.96			
76	以上 80 未満	0.98	0.92	0.81	0.82					
80	以上 84 未満	0.97	0.90	0.80	0.81	0.82	0.93			
84	以上 88 未満	0.96	0.88		0.80					
88	以上 92 未満	0.95	0.86	0.81	0.81	0.90				
92	以上 96 未満	0.94	0.84	0.80	0.80	0.80				
96	以上 100 未満	0.92	0.82							
100	以上	0.90	0.80							

〔別表2〕

間口狭小補正率表

地区区分		高度商業		繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅 家内工業 村落集団	中小工場	大工場					
		I	II										
間口距離m	コード	未使用	未使用	未使用	13・21	23・41	32	31					
4 未満		0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80					
4 以上	6 未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85					
6 以上	8 未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90					
8 以上	10 未満	0.95	1.00						1.00	0.95	0.95		
10 以上	16 未満	0.97			1.00	1.00	1.00	0.97					
16 以上	22 未満	0.98										0.98	0.98
22 以上	28 未満	0.99											
28 以上		1.00			1.00	1.00	1.00	1.00					

〔別表3〕

奥行長大補正率表

地区区分		高度商業 I	高度商業 II 繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅 家内工業 村落集団	中小工場	大工場
		未使用	未使用	13・21	23・41	32	31
奥行距離 間口距離	コード	未使用	未使用	13・21	23・41	32	31
2 未満		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2 以上	3 未満				0.98		
3 以上	4 未満		0.99	0.99	0.96	0.99	
4 以上	5 未満		0.98	0.98	0.94	0.98	
5 以上	6 未満		0.96	0.96	0.92	0.96	
6 以上	7 未満		0.94	0.94	0.90	0.94	
7 以上	8 未満		0.92	0.92		0.92	
8 以上			0.90	0.90		0.90	

〔別表4〕

側方路線影響加算率表

地区区分	コード	加算率	
		角地の場合	準角地の場合
高度商業Ⅰ・Ⅱ	未使用	0.10	0.05
繁華街	未使用		
普通商業	13	0.08	0.04
併用住宅	21		
普通住宅	23	0.03	0.02
家内工業	未使用		
中小工場	32		
村落集団	41		
大工場	31	0.02	0.01

〔別表5〕

二方路線影響加算率表

地区区分	コード	加算率
繁華街	未使用	
普通商業	13	0.05
併用住宅	21	
普通住宅	23	0.02
家内工業	未使用	
中小工場	32	
大工場	31	
村落集団	41	

〔別表6〕

不整形地補正率表

地区区分 地積区分		高度商業地区Ⅰ 高度商業地区Ⅱ 繁華街地区		併用住宅地区 普通商業地区 中小工場地区		普通住宅地区 家内工業地区 村落集団地区		
		A	B	C	A	B	C	
10%未満		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
10%以上20%未満		0.98	0.99	0.99	0.96	0.98	0.99	
20%以上30%未満		0.96	0.98		0.92	0.95	0.97	
30%以上40%未満		0.92	0.95	0.98	0.88	0.91	0.94	
40%以上50%未満		0.87	0.91	0.95	0.82	0.85	0.90	
50%以上60%未満		0.80	0.87	0.90	0.72	0.75	0.80	
60%以上		0.70	0.75	0.80	0.60	0.65	0.70	

地積区分表

地区区分	地積区分			
	A	B		C
高度商業地区Ⅰ	4,000㎡未満	4,000㎡以上	6,000㎡未満	6,000㎡以上
高度商業地区Ⅱ	1,000㎡未満	1,000㎡以上	1,500㎡未満	1,500㎡以上
繁華街地区	450㎡未満	450㎡以上	700㎡未満	700㎡以上
普通商業地区 併用住宅地区	650㎡未満	650㎡以上	1,000㎡未満	1,000㎡以上
普通住宅地区 家内工業地区 村落集団地区	500㎡未満	500㎡以上	750㎡未満	750㎡以上
中小工場地区	3,500㎡未満	3,500㎡以上	5,000㎡未満	5,000㎡以上

※大工場地区においては、原則として、不整形地としての補正を行わないが、地積が9,000㎡未満のものについて、評価の均衡上不整形地補正率を適用する必要があると認められる場合は、「不整形地補正率表」に掲げる中小工場地区の区分を適用する。

(注1) 蔭地割合の求め方は、原則として、評価対象土地を囲む正面路線に面する矩形又は正方形の土地(以下「想定整形地」という。)の地積を算出し、次の算式により算出する。

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

(注2) 不整形地補正率表を適用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地補正率表を修正して適用する。

〔別表 7〕

通路開設補正率表

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

〔別表 8〕

がけ地補正率表

がけ地地積 画地総地積	0.10以上	0.20以上	0.30以上	0.40以上	0.50以上
	0.20未満	0.30未満	0.40未満	0.50未満	0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
がけ地地積 画地総地積	0.60以上	0.70以上	0.80以上	0.90以上	
	0.70未満	0.80未満	0.90未満		
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

〔別表 9〕

高圧線下地補正率表(170kv未満)

線下地地積 画地総地積	0.10以上	0.20以上	0.30以上	0.40以上	0.50以上
	0.20未満	0.30未満	0.40未満	0.50未満	0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
線下地地積 画地総地積	0.60以上	0.70以上	0.80以上	0.90以上	
	0.70未満	0.80未満	0.90未満		
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

※高圧線下地補正率表の適用範囲は、別図による。

〔別表10〕

特別高圧線下地補正率表(170kv以上)

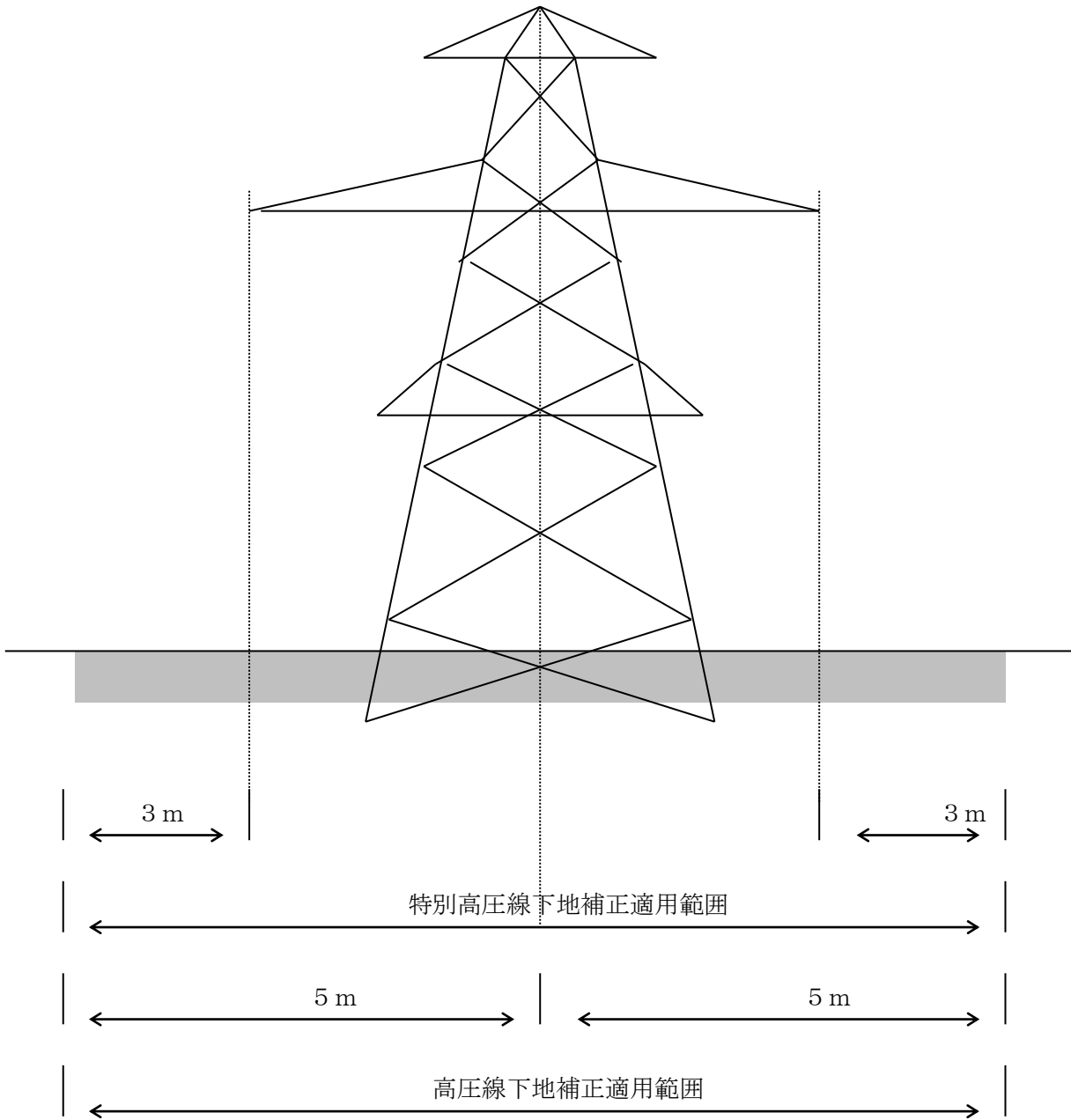
線下地地積 画地総地積	0.10以上	0.20以上	0.30以上	0.40以上	0.50以上
	0.20未満	0.30未満	0.40未満	0.50未満	0.60未満
補正率	0.90	0.81	0.72	0.64	0.56
線下地地積 画地総地積	0.60以上	0.70以上	0.80以上	0.90以上	
	0.70未満	0.80未満	0.90未満		
補正率	0.49	0.42	0.36	0.30	

(参考1) 特別高圧線下地補正率は、高圧線下地補正率の2乗倍(小数点以下第3位切り捨て)の補正率としている。

(参考2) 送電圧170kv以上の高圧線については、線下両外側3mの範囲において建築不可となっている(電気設備に関する技術基準を定める省令第133条)。

※特別高圧線下地補正率表の適用範囲は、別図による。

[別図]



〔別表11〕

航空法規制地補正率表

建築規制(高さ制限)	10m	12m
補正率	0.7	0.8

〔別表12〕

都市計画施設予定地補正率表

$\frac{\text{予定地積}}{\text{画地総地積}}$	0.6以上	0.3以上 0.6未満	0.1以上 0.3未満
補正率	0.7	0.8	0.9

〔別表13〕

歩道橋補正率表

$\frac{\text{閉鎖間口距離}}{\text{全体間口距離}}$	0.1未満	0.1以上 0.3未満	0.3以上 0.5未満
補正率	0.95	0.90	0.85
$\frac{\text{閉鎖間口距離}}{\text{全体間口距離}}$	0.5以上 0.7未満	0.7以上 0.8未満	0.8以上
補正率	0.80	0.75	0.70

