

北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業  
土地評価基準

目次

- 第1章 総則（第1条－第4条）
- 第2章 路線価算定（第5条－第9条）
- 第3章 画地評価（第10条－第22条）
- 第4章 その他（第23条－第26条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この基準は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号、以下「法」という。）第3条第4項の規定により、吹田市が施行する北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業の土地評価の実施の方法について定め、もって評価の適正と均衡を図ることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 画地

一筆の宅地において、地上権、永小作権、賃借権その他土地を使用し又は収益することが出来る権利（自用地を含む。）の部分を用いる。

(2) 間口

画地の路線に接する部分を用いる。

(3) 標準画地

路線に直角に接し、宅地の平均的利用状態においてその価値が最高とみなされる矩形地を用いる。

(4) 路線価

路線に標準画地が面していると想定した場合におけるこの標準画地の宅地としての利用価値であり、標準画地の1平方メートル当たりの価格を相対指数により表示する。

(5) 路線順位

画地の接する路線の路線価の大なるものを上位とし、同価の場合は大なる間口の接する路線を上位とする。

(6) 正面路線

2以上の路線に接する画地において、路線順位の1位のものを用いる。

(7) 側方路線

角地及び三・四方路線地において、側方の間口が接する路線を用いる。

(8) 背面路線

正背路線地及び三・四方路線地において、背面の間口が接する路線をいう。

(9) 分割線

画地の形状、利用状況により画地を部分に分割する線をいう。

(10) 奥行逡減割合

画地の価格が奥行により逡減する割合をいう。

(評価方法)

第3条 画地の評価は、原則として、第2章路線価算定及び第3章画地評価の規定により行うものとする。

(土地利用区分)

第4条 路線価評価及び画地評価の算定に用いる土地利用区分は、土地利用現況及び土地利用計画により、都市計画道路沿道(①)、その他区画道路等沿道(②)に区分して行うものとする。

第2章 路線価算定

(路線価を付す道路)

第5条 路線価は原則として、車道機能及び歩道機能を満たした幅員4m以上の道路に付設することとするが、宅地利用上これと同等の機能を有していると認められる道路についてはこの限りではない。

(歩行者専用道路)

第6条 計画的に整備された市街地における歩行者専用道路については、車道機能を満たし得る道路と一体に考え路線価を付設することとする。

(路線価の付け方)

第7条 路線価は、1街区長ごとに付けることを原則とする。

(路線価の算定)

第8条 路線価は、別表1により算出するものとする。

(路線価の表示)

第9条 路線価は、地区における施行前の路線価の最大値を指数1,000個として比較換算した指数(以下「路線価指数」という。)により表示するものとする。

第3章 画地評価

(画地等の指数)

第10条 従前の宅地及び換地は、画地ごとに平方メートル当たり指数及び総指数を算出するものとする。

2 前項の場合、特別の必要があるときは、隣接する数個の画地を合わせて一個の画地とみなして総指数を算出し、その総個数に符号するように各画地の平方メートル当たり指数及び総指数を定めることができるものとする。

3 一筆の評定指数は、一筆内の各画地の総指数の合計をもって算定する。

(画地指数の算定)

第11条 画地の平方メートル当たり指数及び総指数は、画地を次の各号に分類して、第12条から第16条までの規定により算定するものとする。

(1) 普通地

1 辺が路線に接している画地

(2) 角地

2 路線の交差する位置にあって、それらのいずれにも接している画地

(3) 正背路線地

2 路線にはさまれ、それらのいずれにも接している画地

(4) 三・四方路線地

3 以上の路線に囲まれ、それらのいずれにも接している画地

(5) 無道路地

路線に接していない画地

(普通地の計算)

第12条 普通地の計算は、その画地の接する路線価指数に奥行逓減割合を乗じ第17条に規定するところにより必要な修正を行い、平方メートル当たり指数（小数以下第3位四捨五入。以下同じ。）を算出し、その画地の地積に平方メートル当たり指数を乗じて総指数（小数以下四捨五入。以下同じ。）を算出するものとする。

2 画地を2つ以上の部分に分割して計算する必要がある場合は、分割したそれぞれの部分の指数を前項に規定する方法に準じて算出し、各部分の指数の合計を計算で用いた面積で除して得た値を平方メートル当たり指数とし、総指数は、地積に平方メートル当たり指数を乗じて得た値とするものとする。

(角地の計算)

