

# 川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業 土地評価要領

第1 この要領は、川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業で定める土地評価基準（平成3年9月1日施行。以下「基準」という。）の取扱いの基本を定めることを目的とする。

第2 路線価を付する道路（基準第5条）は、次により取り扱うものとする。  
「道路」とは、道路法（昭和27年法律第180号）による道路はもとより、広く一般交通の用に供されている道路を含むもので、地目等のいかんを問わない。

第3 画地等の指数（基準第9条）は、次により取り扱うものとする。  
（1）画地ごとの平方メートル当りの指数の計算の、計算上の奥行及び間口等は、特別の画地以外は図上算出とする。この場合の図面は、原則として縮尺500分の1の従前の土地図及び確定図によるものとする。  
（2）第2項において「特別の必要があるとき」とは、隣接する画地が同一所有者あるいは同一権利者のものであって、しかもそれらの画地が一体として利用されている場合をいう。

第4 奥行逓減割合（基準第11条）は次により算出する。  
（1）単独奥行百分率計算式（ $x$ は奥行（小数第1位以下四捨五入。）、 $F(x)$ は、奥行百分率を表す。以下同じ）

①  $0 < x \leq 20$  の場合  $F(x) = 0.0037x^2 - 0.812x + 108.0$

②  $21 \leq x \leq 100$  の場合  $F(x) = \frac{20,630}{(x + 19.0)^2} + 79.71$

（2）修正奥行百分率計算式

①  $0 < x \leq 9$  の場合  $F(x) = \left( 1 - \frac{1}{\sqrt{(1.3x - 0.6)^{4.85} + 11}} \right) \times 100$

②  $10 \leq x \leq 20$  の場合  $F(x)$  は100%とする。

③  $21 \leq x \leq 100$  の場合  $F(x) = \frac{\text{単独奥行百分率累計}}{\text{奥行}}$

第5 普通地の計算（基準第12条）は、次の例によるものとする。

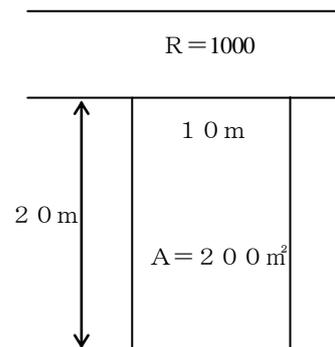
（1）一般的な例

$\text{m}^2$ 当り指数 = 路線価指数 × 修正奥行百分率

$1,000 \times \frac{100.0}{100} = 1,000 \text{個} / \text{m}^2$

総指数 =  $\text{m}^2$ 当り指数 × 地積

$1,000 \times 200 = 200,000 \text{個}$



(2) 分割計算を要する例

(イ)の部分の指数

路線価指数×修正奥行百分率×地積(イ)

$$1,000 \times \frac{100.0}{100} \times 150 = 150,000 \text{個}$$

(ロ)の部分の指数

路線価指数×修正奥行百分率×地積(ロ)

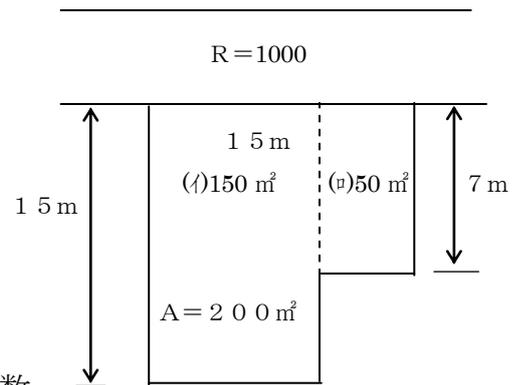
$$1,000 \times \frac{99.4}{100} \times 50 = 49,700 \text{個}$$

$$\text{㎡当り指数} = \frac{\text{(イ)の部分の指数} + \text{(ロ)の部分の指数}}{\text{地積(イ)} + \text{地積(ロ)}}$$