(注)閉鎖間口距離とは、横断歩道橋に接する部分をいう。また、全体間口距離とは、正面路線・側方路線・二方路線に対する間口距離の合計をいう。

〔計算例〕

(1)A筆の場合

閉鎖間口距離=18m

全体間口距離=25m

$18\text{m} \div 25\text{m} = 0.72$

補正率=0.75

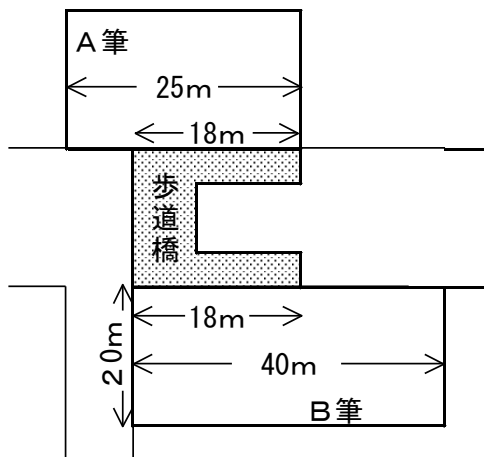
(2)B筆の場合

閉鎖間口距離=18m

全体間口距離=40m+20m=60m

$18\text{m} \div 60\text{m} = 0.30$

補正率=0.85



〔別表14〕

日照障害を受ける住宅地区の宅地の補正率表

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
都市計画区域	日照障害の原因となっている中高層の建築物	(2)の建築物の平均地盤面からの高さ	日影時間 (時間)	補正率
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	4	0.9
			6	0.8
第一種中層住居専用地域 第二種中層住居専用地域 第一種住居地域	高さが10mを超える建築物	4 m	4	0.9
			6	0.8
上記以外の地域	同上	4 m	5	0.9
			7.5	0.8

上表(1)欄に掲げる地域に存する場合において、(2)欄に掲げる建築物により冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該住宅の中心点の(3)欄に掲げる高さにおける日影時間が、(4)欄に掲げる時間以上であるときに、(5)欄に掲げる補正率を各々乗じる。

この場合において、軒の高さとは、建築基準法施行令第2条第1項第7号に規定する軒の高さをいうものであり、平均地盤面からの高さとは、日照障害の原因となっている建築物等が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。

なお、日影となる時間の測定は実地調査によるものとするが、実地調査で不明確なものは、日照計画チャートによるものとする。

(注)この補正率表については、昭和50年10月15日付け自治省税務局固定資産税課長内かんを使用しているが、都市計画法の改正(平成4年)・建築基準法の改正(平成5年)により、都市計画用途地域等が変更となったため、当該内かんを一部変更している。

今後、当該内かんに準じて基準が示された場合は、上表を変更する。

〔別表15〕

大規模画地補正率表

用途地区 画地総地積(m ²)		大工場	普通住宅	併用住宅 普通商業	中小工場	村落集団
10,000以上	20,000未満	0.98	0.91	0.90	0.89	0.88
20,000以上	30,000未満	0.92	0.87	0.87	0.85	0.83
30,000以上	40,000未満	0.92	0.85	0.85	0.84	0.82
40,000以上	50,000未満	0.90	0.82	0.81	0.80	0.78
50,000以上	60,000未満	0.89	0.79	0.78	0.79	0.78
60,000以上	70,000未満	0.88	0.79	0.76	0.77	0.74
70,000以上	80,000未満	0.88	0.79	0.76	0.77	0.74
80,000以上	90,000未満	0.87	0.78	0.75	0.76	0.73
90,000以上	100,000未満	0.87	0.78	0.75	0.76	0.73
100,000以上	200,000未満	0.85	0.76	0.71	0.73	0.70
200,000以上	300,000未満	0.82	0.76	0.71	0.73	0.70
300,000以上	500,000未満	0.80	0.76	0.71	0.73	0.70
500,000以上		0.80	0.70	0.70	0.70	0.70

(注)用途地区は、画地の正面路線が包含される状況類似地域の用途区分による。

〔別表16〕 仮換地課税実施基準

1 対象土地

土地区画整理法による土地区画整理事業の施行に際し、法令の定めるところによって、仮換地若しくは保留地の指定があった場合、その土地を対象に、次の基準により仮換地課税を実施する。

2 判断基準

賦課期日における工事等の進捗状況により、総合的な観点から判断することになるが、具体的な進捗率は次のとおりとする。

(1) 道路築造

延長で進捗率がおおむね80%施行済となった時点(自動車等が通行可能な状態であって、舗装の有無を問わない)

(2) 用排水路築造

延長で進捗率がおおむね80%施行済となった時点

3 実施方法

(1) みなし所有者に対する課税

仮換地又は保留地において使用又は収益することができることとなった日から、換地処分公告のある日までの間は、地方税法第343条第7項の規定に従い、次の区分による者をそれぞれの土地の所有者とみなし、固定資産税及び都市計画税を課する。

ア 仮換地

当該仮換地に対応する従前の土地について、登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として記載のある者

イ 保留地

当該保留地を施行者から取得した者

(2) 仮換地課税実施地区内全域に新路線価を設定する。

(3) 対象土地の土地現況調査を実施し、現況地目の認定を行う。ただし、地目認定の困難な土地については、従前地の課税地目とする。

(4) 仮換地課税台帳を作成整備する。

4 その他

(1) 使用又は収益することができない状況にある土地の補正

対象土地のうち、仮換地の全部又は一部が使用又は収益することができない状況にある土地に対しては、使用収益停止補正率表を適用して補正する。

使用収益停止補正率表

使用収益停止分地積 画地総地積	0.20未満	0.20以上 0.40未満	0.40以上 0.60未満	0.60以上 0.80未満	0.80以上
	補正率	0.95	0.90	0.85	0.80

(2) 未完成の道路に接している土地の補正

使用又は収益が可能な土地で未完成の道路(自動車等が通行可能な道路は除く。)に接している場合は、工事が完成するまでその道路の路線価を評価に影響させない。

ただし、接している全ての道路が未完成の場合は、他の土地と同様に評価したのち、25%の減価補正をする(使用又は収益することができない状況にある土地については、補正しない。)

また、自動車等が通行可能で一部未舗装の道路を正面路線として評価する場合、未舗装部分に一部又は全部で接している土地は、舗装がされるまで3%の減価補正をする。

(3) その他

土地改良法(昭和24年法律第195号)による土地改良事業及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)による住宅街区整備事業の施行に係る土地について、仮換地課税(一時利用地課税)を実施する場合に当たっては、本実施基準を準用する。

〔別表17〕

造成費相当額

(注) 造成費相当額が基本価格の1/2を上回る場合は、造成費相当額を基本価格の1/2にとどめる。

※基本価格…画地計算法を適用し算定した価格で、造成費相当額を控除する前の値

市街化区域農地 造成区分	1㎡当り造成費 (円)	
	令和6年度 (擁壁有)	令和6年度 (擁壁無)
30 cm以下	3,900	900
30 cm超～ 50cm以下	5,800	1,400
50 cm超～ 100cm以下	10,100	3,700
100 cm超～ 150cm以下	14,700	5,600
150 cm超～ 200cm以下	18,700	7,400
200 cmを超えるもの	25,300	10,800

〔別表18〕

奥行による比準割合

地区区分 奥行距離	専用住宅が相当連たん している地区	家屋の連たん度が低い 地区
28 m以下	1.00	1.00
28 m超～36 m以下	0.95	1.00
36 m超～48 m以下	0.90	0.95
48 m超	0.85	0.95

〔別表19〕

その他による比準割合

項目	地区区分	
	専用住宅が相当連たんしている地区	家屋の連たん度が低い地区
角地	1.05	1.00
準角地	1.02	1.00
二方路線地	1.02	1.00
無道路地	0.60	
袋地	0.70	
がけ地	別表8による	
高圧線下地	別表9又は別表10による	
航空法規制地	別表11による	
都市計画施設として決定された土地	別表12による	
横断歩道橋に沿接する土地	別表13による	
日照障害を受ける宅地	別表14による	

〔別表20〕 形状等による比準割合

(1) 不整形地

不整形の程度	極端に不整形のもの		相当に不整形のもの	不整形のもの	やや不整形のもの
蔭地面積 近似整形地面積	50%以上	40%以上 50%未満	30%以上 40%未満	20%以上 30%未満	10%以上 20%未満
補正率	0.70	0.80	0.85	0.90	0.95

(2) 間口狭小

間口距離	8m未満	6m未満	4m未満	2m未満
比準割合	0.99	0.93	0.85	0.80

(3) 奥行長大

奥行距離 間口距離	4以上	5以上	6以上	7以上	8以上	9以上
比準割合	0.99	0.98	0.97	0.95	0.92	0.90

〔別表21〕 鉄道沿線補正率表

場 所	本線中心か らの距離	25m	50m
	J R 中 央 本 線		0.90
名鉄小牧線・愛環鉄道		0.95	—

〔別表22〕

高速自動車国道(名二環・東名高速)に係る減価補正率表

	当該施設に沿接する地域		施設中心から50m以内		50m超 100m以内	
	供用開始後	建設工事中	供用開始後	建設工事中	供用開始後	建設工事中
普通住宅地区 併用住宅地区 村落集団地区	0.80	0.90	0.80	0.90	0.90	0.95
普通商業地区 中小工場地区	0.90	0.95	0.95	0.97	—	—

〔別表23〕 水路補正率表

水路等の幅員	補 正 率
2m超	0.80

〔別表24〕 砂防指定地補正率表

砂防指定地面積 一画地面積	0.05以上 0.20未満	0.20以上 0.40未満	0.40以上 0.60未満	0.60以上 0.80未満	0.80以上
補 正 率	0.9	0.8	0.7	0.6	0.5

〔別表25〕 土砂災害特別警戒区域補正率表

補 正 対 象	補 正 率
筆単位の宅地及 び宅地比準土地	0.90

〔別表26〕 立体交差における跨線橋補正率

場所	50mまでの範囲
県道春日井・小牧線（弥生町・上条町）	0.90
県道春日井・小牧線（熊野町・穴橋町）	0.90
市道221号出川・神領線（神領町）	0.90
市道219号下市場・堀之内線（堀ノ内町）	0.90