第13条 角地の計算は、正面路線から普通地として計算した指数に側方加算指数を加算し、地積で除して、平方メートル当たり指数を求め、総指数は地積に平方メートル当たり指数を乗じて得た値とするものとする。

2 側方加算指数は次の計算によって算定する。

側方加算指数＝側方路線価指数×側方路線間口×側方加算率

側方加算率は、別表2-1に定めるところによるものとする。ただし、正面路線間口が15メートル未満のときは、側方加算率に正面路線間口（m）を15で除した値を乗じて得た値をもって側方加算率とする。

3 土地利用区分が同一の場合、第1項、第2項の計算において、側方路線価を正面路線価で除して得た値が0.8以上で、かつ、側方路線間口が正面路線間口より大なる場合は、側方路線を正面路線とし、正面路線を側方路線として第1項、第2項の計算をしておし両者のうち評価指数の大なるものを用いるものとする。

(正背路線地の計算)

第14条 正背路線地の計算は、正面路線から普通地として計算した指数に背面加算指数を加算し、地積で除して平方メートル当たり指数を求め、総指数は地積に平方メートル当たり指数を乗じて得た値とする。

2 背面加算指数は、次の計算によって算定する。

$$\text{背面加算指数} = \text{背面路線価} \times \text{全奥行の修正奥行百分率} \times \text{背面加算率} \times \text{背面間口} \times \text{奥行} \times (\text{背面路線価} / \text{正面路線価})^2$$

背面加算率は、別表2-2に定めるところによるものとする。ただし、画地の奥行が30メートル未満のときは、背面加算率に奥行(m)を30で除した値を乗じて得た値をもって背面加算率とする。

(三・四方路線地の計算)

第15条 三・四方路線地の計算は、正面路線から普通地として計算した指数に第13条第2項の側方加算指数、第14条第2項の背面加算指数をそれぞれ加算し、地積で除して、平方メートル当たり指数を算出し、総指数は第12条第1項の規定を準用して算定するものとする。

2 第13条第3項を準用する。

(無道路地の計算)

第16条 無道路地の計算は、その画地が主として利用している路線の路線価指数に、その画地の図心までの距離による奥行逓減割合を乗じ、第17条に規定する修正を行い、平方メートル当たり指数及び総指数は、第12条第1項の規定を準用して算定するものとする。

(指数の修正)

第17条 画地の奥行に応じて別表2-3の(1)、(2)に定める奥行逓減割合により修正する。

2 画地または画地の部分が次の各号のいずれかに該当するときは、その画地または画地の部分の指数について次の各号に定める修正をするものとする。

(1) 間口が4メートル未満のもの

別表2-4に規定する間口狭小修正係数を乗ずる。

(2) 間口に比して奥行きが3倍以上のもの

別表2-5に規定する奥行長大修正係数を乗ずる。

(3) 形状が三角地のもの

別表2-6に規定する三角地修正係数を乗ずる。

(4) 形状が不整形なもの

別表2-7に規定する不整形修正係数を乗ずる。

(5) 形状が袋状のもの

別表2-8に規定する袋地修正係数を乗ずる。

(6) 無道路地のもの

無道路地修正係数 (0.90) を乗ずる。

(7) 宅地として利用できない傾斜地

別表 2-9 に規定する傾斜地等修正係数を乗ずる。

(8) 高低差のある画地

盛土、切土加工により改良しなければならない画地及び換地により道路面と著しく高低差が生じた画地は、その高低差に応じて別表 2-10 に規定する道路と  
の高低差による修正係数を乗ずる。

(9) 道路に接する方向 (宅地の方向)

別表 2-11 に規定する宅地の方向修正係数を乗ずる。

(10) 土地利用現況による修正

土地利用現況に応じて別表 2-12 に規定する土地利用現況修正係数を乗ずる。

(私道等の評価)

第 18 条 路線価を付した道路または私道の用に供している画地または画地の部分の  
平方メートル当たり指数は、第 11 条の規定によらず路線価指数に私道等修正係  
数 (0.3) を乗じて得た値とするものとする。

(私道等を含む画地の計算)

第 19 条 画地の一部が路線価を付けた道路または私道の用に供されているときは、  
当該部分とその他の部分とに分割し、当該部分は第 18 条により、その他の部分  
は第 11 条の規定を準用して、それぞれの部分の指数を算出し、平方メートル当  
たり指数及び総指数は、第 12 条第 1 項の規定を準用して算定するものとする。

(鉄道敷地の評価)