$$\frac{150,000 + 49,700}{150 + 50} = 998.5 \div 999 \text{個/㎡}$$

総指数 = ㎡当り指数 × 地積

$$999 \times 200 = 199,800 \text{個}$$



(3) 不整形地の例

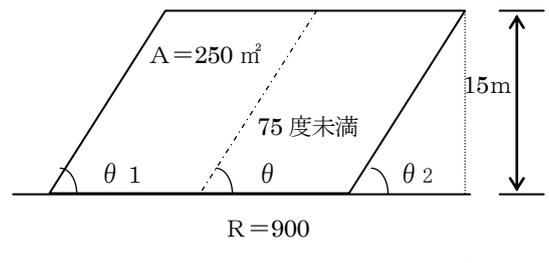
(θが道路と接する角度が75°未満でθ1とθ2の角度差が10°未満の場合)

㎡当り指数 = 路線価指数 × 修正奥行百分率 × 不整形角度修正係数

$$900 \times \frac{100.0}{100} \times 0.995 = 895.5 \div 896 \text{個/㎡}$$

総指数 = ㎡当り指数 × 地積

$$896 \times 250 = 224,000 \text{個}$$



(4) 不整形地の例

$$\text{不整形度} = \frac{\text{不整形部分地積}}{\text{画地地積}} \times 100 = 39\%$$

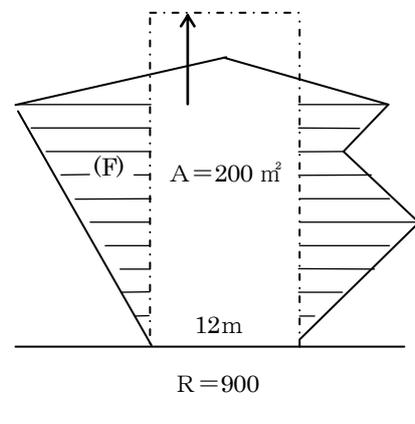
$$\text{奥行設定} = \frac{\text{画地地積}}{\text{間口}} \div 16.7\text{m}$$

㎡当り指数 = 路線価指数 × 修正奥行百分率 × 不整形修正係数

$$900 \times \frac{100.0}{100} \times 0.965 = 868.5 \div 869 \text{個/㎡}$$

総指数 = ㎡当り指数 × 地積

$$869 \times 200 = 173,800 \text{個}$$



(5) 単独三角形の例

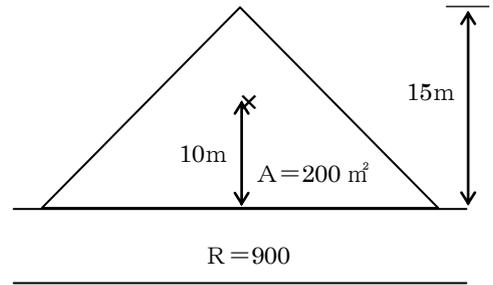
(三角形の奥行の 2/3 を計算上の奥行とする。)

$\text{m}^2$ 当り指数 = 路線価指数 × 修正奥行百分率  
× 三角地修正係数

$$900 \times \frac{100.0}{100} \times 0.9 = 810 \text{個} / \text{m}^2$$

総指数 =  $\text{m}^2$ 当り指数 × 地積

$$810 \times 200 = 162,000 \text{個}$$



(6) 三角部分を含む例

(i) の部分の指数

路線価指数 × 修正奥行百分率 × 地積 (i)

$$900 \times \frac{100.0}{100} \times 500 = 450,000 \text{個}$$

(v) の部分の指数

(分割線は奥行 10m を限度とする。)

路線価指数 × 修正奥行百分率 × 三角部分修正係数 × 地積 (v)

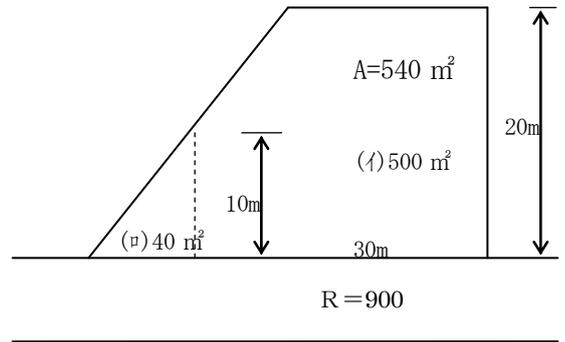
$$900 \times \frac{100.0}{100} \times 0.95 \times 40 = 34,200 \text{個}$$