〔別表27〕 田の比準表

項目	比準田の標準田の状況	判定基準							
		よく日があたる	多少日かげになる	かなり日かげになる	はなはだしく日かげになる				
日照の状況	よく日があたる	0	- 0.03	- 0.06	- 0.09	日照の状況は田の中央部において、山、樹木、建物等のひ蔭物によって太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね次の基準によって判定するものとする。 ・よく日があたる…夏期における日照時間がおおむね9時間以上のとき ・多少日かげになる…夏期における日照時間がおおむね5時間以上9時間未満のとき ・かなり日かげになる…夏期における日照時間がおおむね3時間以上5時間未満のとき ・はなはだしく日かげになる…夏期における日照時間がおおむね3時間未満のとき			
	多少日かげになる	+ 0.03	0	- 0.03	- 0.06				
	かなり日かげになる	+ 0.06	+ 0.03	0	- 0.03				
	はなはだしく日かげになる	+ 0.10	+ 0.07	+ 0.03	0				
田面の乾湿	比準田の標準田の状況	地下水位の低い乾田	地下水位の高い乾田	半湿田	湿田	たん水田	沼田	田面の乾湿は、おおむね次の基準によって判定するものとする。 ・地下水位の低い乾田…地下水が地表からおおむね50cm以内でない田 ・地下水位の高い乾田…地下水が地表からおおむね50cm以内にある田 ・半湿田…乾田と湿田の中間の状況の田 ・湿田…年間を通じて常に湿潤な田 ・たん水田…年間を通じて常に地表に水のある田 なお、地下水とは、地表に極めて近い部分に常時停滞している水(いわゆる宙水)をいう。	
		地下水位の低い乾田	0	-0.02	-0.05	-0.08	-0.11		-0.15
		地下水位の高い乾田	+0.02	0	-0.03	-0.06	-0.09		-0.13
		半湿田	+0.05	+0.03	0	-0.03	-0.06		-0.10
		湿田	+0.09	+0.06	+0.03	0	-0.03		-0.07
		たん水田	+0.12	+0.10	+0.07	+0.03	0		-0.04
沼田	+0.17	+0.15	+0.11	+0.08	+0.05	0			
面積積	比準田の標準田の状況	694㎡以上	297㎡以上 694㎡未満	99㎡以上 297㎡未満	99㎡未満			耕うんの難易は、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て判定するものとする。	
		694㎡以上	0	- 0.03	- 0.10	- 0.20			
		297㎡以上 694㎡未満	+ 0.03	0	- 0.07	- 0.18			
		99㎡以上 297㎡未満	+ 0.11	+ 0.08	0	- 0.11			
		99㎡未満	+ 0.25	+ 0.21	+ 0.13	0			
耕うんの難易	比準田の標準田の状況	機械耕、畜力耕が容易にできる	機械耕、畜力耕ができる	人力耕であればできる	人力耕によってようやくできる		災害の程度は、おおむね、過去5年間の災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して判定するものとする。		
		機械耕、畜力耕が容易にできる	0	- 0.07	- 0.16	- 0.22			
		機械耕、畜力耕ができる	+ 0.07	0	- 0.10	- 0.17			
		人力耕であればできる	+ 0.19	+ 0.11	0	- 0.08			
人力耕によってようやくできる	+ 0.29	+ 0.20	+ 0.08	0					
災害	比準田の標準田の状況	ない	ややある	相当にある	はなはだしい		災害の程度は、おおむね、過去5年間の災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して判定するものとする。		
		ない	1.00	0.90	0.80	0.70			
		ややある	1.11	1.00	0.89	0.78			
		相当にある	1.25	1.13	1.00	0.88			
はなはだしい	1.43	1.29	1.14	1.00					

〔別表28〕 畑の比準表

項目	標準 畑の状況	比準畑の 状況	よく日があ たる	多少日か げになる	かなり日か げになる	はなはだし く日かげに なる	判 定 基 準
照 の 状 況	よく日があたる		0	- 0.04	- 0.08	- 0.12	日照の状況は畑の中央部において、山、樹木、建物等の障害物によって太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね次の基準によって判定するものとする。 ・よく日があたる…夏期における日照時間がおおむね9時間以上のとき ・多少日かげになる…夏期における日照時間がおおむね5時間以上9時間未満のとき ・かなり日かげになる…夏期における日照時間がおおむね3時間以上5時間未満のとき ・はなはだしく日かげになる…夏期における日照時間がおおむね3時間未満のとき
	多少日かげになる		+ 0.04	0	- 0.04	- 0.08	
	かなり日かげになる		+ 0.09	+ 0.04	0	- 0.04	
	はなはだしく日かげになる		+ 0.14	+ 0.09	+ 0.05	0	
項目	標準 畑の状況	比準畑の 状況	な い	緩やかな傾 斜	急 な 傾 斜	はなはだし く急な傾斜	農地の傾斜は、農地自体の傾斜の角度により判定するものとする。この場合において、傾斜角度が5度程度までは傾斜がないものとし、はなはだしく急な傾斜とは、傾斜角度が20度程度をこえる場合をいうものとする。
農 地 の 傾 斜	な い		0	- 0.05	- 0.09	- 0.14	
	緩 や か な 傾 斜		+ 0.05	0	- 0.04	- 0.09	
	急 な 傾 斜		+ 0.10	+ 0.04	0	- 0.05	
	はなはだしく急な傾斜		+ 0.16	+ 0.10	+ 0.06	0	
項目	標準 畑の状況	比準畑の 状況	極めて良好	普 通	やや不良	極めて不良	保水・排水の良否は、乾湿の状況、作付可能な作物の種類が多寡を考慮して判定するものとする。
保 水 ・ 排 水 の 良 否	極めて良好		0	- 0.05	- 0.11	- 0.18	
	普 通		+ 0.05	0	- 0.07	- 0.14	
	や や 不 良		+ 0.13	+ 0.08	0	- 0.08	
	極めて不良		+ 0.22	+ 0.16	+ 0.08	0	
項目	標準 畑の状況	比準畑の 状況	694㎡以上	297㎡以上 694㎡未満	99㎡以上 297㎡未満	99㎡未満	
面 積	694㎡以上		0	- 0.03	- 0.10	- 0.20	
	297㎡以上 694㎡未満		+ 0.03	0	- 0.07	- 0.18	
	99㎡以上 297㎡未満		+ 0.11	+ 0.08	0	- 0.11	
	99㎡未満		+ 0.25	+ 0.21	+ 0.13	0	
項目	標準 畑の状況	比準畑の 状況	機械耕、畜 力耕が容易 にできる	機械耕、畜 力耕ができ る	人力耕であ れはできる	人力耕によ ってようや くできる	耕うんの難易は、農道の状態、畑の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定するものとする。
耕 う ん の 難 易	機械耕、畜力耕が容易にできる		0	- 0.07	- 0.16	- 0.22	
	機械耕、畜力耕ができる		+ 0.07	0	- 0.10	- 0.17	
	人力耕であれはできる		+ 0.19	+ 0.11	0	- 0.08	
	人力耕によってようやくできる		+ 0.29	+ 0.20	+ 0.08	0	
項目	標準 畑の状況	比準畑の 状況	な い	ややある	相当にある	はなはだし い	災害の程度は、おおむね、過去5年間の災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して判定するものとする。
災 害	な い		1.00	0.90	0.80	0.75	
	や や あ る		1.11	1.00	0.89	0.83	
	相 当 に あ る		1.25	1.13	1.00	0.94	
	は な は だ し い		1.33	1.20	1.07	1.00	

〔別表29〕 路線価計算比準項目一覧

		商業地区					併用住宅地区			普通住宅地区		村落地区	工場地区	
		勝川駅 周辺 (普商)	春日井駅・ 鳥居松周辺 (普商)	高蔵寺駅 周辺 (普商)	路線商業地 (普商)	面的商業地 (普商)	駅周辺 (併用)	路線商業地 (併用)	面的商業地 (併用)	春日井市 住宅地	区画整理前 従前地	村落	中小 工場	大工場
① 街路条件	道路幅員	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	舗装	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	道路種別	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	連続性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
② 交通接近条件	JRまたは名鉄最寄駅距離									○	○	○	○	○
	JR快速最寄駅距離	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	大型店舗距離				○	○		○	○	○	○			
	小学校距離									○	○	○		
	中心地距離	○	○		○	○		○	○					
	インターチェンジ距離												○	○
③ 環境条件	浸水の可能性	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	下水道									○	○			
	火葬場距離									○	○	○		
	塵芥処理施設距離									○	○	○		
	下水処理施設距離									○	○	○		
	変電所距離									○	○	○		
	墓地距離									○	○			
④ 行政的条件	用途地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	容積率	○	○	○	○	○	○	○	○					
	建築規制	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

〔別表30〕 路線価計算比準表

勝川駅周辺商業地（普通商業）									
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	4	5	6	7	8
		格差指数	41	51	72	79	86	90	94
		幅員(m)	10	12	14	16	18	20	24
		格差指数	97	100	102	104	104	105	108
		幅員(m)	36						
		格差指数	113						
2	舗装	舗装	有	無					
		格差指数	100	97					
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他
		格差指数	100			100	95		95
4	連続性	連続性	通行可	行止り					
		格差指数	100	90					
5	JR快速 最寄駅距離	距離(m)	0	100	200	350	500	750	1,000
		格差指数	110	108	104	100	99	98	97
		距離(m)	1,300						
		格差指数	96						
6	中心地距離	距離(m)	0	100	200	350	500	750	1,000
		格差指数	110	108	104	100	99	98	97
		距離(m)	1,300						
		格差指数	96						
7	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無					
		格差指数	98	100					
8	用途地域	用途地域	1低専	2低専	1中専	2中専	1住居	2住居	準住居
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	近商	商業	準工	工業	工専	調区	
		格差指数	100	100	100	100	100	75	
9	容積率	指定容積率(%)	100	200	300	400	500		
		格差指数	93	96	97	100	104		
10	建築規制	道路種別	42条道路	法外道路	43条道路				
		格差指数	100	92	95				

春日井駅及び鳥居松周辺商業地（普通商業）									
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	4	5	6	7	8
		格差指数	29	41	66	75	86	90	93
		幅員(m)	10	12	14	16	18	20	24
		格差指数	96	100	102	105	106	106	111
		幅員(m)	36						
		格差指数	117						
2	舗装	舗装	有	無					
		格差指数	100	97					
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他
		格差指数	100			100	95		95
4	連続性	連続性	通行可	行止り					
		格差指数	100	90					
5	J R快速 最寄駅距離	距離(m)	0	100	200	350	500	750	1,000
		格差指数	109	107	104	100	99	98	98
		距離(m)	1,300	1,500	2,000	3,000			
		格差指数	97	96	96	95			
6	中心地距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,000	1,500
		格差指数	108	104	102	100	98	96	95
		距離(m)	2,000	3,000					
		格差指数	93	91					
7	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無					
		格差指数	98	100					
8	用途地域	用途地域	1 低専	2 低専	1 中専	2 中専	1 住居	2 住居	準住居
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	近商	商業	準工	工業	工専	調区	
		格差指数	100	100	100	100	100	75	
9	容積率	指定容積率(%)	100	200	300	400	500		
		格差指数	97	98	99	100	102		
10	建築規制	道路種別	42 条道路	法外道 路	43 条道路				
		格差指数	100	72	95				

高蔵寺駅周辺商業地（普通商業）									
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	4	5	6	7	8
		格差指数	79	82	90	92	95	96	98
		幅員(m)	10	12	14	16	18	20	
		格差指数	99	100	101	102	102	103	
2	舗装	舗装	有	無					
		格差指数	100	97					
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他
		格差指数	100			100	95		95
4	連続性	連続性	通行可	行止り					
		格差指数	100	90					
5	J R快速 最寄駅距離	距離(m)	0	200	500	1,000	1,500	2,000	
		格差指数	114	106	100	95	95	95	
6	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無					
		格差指数	98	100					
7	用途地域	用途地域	1 低専	2 低専	1 中専	2 中専	1 住居	2 住居	準住居
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	近商	商業	準工	工業	工専	調区	
		格差指数	100	100	100	100	100	75	
8	容積率	指定容積率(%)	100	200	300	400	500		
		格差指数	93	96	98	100	103		
9	建築規制	道路種別	42 条道路	法外道路	43 条道路				
		格差指数	100	88	95				