第 20 条 鉄道運行上必要な敷地については、第 11 条の規定によらず、路線価指数  
に別表 2-13 に規定する鉄道敷地修正係数を乗じて得た値とするものとする。

(指数の補正)

第 21 条 前各条によって算出した平方メートル当り指数が、他の画地の 1 平方メー  
トル当たり指数と比較して不均衡と認められる場合は、不均衡を是正するため相  
応の修正を行うことができるものとする。

(画地の分割等)

第 22 条 仮換地指定後、画地の分割または合併があった場合の変動後の画地の総指  
数は、次の各号により定めることができるものとする。

(1) 画地が分割された場合における分割後の画地の総指数は、分割後の各画地の  
総指数が分割前の画地の総指数に符号するように按分して定める。

(2) 画地が合併した場合における合併後の画地の総指数は、合併前の各画地の総  
指数を合計した値とする。

#### 第4章 その他

##### (画地等の評定価額)

第23条 画地の評定価額は、画地の総指数に指数の単価を乗じて得た価額とするものとする。

2 各筆の評定価額は、一筆内の各画地の評定価額の合計とする。

##### (指数の単価)

第24条 指数1個の単価は、工事既成時の標準的な宅地の適正な価格（標準価格）を基準として定める。

##### (権利の価額)

第25条 従前の宅地及び換地に存する権利の価額は、当該権利の存する画地の総指数に別に定める標準的権利価額割合及び指数の単価を乗じて得た価額とするものとする。

##### (委任)

第26条 この評価基準に規定するものの他、土地評価に関し必要と認める事項は、吹田市が評価員の意見を聴いて別に定める。

#### 附則

この基準は、令和4年8月17日から施行する。

別表 1

$$\text{路線価係数} = \text{街路係数} + \text{接近係数} + \text{宅地係数}$$

(1) 街路係数

街路係数は、宅地が接する街路のみによる利用価値・効用を表わす係数で、次の式により算出する。

$$\text{街路係数} = t \cdot F(W) + \Sigma X$$

$t \cdot F(W)$  : 街路の交通機能による宅地の利用価値・効用を表わす。

$\Sigma X$  : 街路のスペース機能及び整備水準による宅地の利用価値・効用を表わす。

$t$  : 市街地の街路網における当該街路の交通上の性格、系統性及び連続性等道路の等級を表わす指数で別表 1 - 1 で与えられる。

$F(W)$  :  $t$  値を幅員に応じて修正する係数で街路幅員の関数で表わすものとする。

$$F(W) = \frac{W}{W+3}$$

$X$  : 街路の空間機能に基づく宅地の利用価値・効用及び街路の整備水準を表わす係数で別表 1 - 2 で与えられる。

(2) 接近係数

接近係数は、宅地が交通、文化、公共施設等の諸施設との相対的距離によって受ける受益又は受損価値を表わす係数で、次の式により算出する。

$$\text{接近係数} = \Sigma m \cdot F(s)$$

m : 対象施設から受ける受益又は受損価値の大きさを表わす係数で別表 1-3 で与えられる。

F(s) : m 値を対象施設からの距離 s に応じて逡減する係数で次式により算出する。

$$F(s) = \left( \frac{S - s}{S - R} \right)^n \quad (s \geq R)$$

$$F(s) = 1 \quad (s < R)$$

S : 対象施設の影響距離限度 (メートル) で別表 1-3 で与えられる。

R : 定位距離 (m が逡減せず、等レベルに保たれる距離限度 (メートル) で、別表 1-3 で与えられる。

n : 影響力の逡減する割合を表わす係数で別表 1-3 で与えられる。

s : 対象施設からその路線までの距離 (メートル)

なお、別表 1-3 中の S、R、n、m は代表値を表わしており、地区の状況によっては、これと異なる値をとることができる。



### (3) 宅地係数

宅地係数は、宅地の利用状況、文化性、安全性、自然環境等によってもたらされる価値を表わす係数で、次の式により算出する。

$$\text{宅地係数} = u \cdot F(P, Q) + \Sigma Y$$

$u \cdot F(P, Q)$  : 土地利用や公共施設の整備水準などにより面的に形成される宅地の利用価値・効用を表わす。

$\Sigma Y$  : 文化・厚生上の整備水準による宅地の利用価値・効用を表わす。

$u$  : 地域的条件、土地利用の用途、ロット割による建築密度、商業ポテンシャル及び市街地形成熟度との関係で定まる宅地の一般的利用性の基本的等級で、別表 1 - 4 で与えられる。