$\text{m}^2$ 当り指数 =  $\frac{\text{(i) の部分の指数} + \text{(v) の部分の指数}}{\text{地積 (i) + 地積 (v)}}$

$$\frac{450,000 + 34,200}{500 + 40} = 896.6 \div 897 \text{個} / \text{m}^2$$

総指数 =  $\text{m}^2$ 当り指数 × 地積

$$897 \times 540 = 484,380 \text{個}$$



(7) 一般的な袋地の例

(i) の部分の指数

路線価指数 × 修正奥行百分率  
× 間口狭小修正係数 × 奥行長大修正係数  
× 地積 (i)

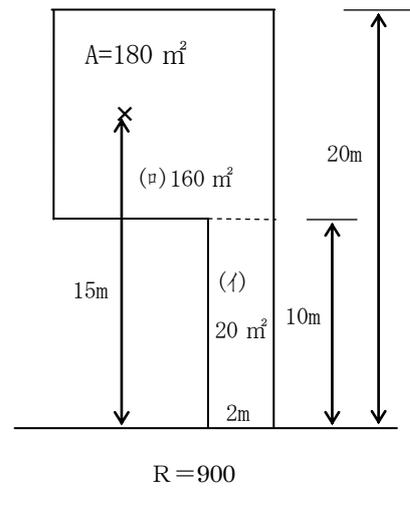
$$900 \times \frac{100.0}{100} \times 0.92 \times 0.97 \times 20$$

$$= 16,063.2 \div 16,063 \text{個}$$

(v) の部分の指数

(v) の部分の図心までの距離を奥行とする。)

路線価指数 × 単独奥行百分率 × 袋地修正係数 × 地積 (v)



$$900 \times \frac{96.7}{100} \times 0.95 \times 160 = 132,285.6 \div 132,286 \text{個}$$

$$\text{m}^2 \text{当り指数} = \frac{\text{(イ)の部分の指数} + \text{(ロ)の部分の指数}}{\text{地積(イ)} + \text{地積(ロ)}}$$

$$\frac{16,063 + 132,286}{20 + 160} = 824.1 \div 824 \text{個/m}^2$$

$$\text{総指数} = \text{m}^2 \text{当り指数} \times \text{地積}$$

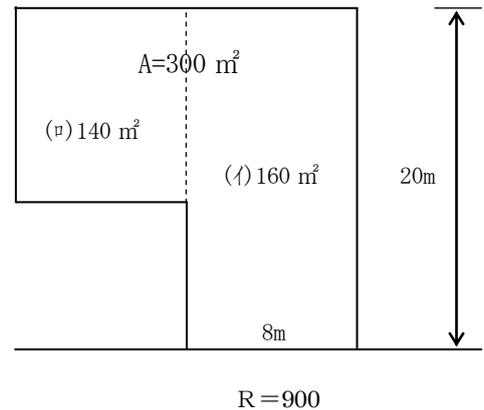
$$824 \times 180 = 148,320 \text{個}$$

(8) 袋地の部分を含む例

(イ)の部分の指数

$$\text{路線価指数} \times \text{修正奥行百分率} \times \text{地積(イ)}$$

$$900 \times \frac{100.0}{100} \times 160 = 144,000 \text{個}$$



(ロ)の部分の指数

$$\text{路線価指数} \times \text{修正奥行百分率} \times \text{袋地部分修正係数} \times \text{面積(ロ)}$$

$$900 \times \frac{100.0}{100} \times 0.97 \times 140 = 122,220 \text{個}$$

$$\text{m}^2 \text{当り指数} = \frac{\text{(イ)の部分の指数} + \text{(ロ)の部分の指数}}{\text{地積(イ)} + \text{地積(ロ)}}$$