路線商業地（普通商業）									
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	4	5	7	9	10
		格差指数	76	76	82	84	86	88	90
		幅員(m)	12	14	16	18	20	22	24
		格差指数	92	95	98	100	102	104	105
		幅員(m)	28	36					
		格差指数	109	111					
2	舗装	舗装	有	無					
		格差指数	100	97					
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他
		格差指数	100			100	95		95
4	連続性	連続性	通行可	行止り					
		格差指数	100	90					
5	J R快速 最寄駅距離	距離(m)	0	200	500	1,000	1,500	2,000	
		格差指数	104	104	101	100	99	99	
6	大型店舗距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,000	1,200
		格差指数	113	108	106	104	103	101	100
		距離(m)	1,500	2,000	2,500	3,000	3,500	4,000	
		格差指数	98	95	93	91	89	87	
7	中心地距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,000	1,500
		格差指数	113	111	105	103	102	100	99
		距離(m)	2,000	3,000	5,000				
		格差指数	98	97	96				
8	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無					
		格差指数	98	100					
9	用途地域	用途地域	1 低専	2 低専	1 中専	2 中専	1 住居	2 住居	準住居
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	近商	商業	準工	工業	工専	調区	
		格差指数	100	100	100	100	100	75	
10	容積率	指定容積率(%)	100	200	300	500			
		格差指数	95	97	98	103			
11	建築規制	道路種別	42 条道路	法外道 路	43 条道路				
		格差指数	100	90	95				

面的商業地（普通商業）									
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	4	5	7	9	10
		格差指数	76	76	82	84	86	88	90
		幅員(m)	12	14	16	18	20	22	24
		格差指数	92	95	98	100	102	104	105
		幅員(m)	28	36					
		格差指数	109	111					
2	舗装	舗装	有	無					
		格差指数	100	97					
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他
		格差指数	100			100	95		95
4	連続性	連続性	通行可	行止り					
		格差指数	100	90					
5	J R快速 最寄駅距離	距離(m)	0	200	500	1,000	1,500	2,000	
		格差指数	113	113	105	100	98	97	
6	大型店舗距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,000	1,200
		格差指数	113	108	106	104	103	101	100
		距離(m)	1,500	2,000	2,500	3,000	3,500	4,000	
		格差指数	98	95	93	91	89	87	
7	中心地距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,000	1,500
		格差指数	114	114	107	104	101	100	99
		距離(m)	2,000	3,000	5,000				
		格差指数	98	97	97				
8	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無					
		格差指数	98	100					
9	用途地域	用途地域	1 低専	2 低専	1 中専	2 中専	1 住居	2 住居	準住居
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	近商	商業	準工	工業	工専	調区	
		格差指数	100	100	100	100	100	75	
10	容積率	指定容積率(%)	100	200	300	400	500		
		格差指数	93	96	98	100	103		
11	建築規制	道路種別	42 条道路	法外道 路	43 条道路				
		格差指数	100	90	95				

駅周辺商業地（併用住宅）									
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	4	5	6	7	8
		格差指数	55	62	78	84	89	92	96
		幅員(m)	10	12	14	16	18	20	24
		格差指数	98	100	101	102	104	104	107
		幅員(m)	36						
		格差指数	110						
2	舗装	舗装	有	無					
		格差指数	100	97					
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他
		格差指数	100			100	95		95
4	連続性	連続性	通行可	行止り					
		格差指数	100	93					
5	J R快速 最寄駅距離	距離(m)	0	100	200	350	500	750	1,000
		格差指数	110	108	104	100	98	97	96
		距離(m)	1,300	2,000					
		格差指数	95	94					
6	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無					
		格差指数	98	100					
7	用途地域	用途地域	1 低専	2 低専	1 中専	2 中専	1 住居	2 住居	準住居
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	近商	商業	準工	工業	工専	調区	
		格差指数	100	100	100	100	100	75	
8	容積率	指定容積率(%)	100	200	500				
		格差指数	98	99	101				
9	建築規制	道路種別	42 条道路	法外道路	43 条道路				
		格差指数	100	82	95				

路線商業地（併用住宅）											
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	4	5	7	9	10	12	14
		格差指数	76	76	82	84	86	88	90	92	95
		幅員(m)	16	18	20	22	24	28	36		
		格差指数	98	100	102	104	105	109	111		
2	舗装	舗装	有	無							
		格差指数	100	97							
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路	その他			
		格差指数	100			100	95	95			
4	連続性	連続性	通行可	行止り							
		格差指数	100	83							
5	J R快速 最寄駅距離	距離(m)	0	200	500	1,000	1,500	2,000			
		格差指数	106	106	102	100	99	99			
6	大型店舗距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,000	1,200	1,500	2,000
		格差指数	108	105	104	103	102	101	100	98	96
		距離(m)	2,500	3,000	3,500	4,000					
		格差指数	95	94	93	92					
7	中心地距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,000	1,500	2,000	3,000
		格差指数	107	106	103	102	101	100	98	97	95
		距離(m)	5,000								
		格差指数	94								
8	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無							
		格差指数	98	100							
9	用途地域	用途地域	1 低専	2 低専	1 中専	2 中専	1 住居	2 住居	準住居	近商	商業
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	準工	工業	工専	調区					
		格差指数	100	100	100	75					
10	容積率	指定容積率(%)	100	200	300	500					
		格差指数	96	98	99	102					
11	建築規制	道路種別	42 条道路	法外道路	43 条道路						
		格差指数	100	90	95						

面的商業地（併用住宅）									
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	4	5	7	9	10
		格差指数	83	83	87	89	90	92	93
		幅員(m)	12	14	16	18	20	22	24
		格差指数	94	97	99	100	102	104	105
		幅員(m)	28	36					
		格差指数	109	111					
2	舗装	舗装	有	無					
		格差指数	100	97					
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他
		格差指数	100			100	95		95
4	連続性	連続性	通行可	行止り					
		格差指数	100	90					
5	J R快速 最寄駅距離	距離(m)	0	200	500	1,000	1,500	2,000	
		格差指数	116	116	106	100	98	96	
6	大型店舗距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,000	1,200
		格差指数	120	112	109	106	103	102	100
		距離(m)	1,500	2,000	2,500	3,000	3,500	4,000	4,500
		格差指数	98	95	93	91	89	87	85
7	中心地距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,000	1,500
		格差指数	114	114	107	104	101	100	99
		距離(m)	2,000	3,000	5,000				
		格差指数	98	97	97				
8	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無					
		格差指数	98	100					
9	用途地域	用途地域	1 低専	2 低専	1 中専	2 中専	1 住居	2 住居	準住居
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	近商	商業	準工	工業	工専	調区	
		格差指数	100	100	100	100	100	75	
10	容積率	指定容積率(%)	100	200	300	400	500		
		格差指数	93	96	98	100	103		
11	建築規制	道路種別	42 条道路	法外道 路	43 条道路				
		格差指数	100	90	95				

春日井市住宅地											
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	2.7	4	5	6	7	8	10
		格差指数	64	71	80	96	98	100	101	102	103
2	舗装	舗装	有	無							
		格差指数	100	96							
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他		
		格差指数	100			100	95		95		
4	連続性	連続性	通行可	行止り							
		格差指数	100	93							
5	JRまたは名鉄 最寄駅距離	距離(m)	0	100	200	350	500	750	1,000	1,300	1,600
		格差指数	106	105	104	103	102	101	100	99	97
		距離(m)	2,000	2,500	3,000						
		格差指数	97	96	95						
6	JR快速 最寄駅距離	距離(m)	0	200	500	1,000	1,500	2,000	3,000		
		格差指数	104	103	101	100	99	97	94		
7	大型店舗距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,200	2,000		
		格差指数	103	103	103	102	100	99	98		
8	小学校距離	距離(m)	0	600	1,200	1,800	2,400	3,000			
		格差指数	102	100	99	97	95	93			
9	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無							
		格差指数	98	100							
10	下水道	下水道	有	無							
		格差指数	100	97							
11	火葬場距離	距離(m)	0	50	100	200	300	500	700	1,000	
		格差指数	93	94	95	96	97	98	99	100	
12	塵芥処理施設 距離	距離(m)	0	50	100	200	300	500	1,000	2,000	
		格差指数	93	94	95	96	97	98	99	100	
13	下水処理施設 距離	距離(m)	0	50	100	200	300	500			
		格差指数	94	95	96	97	99	100			
14	変電所距離	距離(m)	0	50	100	200					
		格差指数	96	97	99	100					
15	墓地距離	距離(m)	0	50							
		格差指数	96	100							
16	用途地域	用途地域	1低専	2低専	1中専	2中専	1住居	2住居	準住居	近商	商業
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	準工	工業	工専	調区					
		格差指数	100	100	100	85					
17	建築規制	道路種別	42条道路	法外道路	43条道路						
		格差指数	100	74	95						

区画整理前従前地											
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	2.7	4	5	6	7	8	10
		格差指数	78	79	87	96	98	100	101	102	103
2	舗装	舗装	有	無							
		格差指数	100	96							
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他		
		格差指数	100			100	95		95		
4	連続性	連続性	通行可	行止り							
		格差指数	100	94							
5	JRまたは名鉄 最寄駅距離	距離(m)	0	100	200	350	500	750	1,000	1,300	1,600
		格差指数	110	109	108	107	106	103	100	97	94
		距離(m)	2,000	2,500	3,000						
		格差指数	92	90	89						
6	JR快速 最寄駅距離	距離(m)	0	200	500	1,000	1,500	2,000	3,000		
		格差指数	106	105	103	100	98	95	92		
7	大型店舗距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,200	2,000		
		格差指数	103	103	103	102	100	99	98		
8	小学校距離	距離(m)	0	600	1,200	1,800	2,400	3,000			
		格差指数	102	100	99	97	95	93			
9	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無							
		格差指数	98	100							
10	下水道	下水道	有	無							
		格差指数	100	97							
11	火葬場距離	距離(m)	0	50	100	200	300	500	700	1,000	
		格差指数	93	94	95	96	97	98	99	100	
12	塵芥処理施設 距離	距離(m)	0	50	100	200	300	500	1,000	2,000	
		格差指数	93	94	95	96	97	98	99	100	
13	下水処理施設 距離	距離(m)	0	50	100	200	300	500			
		格差指数	95	96	97	98	99	100			
14	変電所距離	距離(m)	0	50	100	200					
		格差指数	96	97	99	100					
15	墓地距離	データ	0	50							
		格差指数	96	100							
16	用途地域	用途地域	1低専	2低専	1中専	2中専	1住居	2住居	準住居	近商	商業
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	準工	工業	工専	調区					
		格差指数	100	100	100	85					
17	建築規制	道路種別	42条道路	法外道路	43条道路						
		格差指数	100	87	95						