$F(P, Q)$  : 公共施設の整備状況による宅地の有効利用性、防災性、安全性等により  $u$  値を修正する係数で次式により表わす。

$$F(P, Q) = 1 + \sqrt{\left(\frac{P}{P_0}\right) \times \left(\frac{Q}{Q_0}\right)}$$

$P_0$  : 基準公共用地率 (%) でその標準値は別表 1 - 5 で与えられる。

$P$  : 対象地域の公共用地率 (%)

$Q_0$  : 基準道路長密度 (m/h a) でその標準値は別表 1 - 5 で与えられる。

$Q$  : 対象地域の道路長密度 (m/h a)

$Y$  : 供給処理施設の整備状況等、宅地利用に直接影響する物理的条件によって付加された価値・効用を表わす係数で別表 1 - 6 で与えられる。

別表 1 - 1 t の値

(整理前)

項 目	土地利用区分		適 用
	①	②	
準 幹 線	1.5	—	地域幹線
区画幹線	—	1.2	地区間幹線
区画道路	—	1.0	一般区画道路
行止り路 (回転可能)	—	0.8	〃
行止り路 (回転不能)	—	0.5	〃
歩行者専用道路	—	0.5	里道
その他	—	0.25	里道、通行不可

(整理後)

項 目	土地利用区分		適 用
	①	②	
準 幹 線	1.5	—	地域幹線
区画幹線	—	1.2	地区間幹線
区画道路	—	1.0	一般区画道路
行止り路 (回転可能)	—	0.8	〃
行止り路 (回転不能)	—	0.5	〃
歩行者専用道路 (階段無)	—	0.8	
歩行者専用道路 (階段有)	—	0.5	
歩行者専用道路 (里道)	—	0.5	里道

別表 1 - 2 X の値

項 目		土地利用区分	
		①	②
(1) 歩道	$3.5 \leq W < 6$	0.175	0.15
	$1.5 \leq W < 3.5$	0.125	0.10
	$W < 1.5$	0.05	0.05
(2) 道路修景(植樹帯等)	良好	0.15	0.125
(3) 舗装	舗装なし	-0.20	-0.125
(4) 縦断勾配 $\alpha$	$3\% < \alpha < 6\%$	-0.05	-0.05
	$6\% \leq \alpha$	-0.10	-0.10

別表 1 - 3 S、R、n、mの標準値

対象施設		S	R	n	m	
					土地利用 区分①	土地利用 区分②
交通施設	阪急電鉄 南千里駅	1500	50	2	0.75	0.45
	阪急電鉄 千里山駅	1500	50	2	0.75	0.45

別表 1 - 4 uの値

整理前	整理後
1.95	2.00

別表 1 - 5 P<sub>0</sub>及びQ<sub>0</sub>の値

	整理前	整理後
P <sub>0</sub> (%)	25	25
Q <sub>0</sub> (m/h a)	250	250

別表 1 - 6 Yの値

項 目	内 容	Y
供給処理施設	上水道整備	0.10
	下水道整備	0.20
	ガス整備	0.10

別表 2 - 1 側方加算率

	2路線の交差する角地	1路線の屈曲による角地
土地利用区分①	1.0	0.50
土地利用区分②	0.5	0.25

(注) 道路面と宅地に2m以上高低差が生じる場合は、上表の率に0.5を乗じた値とする。

別表 2 - 2 背面加算率

	2路線にはさまれた正背路線地	1路線にはさまれた正背路線地
土地利用区分①	0.150	0.075
土地利用区分②	0.075	0.040

(注) 道路面と宅地に2m以上高低差が生じる場合は、上表の率に0.5を乗じた値とする。

別表 2 - 3 の ( 1 ) 単独奥行百分率 ( % )