$$\frac{144,000 + 122,220}{160 + 140} = 887.4 \div 887 \text{個/m}^2$$

$$\text{総指数} = \text{m}^2 \text{当り指数} \times \text{地積}$$

$$887 \times 300 = 266,100 \text{個}$$

第6 角地の計算（基準第13条）は、次の例によるものとする。

(1) 一般的な例

普通地指数

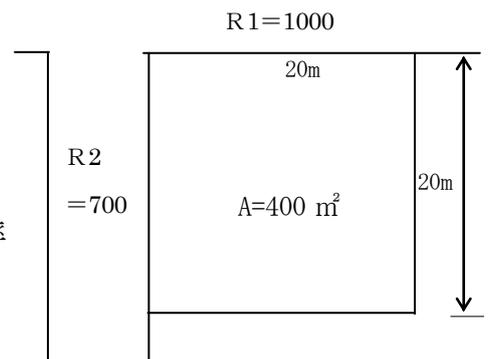
$$\text{正面路線価指数} \times \text{修正奥行百分率} \times \text{地積}$$

$$1,000 \times \frac{100.0}{100} \times 400 = 400,000 \text{個}$$

側方加算指数

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

$$700 \times 20 \times 0.5 = 7,000 \text{個}$$



$$\text{m}^2\text{当り指数} = \frac{\text{普通地指数} + \text{側方加算指数}}{\text{地積}}$$

$$\frac{400,000 + 7,000}{400} = 1,017.5 \div 1,018\text{個}/\text{m}^2$$

$$\text{総指数} = \text{m}^2\text{当り指数} \times \text{地積}$$

$$1,018 \times 400 = 407,200\text{個}$$

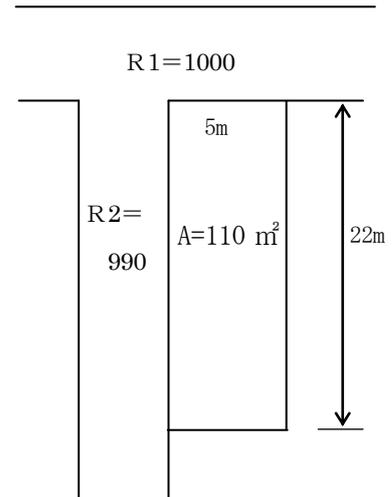
(2) 比較計算を要する例

(イ) 正面路線から計算した場合

(正面路線価指数×修正奥行百分率  
×奥行長大修正係数×地積) + (側方路線価指数  
×側方間口×側方加算率)

$$(1,000 \times \frac{99.3}{100} \times 0.98 \times 110) + (990 \times 22 \times \frac{5}{20} \times 0.5)$$

$$= 107,045 + 2,723 = 109,768\text{個}$$



(ロ) 側方路線を正面路線として計算した場合

$$(990 \times \frac{98.6}{100} \times 110) + (1,000 \times 5 \times 0.50)$$

$$= 107,375 + 2,500 = 109,875\text{個}$$

(ロ) > (イ) であるから (ロ) の計算方法を採用する。

$$\text{m}^2\text{当り指数} = \frac{109,875}{110} = 998.8 \div 999\text{個}/\text{m}^2$$

$$\text{総指数} = 999 \times 110 = 109,890\text{個}$$

(3) 分割計算を要する例

普通地指数

正面路線価指数×修正奥行百分率×地積

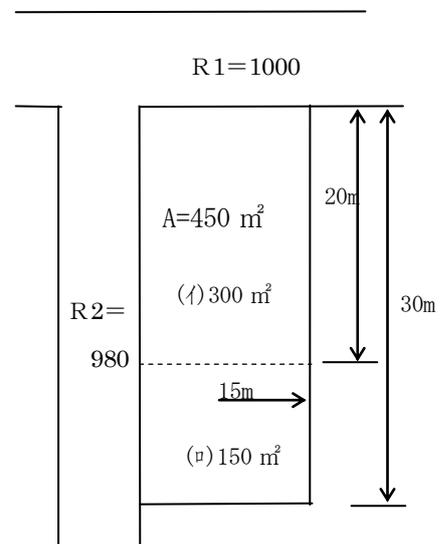
$$(イ) 1,000 \times \frac{100.0}{100} \times 300 = 300,000\text{個}$$