村落集団地区											
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	2.7	4	5	6	7	8	10
		格差指数	61	68	78	100	102	106	107	108	109
2	舗装	舗装	有	無							
		格差指数	100	96							
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他		
		格差指数	100			100	95		95		
4	連続性	連続性	通行可	行止り							
		格差指数	100	94							
5	JRまたは名鉄 最寄駅距離	距離(m)	0	100	200	350	500	750	1,000	1,300	1,600
		格差指数	108	108	108	107	105	102	100	98	96
		距離(m)	2,000	2,500	3,000	4,000	5,000				
		格差指数	95	94	93	92	91				
6	JR快速 最寄駅距離	距離(m)	0	200	500	1,000	1,500	2,000	3,000	4,000	5,000
		格差指数	104	104	103	100	99	97	96	96	96
7	大型店舗距離	距離(m)	0	200	400	600	800	1,200	2,000	3,000	4,000
		格差指数	103	103	103	102	100	98	97	95	93
8	小学校距離	距離(m)	0	600	1,200	1,800	2,400	3,000			
		格差指数	102	100	98	97	95	93			
9	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無							
		格差指数	98	100							
10	火葬場距離	距離(m)	0	50	100	200	300	500	700	1,000	
		格差指数	93	94	95	96	97	98	99	100	
11	塵芥処理施設 距離	距離(m)	0	50	100	200	300	500	1,000	2,000	
		格差指数	93	94	95	96	97	98	99	100	
12	下水処理施設 距離	距離(m)	0	50	100	200	300	500			
		格差指数	95	96	97	98	99	100			
13	変電所距離	距離(m)	0	50	100	200					
		格差指数	96	97	99	100					
14	用途地域	用途地域	1低専	2低専	1中専	2中専	1住居	2住居	準住居	近商	商業
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	準工	工業	工専	調区					
		格差指数	100	100	100	100					
15	建築規制	道路種別	42条道路	法外道路	43条道路						
		格差指数	100	70	95						

中小工場地区									
1	道路幅員	幅員(m)	0	1.8	3	4	5	6	8
		格差指数	85	85	93	97	99	100	102
		幅員(m)	10	12	16	20	30		
		格差指数	103	105	108	109	111		
2	舗装	舗装	有	無					
		格差指数	100	95					
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他
		格差指数	100			100	95		95
4	連続性	連続性	通行可	行止り					
		格差指数	100	85					
5	JRまたは名鉄 最寄駅距離	距離(m)	0	100	200	350	500	750	1,000
		格差指数	105	105	105	104	103	101	100
		距離(m)	1,300	1,600	2,000	2,500	3,000		
		格差指数	99	98	98	97	96		
6	JR快速 最寄駅距離	距離(m)	0	200	500	1,000	1,500	2,000	
		格差指数	110	110	104	100	98	98	
7	インターチェンジ 距離	距離(m)	0	500	1,000	2,000	3,000	4,000	5,000
		格差指数	112	108	105	100	95	90	86
		距離(m)	6,000	7,000					
		格差指数	83	81					
8	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無					
		格差指数	98	100					
9	用途地域	用途地域	1低専	2低専	1中専	2中専	1住居	2住居	準住居
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	近商	商業	準工	工業	工専	調区	
		格差指数	100	100	100	100	93	86	
10	建築規制	道路種別	42条道路	法外道路	43条道路				
		格差指数	100	91	95				

大工場地区									
1	道路幅員	幅員 (m)	0	1.8	3	4	5	6	8
		格差指数	79	79	90	96	98	100	102
		幅員 (m)	10	12	16	20	30		
		格差指数	104	107	110	111	113		
2	舗装	舗装	有	無					
		格差指数	100	95					
3	道路種別	道路種別	国道・県道・主要地方道			市道	位置指定道路		その他
		格差指数	100			100	95		95
4	連続性	連続性	通行可	行止り					
		格差指数	100	85					
5	JRまたは名鉄 最寄駅距離	距離 (m)	0	100	200	350	500	750	1,000
		格差指数	107	107	107	106	104	102	100
		距離 (m)	1,300	1,600	2,000	2,500	3,000		
		格差指数	99	97	96	95	94		
6	JR快速 最寄駅距離	距離 (m)	0	200	500	1,000	1,500	2,000	
		格差指数	104	104	101	100	99	99	
7	インターチェンジ 距離	距離 (m)	0	500	1,000	2,000	3,000	4,000	5,000
		格差指数	111	108	104	100	97	95	93
		距離 (m)	6,000	7,000					
		格差指数	92	90					
8	浸水の可能性	浸水の可能性	有	無					
		格差指数	98	100					
9	用途地域	用途地域	1 低専	2 低専	1 中専	2 中専	1 住居	2 住居	準住居
		格差指数	100	100	100	100	100	100	100
		用途地域	近商	商業	準工	工業	工専	調区	
		格差指数	100	100	100	100	95	90	
10	建築規制	道路種別	42 条道路	法外道路	43 条道路				
		格差指数	100	88	95				

〔別表31〕 路線価比準表項目

1 路線種別等

(1)種別

No.	名称
1	主要な街路(標準宅地の正面路線)
2	その他の街路

(2)路線番号(7桁)

都市計画区分	地区区分番号	連番	0
(1桁)	(1桁)	(4桁)	(1桁)

※都市計画区分：1＝市街化区域 2＝市街化調整区域

(3)標準宅地番号(5桁、計565地点)

地区区分番号	連番
(3桁)	(2桁)

2 格差条件項目

① 街路条件

(1) 道路幅員(認定幅員)(10cm単位 例 160＝16m)

道路台帳で測定。道路台帳に無い街路は、1/1,500等の地図で計測。

※道路幅員の計測方法(別図)

(2) 舗装

No.	名称
1	有
2	無

(3) 道路種別

No.	名称
1	国道・県道・主要地方道
2	市道
3	位置指定道路
4	その他

(4) 連続性

No.	名称
1	通行可
2	行止まり

② 交通接近条件

(1) J Rまたは名鉄最寄駅距離(m)

路線中点からJ R又は名鉄最寄駅までの道路距離

No.	名称	No.	名称
1	J R勝川駅	6	名鉄味鋤駅
2	J R春日井駅	7	名鉄味美駅
3	J R神領駅	8	名鉄春日井駅
4	J R高蔵寺駅	9	名鉄牛山駅
5	J R定光寺駅	10	名鉄間内駅

(2) J R快速最寄駅距離(m)

路線中点からJ R快速最寄駅までの道路距離

No.	名称
1	勝川駅
2	春日井駅
3	高蔵寺駅

(3) 大型店舗距離(m)

路線中点から最寄りの大型店舗までの道路距離

No.	名称	No.	名称
1	イオン春日井店	18	コノミヤ中切店
2	イオン守山店	19	ピアゴ篠木店
3	イオン小牧店	20	ナフコ不二屋岩野店
4	清水屋春日井店	21	ナフコ不二屋下津店
5	i i a s 春日井	22	ナフコ不二家サンライフ店
6	高蔵寺ニュータウンセンター	23	ナフコ不二家春日井店
7	エアポートウォーク名古屋	24	ナフコ不二家東野店
8	バロー勝川店	25	MEGA ドン・キホーテUNY気噴店
9	バロー春日井西店	26	MEGA ドン・キホーテUNY桃花台店

10	平和堂春日井庄名店	27	フィールネットワーク店
11	平和堂春日井宮町店	28	フィール春日井店
12	ヤマナカ勝川フランテ	29	フィール小牧店
13	ヤマナカ追進店	30	西友松河戸店
14	ヤマナカ味美店	31	西友勝川店
15	エクボ上田楽店	32	西友豊山店
16	トップワン春日井店		
17	マックスバリュ春日井店		

(4) 小学校距離(m)

路線中点から指定小学校までの道路距離

No.	名称	No.	名称	No.	名称
1	味美小学校	14	不二小学校	27	松山小学校
2	白山小学校	15	玉川小学校	28	上条小学校
3	勝川小学校	16	藤山台小学校	29	神屋小学校
4	春日井小学校	17	神領小学校	30	東野小学校
5	篠木小学校	18	山王小学校	31	北城小学校
6	鷹来小学校	19	松原小学校	32	石尾台小学校
7	牛山小学校	20	岩成台小学校	33	東高森台小学校
8	鳥居松小学校	21	西山小学校	34	篠原小学校
9	小野小学校	22	高森台小学校	35	押沢台小学校
10	八幡小学校	23	柏原小学校	36	丸田小学校
11	坂下小学校	24	大手小学校	37	出川小学校
12	西尾小学校	25	中央台小学校		
13	高座小学校	26	岩成台西小学校		

(5) 中心地距離(m)

路線中点から最寄りの中心地までの道路距離

No.	名称
1	瑞穂通五交差点
2	勝川駅

(6) インターチェンジ距離(m)

路線中点から最寄りのインターチェンジまでの道路距離

No.	名称
1	春日井(東名高速)
2	小牧東(中央自動車道)

3	勝川(下り)(名古屋第二環状自動車道)
4	勝川(上り)(名古屋第二環状自動車道)
5	松河戸(名古屋第二環状自動車道)

(7) 中心地(N T用)距離(m)

路線中点から中心地までの道路距離

No.	名称
1	高蔵寺ニュータウンセンター

③ 環境条件

(1) 浸水の可能性

No.	名称
1	有
2	無

(2) 下水道

No.	名称
1	有
2	無

(3) 火葬場距離(m)

路線中点から火葬場までの直線距離

No.	名称
1	尾張東部聖苑

(4) 塵芥処理施設距離(m)

路線中点から塵芥処理施設までの直線距離

No.	名称
1	クリーンセンター

(5) 下水処理施設距離(m)

路線中点から最寄りの下水処理場までの直線距離

No.	名称
1	高蔵寺浄化センター
2	勝西浄化センター
3	南部浄化センター

(6) 変電所距離(m)

路線中点から最寄りの変電所までの直線距離

No.	名称	No.	名称
1	藤山台変電所	6	大手変電所
2	高蔵寺変電所	7	松河戸変電所
3	神屋変電所	8	春日井変電所
4	十三塚変電所	9	牛山変電所
5	鳥居松変電所	10	関田変電所

(7) 墓地距離(m)

No.	名称	No.	名称
1	宝珠寺霊園	36	境内墓地 (麟慶寺)
2	坂下霊園	37	長福寺墓地
3	神屋町墓地 (観音寺)	38	新徳寺墓地
4	共同墓地 (観音寺)	39	境内墓地 (林光院)
5	明照寺富士新田霊園	40	下原町墓地
6	明照寺東追分霊園	41	玉雲寺墓地
7	内津町墓地 (見性寺)	42	熊野町墓地 (真宝寺)
8	外之原墓地	43	桜佐町墓地 (林昌寺管理)
9	木附町墓地 (林昌寺)	44	林島町墓地 (林昌寺管理)
10	飼野墓苑 (玉野墓苑管理委員会)	45	観音寺境内墓地
11	高蔵寺墓地	46	春日井市潮見坂平和公園
12	気噴町墓地	47	慈妙院境内墓地
13	禪源寺墓地	48	密蔵院墓地
14	庄名墓地	49	下市場墓地
15	東神明町墓地 (高福寺)	50	玉野墓苑 (玉野墓苑管理委員会)
16	七ツ割墓地 (龍昌寺)	51	蓮蔵院墓地
17	正念寺墓地	52	大心寺春日井別院
18	宗法町墓地 (龍昌寺)	53	長昌寺境内墓地
19	味美上ノ町墓地 (青源寺)	54	維摩寺墓地
20	西本町墓地	55	八幡町墓地
21	青源寺境内墓地	56	地藏寺墓地
22	中新町墓地	57	桂林寺墓地
23	東漸寺墓地	58	長全寺墓地
24	花長町墓地	59	長安寺墓地
25	日輪寺墓地	60	桃山町墓地