奥行 (m)	土地利用区分		奥行 (m)	土地利用区分		奥行 (m)	土地利用区分	
	①	②		①	②		①	②
1	1.113	1.072	36	0.632	0.797	71	0.580	0.764
2	1.088	1.061	37	0.629	0.795	72	0.579	0.764
3	1.064	1.049	38	0.625	0.793	73	0.579	0.763
4	1.041	1.038	39	0.622	0.791	74	0.578	0.763
5	1.018	1.027	40	0.619	0.789	75	0.578	0.763
6	0.996	1.015	41	0.617	0.787	76	0.578	0.762
7	0.975	1.004	42	0.614	0.786	77	0.577	0.762
8	0.954	0.993	43	0.612	0.784	78	0.577	0.762
9	0.934	0.983	44	0.610	0.783	79	0.576	0.761
10	0.914	0.972	45	0.608	0.782	80	0.576	0.761
11	0.895	0.961	46	0.606	0.780	81	0.576	0.761
12	0.877	0.951	47	0.604	0.779	82	0.575	0.761
13	0.860	0.941	48	0.602	0.778	83	0.575	0.760
14	0.843	0.931	49	0.601	0.777	84	0.574	0.760
15	0.827	0.921	50	0.599	0.776	85	0.574	0.760
16	0.811	0.911	51	0.598	0.775	86	0.574	0.760
17	0.796	0.901	52	0.596	0.774	87	0.574	0.760
18	0.782	0.891	53	0.595	0.774	88	0.573	0.759
19	0.768	0.881	54	0.594	0.773	89	0.573	0.759
20	0.755	0.872	55	0.593	0.772	90	0.573	0.759
21	0.743	0.863	56	0.592	0.771	91	0.572	0.759
22	0.731	0.855	57	0.590	0.771	92	0.572	0.759
23	0.720	0.848	58	0.589	0.770	93	0.572	0.758
24	0.710	0.842	59	0.589	0.769	94	0.572	0.758
25	0.700	0.836	60	0.588	0.769	95	0.571	0.758
26	0.691	0.830	61	0.587	0.768	96	0.571	0.758
27	0.683	0.826	62	0.586	0.768	97	0.571	0.758
28	0.675	0.821	63	0.585	0.767	98	0.571	0.758
29	0.668	0.817	64	0.584	0.767	99	0.571	0.757
30	0.661	0.814	65	0.584	0.766	100	0.570	0.757
31	0.655	0.810	66	0.583	0.766	101~	0.570	0.757
32	0.650	0.807	67	0.582	0.765			
33	0.645	0.804	68	0.582	0.765			
34	0.640	0.801	69	0.581	0.765			
35	0.636	0.799	70	0.581	0.764			

(注) 普通地の袋地部分及び無道路地の指数を算定する場合に用いる。

(注) 整理前、整理後に適用

別表 2 - 3 の ( 2 ) 修正奥行百分率 ( % )

奥行 (m)	土地利用区分		奥行 (m)	土地利用区分		奥行 (m)	土地利用区分	
	①	②		①	②		①	②
1	0.850	0.800	36	0.817	0.908	71	0.709	0.843
2	0.913	0.859	37	0.812	0.905	72	0.707	0.842
3	0.943	0.895	38	0.807	0.902	73	0.705	0.840
4	0.960	0.920	39	0.802	0.899	74	0.704	0.839
5	0.971	0.937	40	0.798	0.896	75	0.702	0.838
6	0.979	0.950	41	0.793	0.894	76	0.700	0.837
7	0.985	0.961	42	0.789	0.891	77	0.699	0.836
8	0.989	0.969	43	0.785	0.889	78	0.697	0.835
9	0.993	0.976	44	0.781	0.886	79	0.696	0.835
10	0.996	0.982	45	0.777	0.884	80	0.694	0.834
11	0.998	0.986	46	0.773	0.882	81	0.693	0.833
12	1.000	0.991	47	0.770	0.880	82	0.691	0.832
13	0.990	0.994	48	0.766	0.878	83	0.690	0.831
14	0.980	0.997	49	0.763	0.876	84	0.688	0.830
15	0.970	1.000	50	0.760	0.874	85	0.687	0.829
16	0.961	0.995	51	0.757	0.872	86	0.686	0.829
17	0.952	0.989	52	0.753	0.870	87	0.685	0.828
18	0.943	0.984	53	0.751	0.868	88	0.683	0.827
19	0.934	0.979	54	0.748	0.866	89	0.682	0.826
20	0.925	0.974	55	0.745	0.865	90	0.681	0.825
21	0.917	0.969	56	0.742	0.863	91	0.680	0.825
22	0.909	0.964	57	0.739	0.861	92	0.678	0.824
23	0.901	0.959	58	0.737	0.860	93	0.677	0.823
24	0.893	0.954	59	0.734	0.858	94	0.676	0.823
25	0.885	0.950	60	0.732	0.857	95	0.675	0.822
26	0.878	0.945	61	0.730	0.855	96	0.674	0.821
27	0.871	0.941	62	0.727	0.854	97	0.673	0.821
28	0.864	0.937	63	0.725	0.852	98	0.672	0.820
29	0.857	0.933	64	0.723	0.851	99	0.671	0.819
30	0.851	0.929	65	0.721	0.850	100	0.670	0.819
31	0.845	0.925	66	0.719	0.849	101～	0.670	0.819
32	0.839	0.921	67	0.717	0.847			
33	0.833	0.918	68	0.715	0.846			
34	0.827	0.914	69	0.713	0.845			
35	0.822	0.911	70	0.711	0.844			