$$(ロ) 980 \times \frac{100.0}{100} \times 150 = 147,000\text{個}$$

側方加算指数

側方路線価指数×側方路線間口×側方加算率

$$980 \times 20 \times \frac{15}{20} \times 0.5 = 7,350\text{個}$$



$$\text{m}^2\text{当り指数} = \frac{\text{普通地指数} + \text{側方加算指数}}{\text{地積}(i) + \text{地積}(v)}$$

$$\frac{300,000 + 147,000 + 7,350}{300 + 150} = 1,009.6 \div 1,010 \text{個} / \text{m}^2$$

$$\text{総指数} = \text{m}^2\text{当り指数} \times \text{地積}$$

$$1,010 \times 450 = 454,500 \text{個}$$

<注> (2)の計算方法と比して総指数が大なる場合は、当該計算に準じて分割計算する。

第7 正背路線の計算（基準第14条）は、次の例によるものとする。

(1) 一般的な例

普通値指数

正面路線価指数×修正奥行百分率×地積

$$1,000 \times \frac{96.8}{100} \times 450 = 435,600 \text{個}$$

背面加算指数

背面路線価指数×背面路線間口×背面加算率

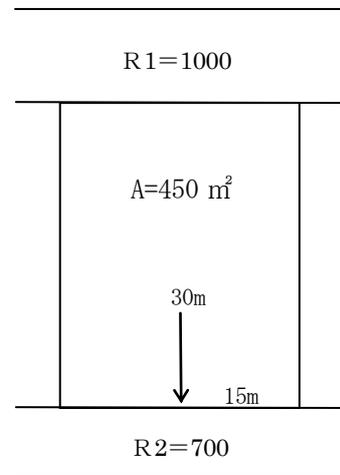
$$700 \times 15 \times 0.25 = 2,625 \text{個}$$

$$\text{m}^2\text{当り指数} = \frac{\text{普通地指数} + \text{背面加算指数}}{\text{地積}}$$

$$\frac{435,600 + 2,625}{450} = 973.8 \div 974 \text{個} / \text{m}^2$$

総指数 = m<sup>2</sup>当り指数 × 地積

$$974 \times 450 = 438,300 \text{個}$$



(2) 比較計算を要する例

① 普通の正背路線地として計算した場合

$$(1,000 \times \frac{96.8}{100} \times 450) + (990 \times 15 \times 0.25)$$

$$= 435,600 + 3,713 = 439,313 \text{個}$$

② 分割計算を行った場合

$$(1,000 \times \frac{100.0}{100} \times 225) + (990 \times \frac{100.0}{100} \times 225)$$

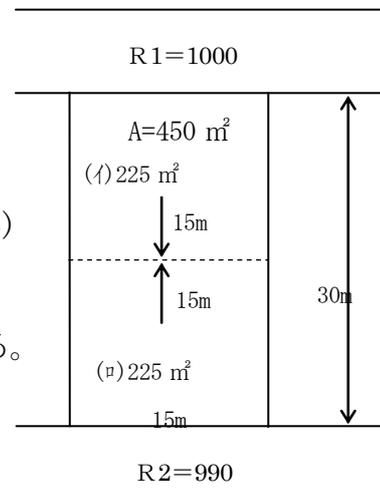
$$= 225,000 + 222,750 = 447,750 \text{個}$$