26	宮町墓地	61	宗教法人瑞雲寺
27	大清寺靈園	62	大泉寺町墓地
28	桂林寺墓地	63	宗教法人明光寺
29	慈眼寺墓地	64	大留町墓地
30	大光寺墓地	65	宗教法人円福寺
31	泰岳寺靈苑	66	宗教法人林昌寺
32	西屋町墓地（新光寺）	67	内津町墓地（見性寺）
33	新開町墓地（新光寺）	68	神屋町墓地
34	共同墓地（瑞林寺、麟慶寺）	69	熊野町墓地
35	瑞林寺墓地		

④ 行政的条件

(1) 用途地域

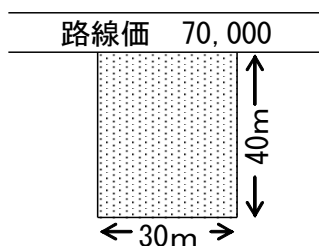
No.	名称	No.	名称
1	第一種低層住居専用地域(一低専)	8	近隣商業地域(近商)
2	第二種低層住居専用地域(二低専)	9	商業地域(商業)
3	第一種中高層住居専用地域(一中専)	10	準工業地域(準工)
4	第二種中高層住居専用地域(二中専)	11	工業地域(工業)
5	第一種住居地域(一住居)	12	工業専用地域(工専)
6	第二種住居地域(二住居)	13	市街化調整区域(調区)
7	準住居地域(準住居)		

(2) 建築規制

No.	要因
1	42 条道路
2	法外道路
3	43 条道路

奥行価格補正割合法

例題 1. 普通商業地区における路線価70,000点の場合の計算例



1 m²当たり (奥行40mの場合の奥行価格補正率)

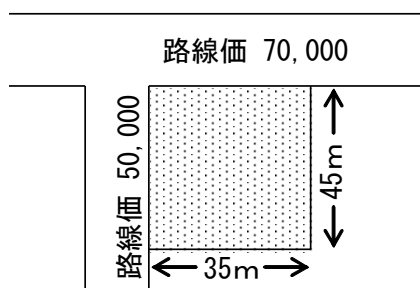
$$\begin{aligned} \text{評 点 数} &= 70,000 \times 0.93 \\ &= 65,100 \end{aligned}$$

(1 m²当たり評点数) (地積)

$$\begin{aligned} \text{評 点 数} &= 65,100 \times (30 \times 40) \\ &= 78,120,000 \end{aligned}$$

側方路線影響加算法

例題 2. 普通商業地区における正面路線価70,000点、側方路線価50,000点の場合の計算例



(1) 基本 1 m²当たり (正面路線価) (奥行45mの場合の奥行価格補正率)

$$\begin{aligned} \text{評 点 数} &= 70,000 \times 0.91 \\ &= 63,700 \end{aligned}$$

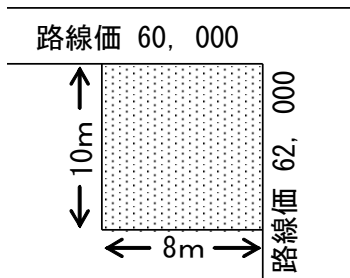
(2) 加算 1 m²当たり (側方路線価)

$$\begin{aligned} \text{評 点 数} &= 50,000 \times \left(\begin{array}{c} \text{奥行35mの場合} \\ \text{の奥行価格補正} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{側方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right) \\ &= 3,880 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (3) \quad & 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} & (1) & & (2) \\
 & \text{評 点 数} = 63,700 + 3,880 \\
 & & & & = 67,580
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & (1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}) & & (地積) \\
 (4) \quad & \text{評 点 数} = 67,580 \times (35 \times 45) \\
 & & & = 106,438,500
 \end{aligned}$$

例題3. 普通商業地区における正面路線価62,000点、側方路線価60,000点の準角地(一系統の路線の屈折部の内側に位置する例題図のような画地をいうものとする)の計算例



$$\begin{aligned}
 (1) \quad & \text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} & (\text{正面路線価}) & & \left[\begin{array}{l} \text{奥行 } 8 \text{ m の場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \\
 & \text{評 点 数} = 62,000 \times 0.97 \\
 & & & = 60,140
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (2) \quad & \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} & (\text{側方路線価}) & & \left[\begin{array}{l} \text{奥行 } 10 \text{ m の場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] & \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加 算 率} \end{array} \right] \\
 & \text{評 点 数} = 60,000 \times 0.99 \times 0.04 \\
 & & & = 2,376
 \end{aligned}$$

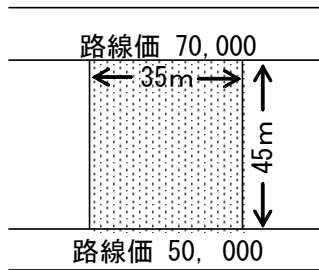
$$\begin{aligned}
 (3) \quad 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} & \quad (1) \quad (2) \\
 \text{評 点 数} & = 60,140 + 2,376 \\
 & = 62,516
 \end{aligned}$$

$$\left(\begin{array}{c} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right) \quad (\text{地積})$$

$$\begin{aligned}
 (4) \quad \text{評 点 数} & = 62,516 \times (10 \times 8) \\
 & = 5,001,280
 \end{aligned}$$

二方路線影響加算法

例題 4. 普通商業地区における正面路線価70,000点、裏路線価50,000点の場合の計算



$$\begin{aligned}
 & \text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} \quad (\text{正面路線価}) \quad \left(\begin{array}{c} \text{奥行45mの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \\
 (1) \quad \text{評 点 数} & = 70,000 \times 0.91 \\
 & = 63,700
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} \quad (\text{二方路線価}) \quad \left(\begin{array}{c} \text{奥行45mの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \quad \left(\begin{array}{c} \text{二方路線影響} \\ \text{加 算 率} \end{array} \right) \\
 (2) \quad \text{評 点 数} & = 50,000 \times 0.91 \times 0.05 \\
 & = 2,275
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} & \quad (1) \quad (2) \\
 (3) \quad \text{評 点 数} & = 63,700 + 2,275 \\
 & = 65,975
 \end{aligned}$$

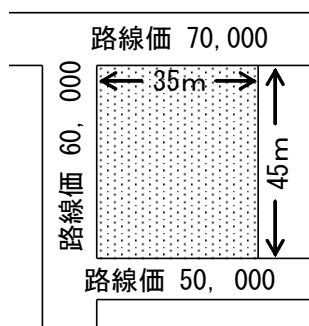
$$\left(\begin{array}{c} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right) \quad (\text{地積})$$

$$\begin{aligned}
 (4) \quad \text{評 点 数} & = 65,975 \times (35 \times 45) \\
 & = 103,910,625
 \end{aligned}$$

三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

例題5. 普通商業地区における正面路線価70,000点、側方路線価60,000点、裏路線価

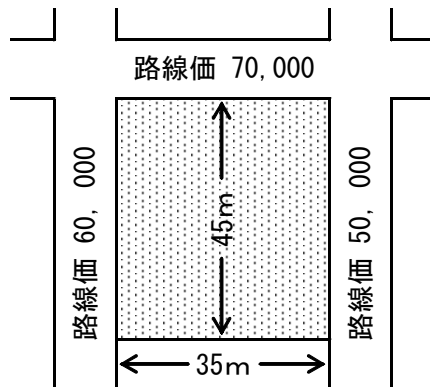
50,000点の場合の計算例



$$\begin{aligned}
 & \left. \begin{array}{l} \text{奥行45mの場合の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right\} \\
 (1) \quad & \text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} \quad (\text{正面路線価}) \\
 & \text{評 点 数} = 70,000 \times 0.91 \\
 & = 63,700 \\
 & \left. \begin{array}{l} \text{奥行35mの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right\} \left. \begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加 算 率} \end{array} \right\} \\
 (2) \quad & \text{側方路線加算 } 1 \text{ m}^2 \\
 & \text{当たり評点数} = 60,000 \times 0.97 \times 0.08 \\
 & = 4,656 \\
 & \left. \begin{array}{l} \text{奥行45mの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right\} \left. \begin{array}{l} \text{二方路線影響} \\ \text{加 算 率} \end{array} \right\} \\
 (3) \quad & \text{二方路線加算 } 1 \text{ m}^2 \quad (\text{裏路線価}) \\
 & \text{当たり評点数} = 50,000 \times 0.91 \times 0.05 \\
 & = 2,275 \\
 & \begin{array}{cccc} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} & (1) & (2) & (3) \end{array} \\
 (4) \quad & \text{評 点 数} = 63,700 + 4,656 + 2,275 \\
 & = 70,631
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & \left. \begin{array}{l} \text{1 m}^2 \text{ 当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right\} (\text{地積}) \\
 (5) \quad & \text{評 点 数} = 70,631 \times (35 \times 45) \\
 & = 111,243,825
 \end{aligned}$$

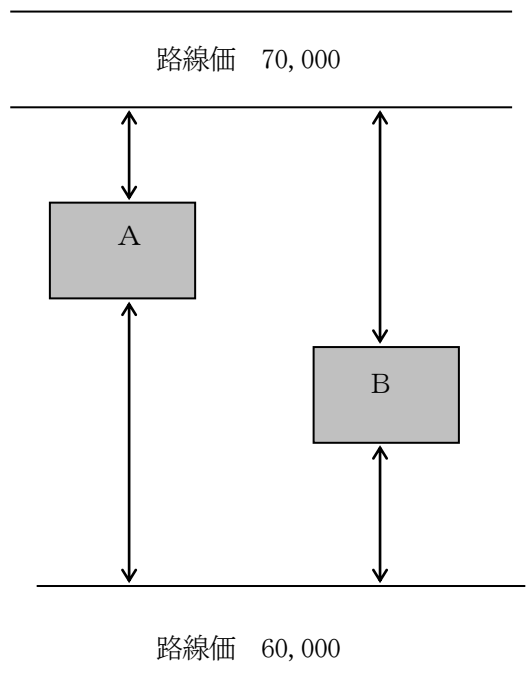
例題 6. 普通商業地区における正面路線価70,000点、側方路線価60,000点及び50,000点の場合の計算例



$$\begin{aligned}
 & \left(\begin{array}{l} \text{奥行45mの場合の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right) \\
 (1) \quad & \text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} \quad \text{(正面路線価)} \\
 & \text{評 点 数} = 70,000 \times 0.91 \\
 & = 63,700 \\
 & \left(\begin{array}{l} \text{奥行35mの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \quad \left(\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加 算 率} \end{array} \right) \\
 (2) \quad & \text{側方路線加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} \quad \text{(側方路線価)} \\
 & = 60,000 \times 0.97 \times 0.08 \\
 & = 4,656 \\
 & \left(\begin{array}{l} \text{奥行35mの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \quad \left(\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加 算 率} \end{array} \right) \\
 (3) \quad & \text{側方路線加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} \quad \text{(側方路線価)} \\
 & = 50,000 \times 0.97 \times 0.08 \\
 & = 3,880 \\
 (4) \quad & 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} \quad (1) \quad (2) \quad (3) \\
 & \text{評 点 数} = 63,700 + 4,656 + 3,880 \\
 & = 72,236 \\
 & \left(\begin{array}{l} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right) \quad \text{(地積)} \\
 (5) \quad & \text{評 点 数} = 72,236 \times (35 \times 45) \\
 & = 113,771,700
 \end{aligned}$$