(注) 袋地を除く普通地、角地、正背路線地及び三・四方路線地の指数を算定する場合に用いる。

(注) 整理前、整理後に適用

別表 2 - 4 間口狭小修正係数

間口長さ	2.0m未満	2.0m以上 ～ 2.5m未満	2.5m以上 ～ 3.0m未満	3.0m以上 ～ 3.5m未満	3.5m以上 ～ 4.0m未満	4.0m以上
土地利用 区分①	0.85	0.88	0.91	0.94	0.97	1.00
土地利用 区分②	0.80	0.84	0.88	0.92	0.96	1.00

(注) 整理前の650平方メートル未満の建付地 (別表 2 - 1 2 の区分による。以下同じ) に適用

(注) 整理後に適用

別表 2 - 5 奥行長大修正係数

奥行/間口	3.0以上 ～ 4.0未満	4.0以上 ～ 5.0未満	5.0以上 ～ 6.0未満	6.0以上 ～ 7.0未満	7.0以上 ～ 8.0未満	8.0以上 ～ 9.0未満	9.0以上
修正率	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.92	0.90

(注) 整理前の650平方メートル未満の建付地に適用

(注) 整理後に適用

別表 2 - 6 三角地修正係数

区 分	修正係数
単独の三角地	0.90
分割計算による三角部分	0.95

(注) 整理前の650平方メートル未満の建付地に適用

(注) 整理後に適用

別表 2 - 7 不整形修正係数

不整形割合	地積区分		
	650㎡未満	650㎡以上 1000㎡未満	1000㎡以上
10%以上	0.99	0.99	1.00
15%以上	0.98	0.99	0.99
20%以上	0.97	0.98	0.99
25%以上	0.96	0.98	0.99
30%以上	0.94	0.97	0.98
35%以上	0.92	0.95	0.98
40%以上	0.90	0.93	0.97
45%以上	0.87	0.91	0.95
50%以上	0.84	0.89	0.93
55%以上	0.80	0.87	0.9
60%以上	0.76	0.84	0.86
65%以上	0.70	0.75	0.80

(注) 650平方メートル未満の建付地を除く整理前に適用

別表 2 - 8 袋地修正係数

区 分	修正係数
道路に面する宅地部分以外	0.95

(注) 整理後に適用

別表 2 - 9 傾斜地等修正係数

区分	修正係数
法面 (小段無)	0.8
法面 (小段有)	0.6
ブロック積擁壁、自立敷擁壁	0.4

(注) 整理後に適用

(注) 奥行逓減割合及び宅地の方向修正を除く他の修正係数とは併用しない。

別表 2-10 道路との高低差による修正係数

高低差	2.0m未満	2.0m以上 ～ 4.0m未満	4.0m以上 ～ 6.0m未満	6.0m以上 ～ 8.0m未満	8.0m以上 ～ 10.0m未満	10.0m以上
道路面より高い 場合の修正率	1.00	0.98	0.94	0.88	0.80	0.70
道路面より低い 場合の修正率	0.95	0.90	0.82	0.72	0.60	—

(注) 整理後に適用

別表 2-11 宅地の方向修正係数

道路に接する方向	修正係数	摘 要
北	0.97	普通地
西	0.98	〃
東	0.99	〃
南	1.00	〃
北西(角)	0.98	角 地
北東(角)	0.99	〃
南西(角)	1.01	〃
南東(角)	1.02	〃

(注) 整理前の建付地に適用

(注) 整理後に適用

別表 2-12 土地利用現況修正係数

土地利用	修正係数
建付地	1.20～1.30
学校用地	1.10
雑種地	1.05～1.10
農 地	1.00
斜面地	0.60
池・沼	0.60
その他	0.90

(注) 整理前に適用



別表 2 - 1 3 鉄道敷地修正係数

区 分	修正係数
道路が占用する部分	0.1
上記以外	0.3~0.4

(注) 整理前、後に適用