②>①であるから②の計算方法を採用する。

$$\text{m}^2\text{当り指数} = \frac{447,750}{450} = 995 \text{個} / \text{m}^2$$

総指数 = m<sup>2</sup>当り指数 × 地積

$$995 \times 450 = 447,750 \text{個}$$



第8 三・四方路線地の計算（基準第15条）は、次の例によるものとする。

(1) 角地と正背路線地がある例

㎡普通地指数

正面路線価指数×修正奥行百分率×地積

$$1,000 \times \frac{96.8}{100} \times 600 = 580,800 \text{個}$$

側方加算指数

側方路線価指数×側方路線間口×側方加算率

$$750 \times 30 \times 0.50 = 11,250 \text{個}$$

背面加算指数

背面路線価指数×背面路線間口×背面加算率

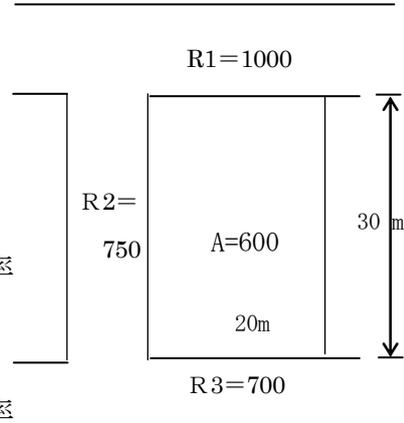
$$700 \times 20 \times 0.25 = 3,500 \text{個}$$

$$\text{㎡当り指数} = \frac{\text{普通地指数} + \text{側方加算指数} + \text{背面加算指数}}{\text{地積}}$$

$$\frac{580,800 + 11,250 + 3,500}{600} = 992.5 \div 993 \text{個}/\text{㎡}$$

総指数 = ㎡当り指数 × 地積

$$993 \times 600 = 595,800 \text{個}$$



<注> (R2/R1) > 0.8 でかつ R2 の間口が R1 の間口より大なる場合又は (R3/R1) > 0.8 の場合は、それぞれ第 6(2)、第 7(2) に準じて計算を行い、当該計算と比し、総指数の大なるものを採用する。

(2) 2つの角地がある例

普通地指数

正面路線価指数×修正奥行百分率×地積

$$1,000 \times \frac{100.0}{100} \times 400 = 400,000 \text{個}$$

側方加算指数

側方路線価指数×側方路線間口×側方加算率

$$700 \times 20 \times 0.5 = 7,000 \text{個}$$

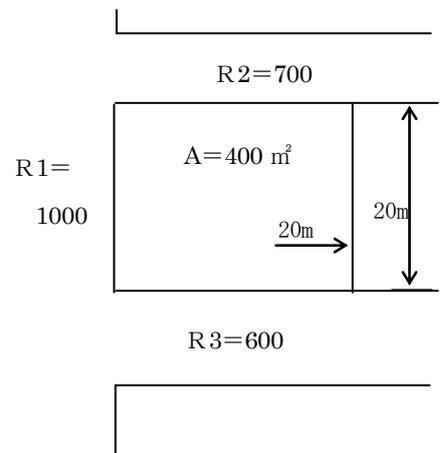
$$600 \times 20 \times 0.5 = 6,000 \text{個}$$