特殊な事例

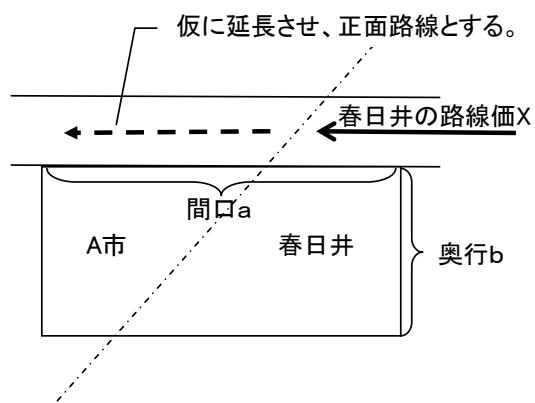
例題8. 無道路地の正面路線のとり方



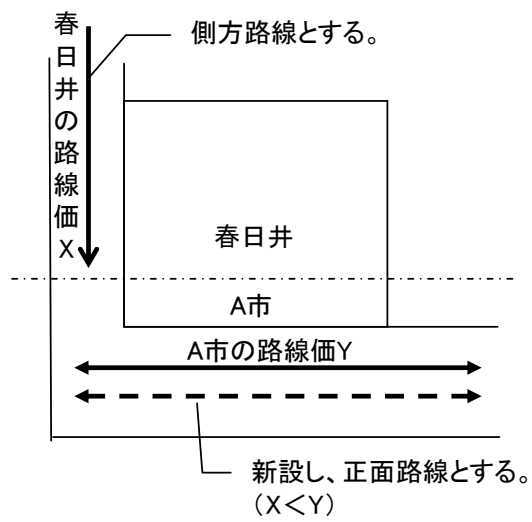
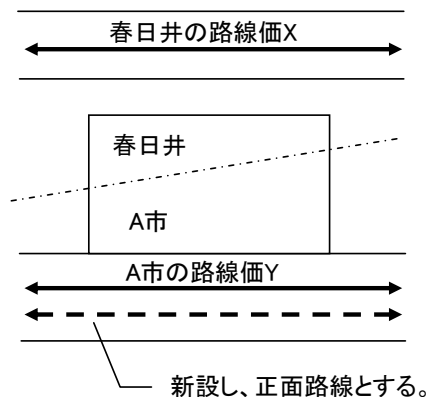
無道路地の正面路線のとり方は、第1に、実際に利用している路線を正面とする。第2に、土地の現況が雑種地・畑等で、利用している路線が不明の場合は、直線距離の短い路線を正面とする。

例題9. 二つの市にわたる一画地の土地の正面路線のとり方

(1) 既設の路線を延長する場合



(2) 既設の路線を延長しない場合

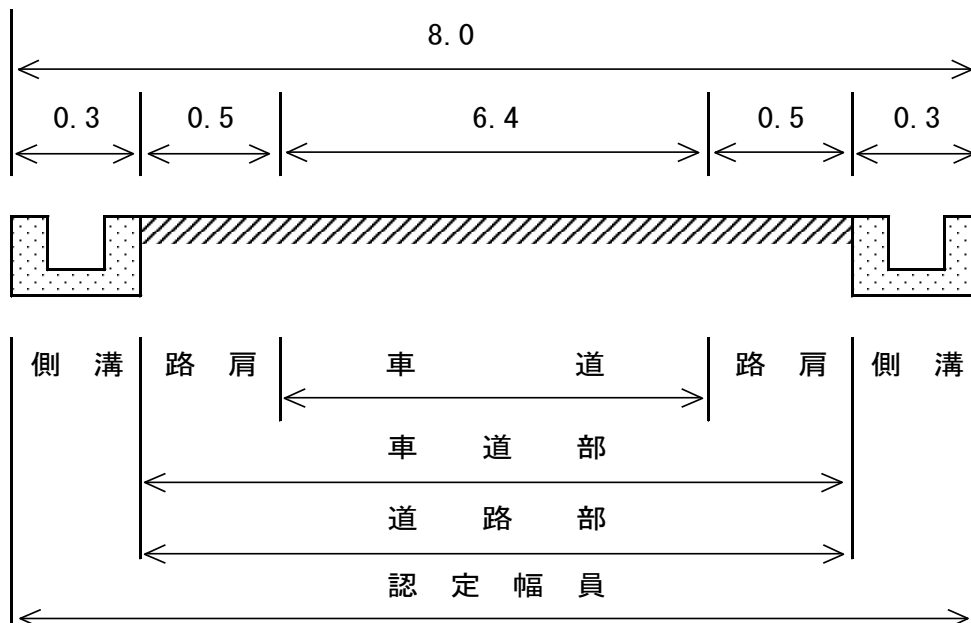


(別図) 道路幅員の計測方法

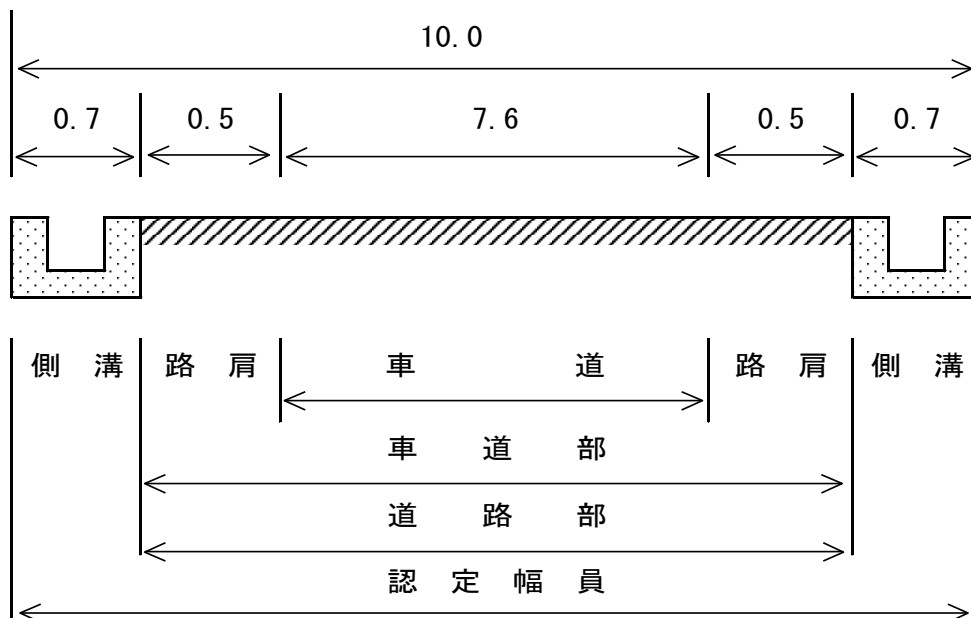
道路台帳の表示方法

1 側溝に蓋がない場合

① $\square \leq 0.5$ 側溝の幅が0.5m以下の場合



② $\square > 0.5$ 側溝の幅が0.5m超の場合

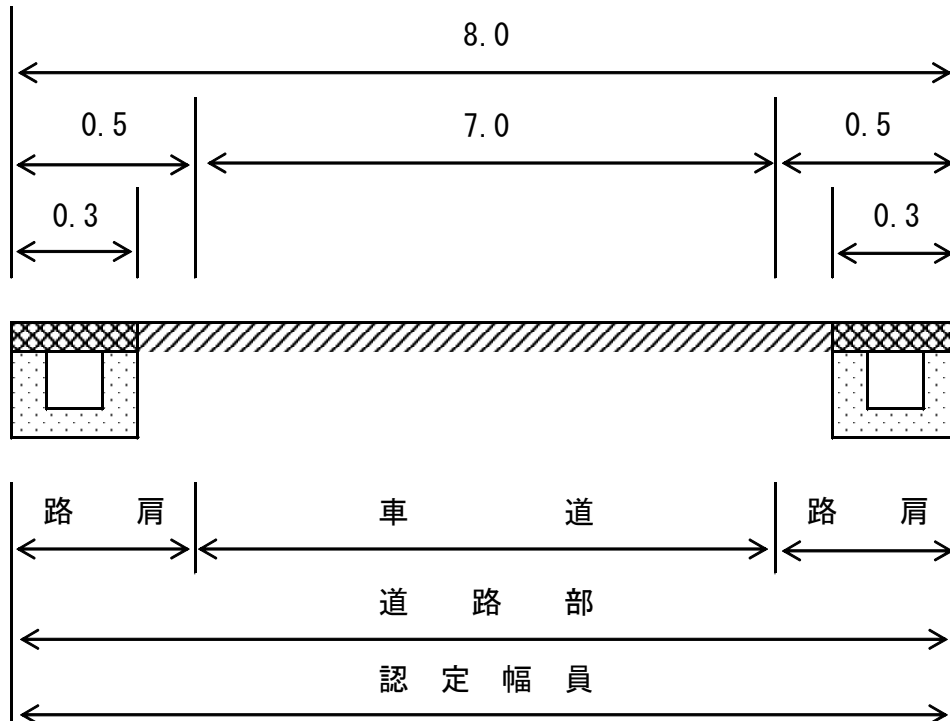


2 側溝に蓋がある場合

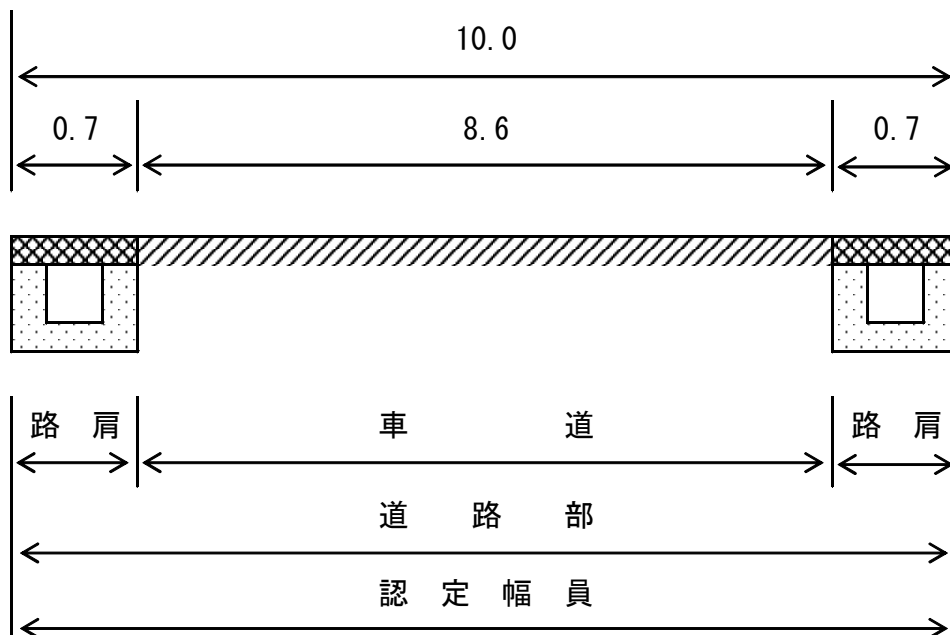
※ 側溝に蓋がある場合は路肩に含まれる。

路肩は最低片側で0.5 mずつとっている。側溝が0.5 m以下の場合是一律0.5 mとなっている。側溝が0.5 m以上の場合には側溝の寸法が路肩の寸法となっている。

① $\square \leq 0.5$ 側溝の幅が0.5m以下の場合

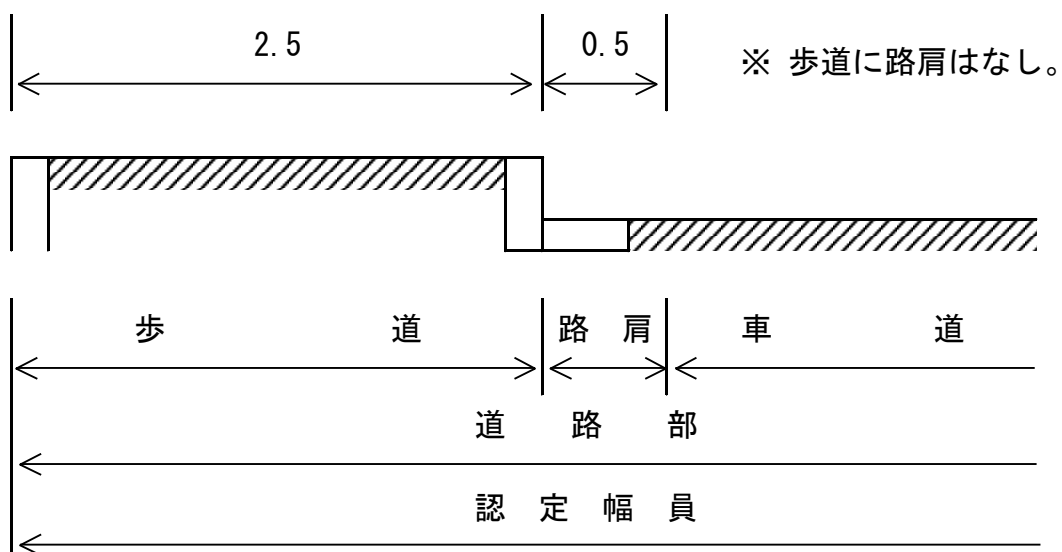


② $\square > 0.5$ 側溝の幅が0.5m超の場合

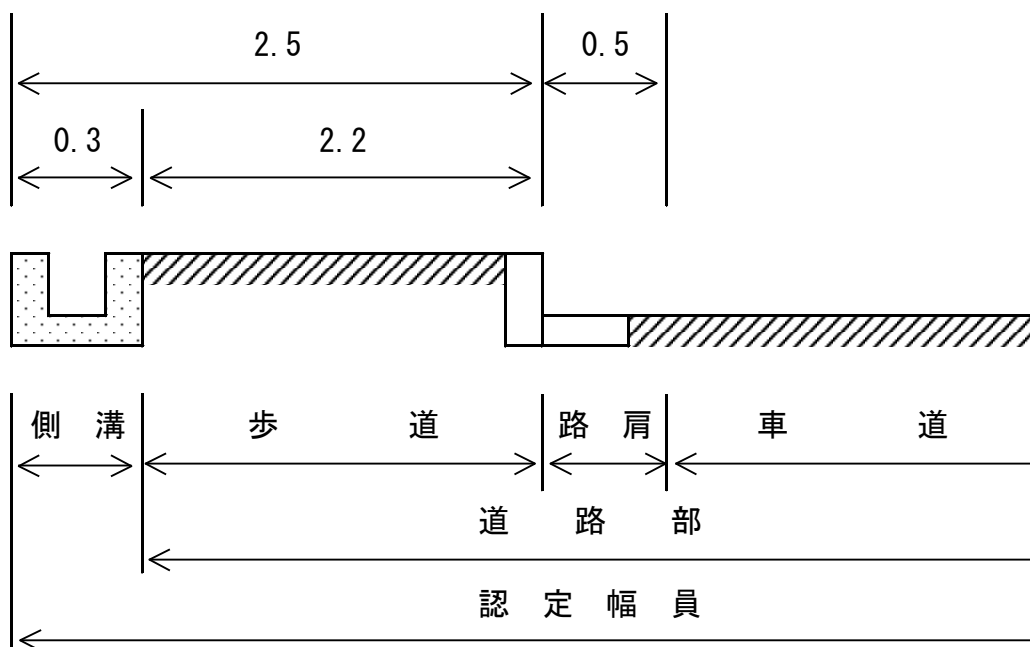


3 歩道付きの場合

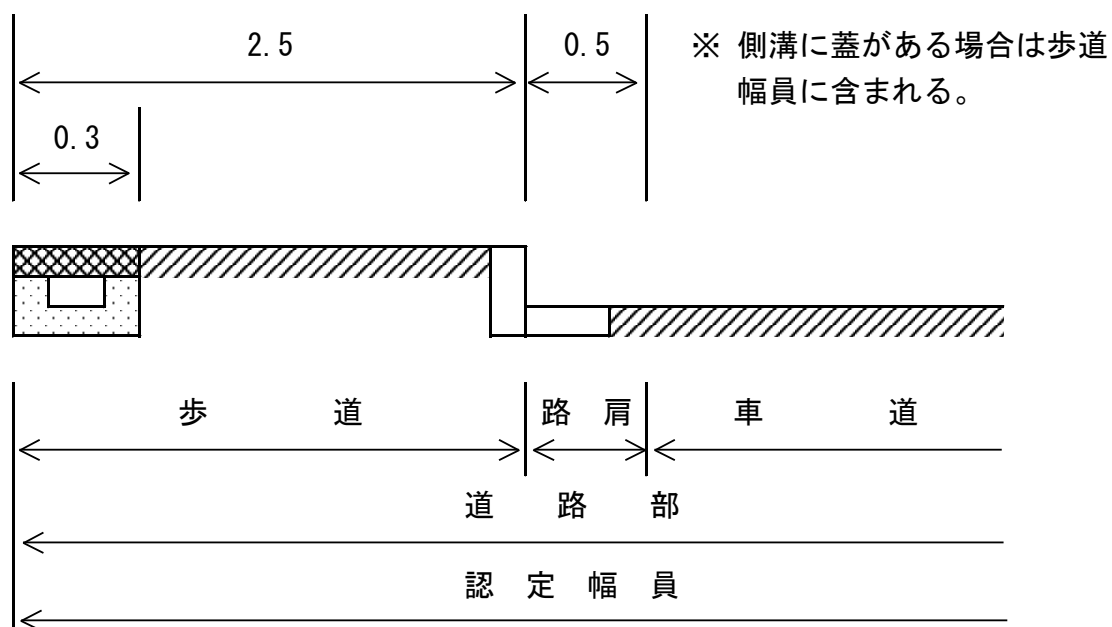
① 側溝なしの場合



② 側溝あり・蓋なしの場合



③ 側溝あり・蓋ありの場合



[注意事項]

- ◎ 交差点については、路肩はなし。ただし、T字路については、片側に路肩0.5 mあり。
- ◎ L字溝については、側溝あり・蓋ありと同様の取扱いとなる。
- ◎ 側溝なしの道路については、両側路肩0.5 mずつ計1.0 mをとる。

固定資産税路線価算定用の道路幅員

- ◎ 固定資産税路線価データの道路幅員は、建築基準法上の道路幅員と同様の認定幅員とする。

(5) その他街路の指数の計算

$$98 \text{ (a)} + (45 - 40) \times \frac{(101 - 98) \text{ (b) (a)}}{(60 - 40) \text{ (2) (1)}} = 98.750000000$$

四捨五入なし (四捨五入なし)

(6) 格差率の計算

「主要街路の指数」に対する「その他街路の指数」の割合を計算する。

$$\text{格差率} = \left(\frac{98.75 - 103.50}{103.50} \right) \times 100 = -4.589371$$

$$= -5 \text{ (小数点以下第1位四捨五入)}$$

◎ 道路種別の格差率の計算方法

(1) 条件

	主要街路	その他街路
道路種別	国・県・主	その他

(2) 比準表

道路種別	国・県・主	市道	その他
指数	105 (a)	100	97 (b)

(3) 格差率の計算

「主要街路の指数」に対する「その他街路の指数」の割合を計算する。

$$\frac{97 \text{ (b)}}{105 \text{ (a)}} \times 100 = 92.380$$

$$= 92 \text{ (小数点以下第1位四捨五入)}$$

$$\text{格差率} = 92 - 100 = -8$$

◎ その他の街路の路線価の計算方法

		主要街路	その他の街路			
街路	1	道路幅員	7 m	4.5m	-5	
	2	舗装の有無	有	有	0	
	3	道路種別	国道・県道・主要	その他	-8	
	4	連続性	通り抜け可	通り抜け可	0	
	(合計)				0.87	A
交通	5	J R 快速最寄駅への距離				
	6	J R 又は名鉄最寄駅への距離				
(合計)					1.01	B
環境	12	浸水の可能性				
	17	下水道				
(合計)					1.00	C
行政的	20	都市計画用途地域				
	21	基準容積率				
(合計)					1.00	D
その他						E
その他						F
路線価指数					0.88	G
時価路線価			123,000円/㎡		108,200円/㎡	H
固定路線価			86,100円/㎡		75,700円/㎡	I

その他の街路の路線価

- 路線価指数 $G = A \times B \times C \times D \times E + F$
 $= 0.87 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 \times \text{なし} + \text{なし}$
 $= 0.8787 = 0.88$ (小数点以下第3位四捨五入)
- 時価路線価 $H = \text{主要街路の時価路線価} \times G$
 $= 123,000 \text{円/㎡} \times 0.88$
 $= 108,240 = 108,200 \text{円/㎡}$ (100円未満切捨て)
- 固定路線価 $I = H \times 0.7$
 $= 108,200 \text{円/㎡} \times 0.7$
 $= 75,740 = 75,700 \text{円/㎡}$ (100円未満切捨て)