$$\text{㎡当り指数} = \frac{\text{普通地指数} + \text{側方加算指数}}{\text{地積}}$$

$$\frac{400,000 + 7,000 + 6,000}{400} = 1,032.5 \div 1,033 \text{個}/\text{㎡}$$

総指数 = ㎡当り指数 × 地積

$$1,033 \times 400 = 413,200 \text{個}$$



(3) 2つの角地と正背路線地に分割する例

普通地指数

$$(イ) 1,000 \times \frac{100.0}{100} \times 400 = 400,000 \text{個}$$

$$(ロ) 980 \times \frac{100.0}{100} \times 400 = 392,000 \text{個}$$

側方加算指数

$$980 \times 20 \times 0.5 = 9,800 \text{個}$$

$$700 \times 20 \times 0.5 = 7,000 \text{個}$$

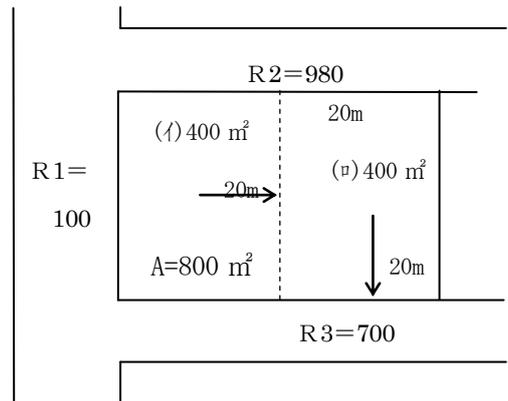
背面加算指数

$$700 \times 20 \times 0.25 = 3,500 \text{個}$$

$$\begin{aligned} \text{m}^2 \text{当り指数} &= \frac{400,000 + 392,000 + 9,800 + 7,000 + 3,500}{400 + 400} \\ &= 1,015.3 \div 1,015 \text{個/m}^2 \end{aligned}$$

総指数 = m<sup>2</sup>当り指数 × 地積

$$1,015 \times 800 = 812,000 \text{個}$$



<注>  $(R3/R2) > 0.8$  の場合(ロ)の部分について第7(2)に準じて計算を行い、該当計算と比し、総指数の大なるものを採用する。

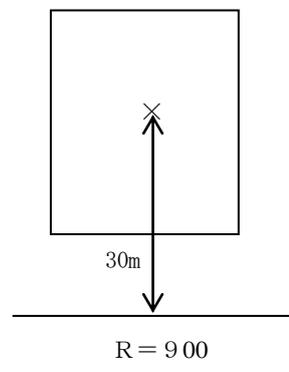
第9 島地の計算 (基準第16条) は、次の例によるものとする。

m<sup>2</sup>当り指数 = 利用している路線価指数 × 画地の図心迄の単独奥行逓減率 × 島地修正係数

$$900 \times \frac{88.3}{100} \times 0.90 = 715.2 \div 715 \text{個/m}^2$$

総指数 = m<sup>2</sup>当り指数 × 地積

$$715 \times 200 = 143,000 \text{個}$$



第10 私道等の計算 (基準第18条) は、次の例によるものとする。

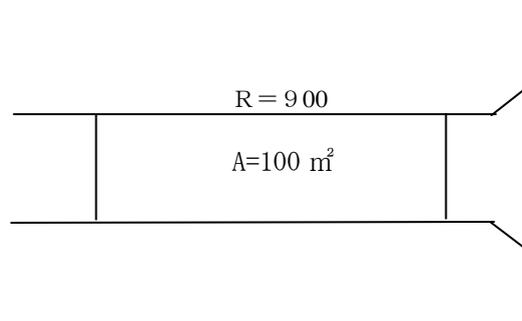
(1) 固定資産税を課税されていない例

m<sup>2</sup>当り指数 = 路線価指数 × 0.1

$$900 \times 0.1 = 90 \text{個/m}^2$$

総指数 = m<sup>2</sup>当り指数 × 地積

$$90 \times 100 = 9,000 \text{個}$$



(2) 固定資産税が課税されている例

m<sup>2</sup>当り指数 = 路線価指数 × 0.3

$$900 \times 0.3 = 270 \text{個/m}^2$$

総指数 = m<sup>2</sup>当り指数 × 地積

270 × 100 = 27,000 個

第11 私有道等を含む画地の計算（基準第19条）は、次の例によるものとする。

(イ)の部分の指数

正面路線価指数 × 修正奥行百分率 × 地積(イ)

$$900 \times \frac{100.0}{100} \times 240 = 216,000 \text{ 個}$$

(ロ)の部分の指数

正面路線価指数 × 0.3 × 地積(ロ)

$$900 \times 0.3 \times 60 = 16,200 \text{ 個}$$

$$\text{m}^2 \text{当り指数} = \frac{\text{(イ)の部分の指数} + \text{(ロ)の部分の指数}}{\text{地積(イ)} + \text{地積(ロ)}}$$

$$\frac{216,000 + 16,200}{240 + 60} = 774 \text{ 個} / \text{m}^2$$

総指数 = m<sup>2</sup>当り指数 × 地積

$$774 \times 300 = 232,200 \text{ 個}$$

附 則

この要領は、平成3年9月17日から施行する。

附 則

この改正要領は、平成29年4月1日から施行する。

