

久喜都市計画事業
栗橋駅西（栗橋地区）土地区画整理事業

土 地 評 価 基 準

目 次

第 1 条	目的	1 P
第 2 条	用語の定義	1 P
第 3 条	評価方法	1 P
第 4 条	路線価を付ける道路	2 P
第 5 条	路線価の付け方	2 P
第 6 条	路線価の算定	2 P
第 7 条	路線価の表示	2 P
第 8 条	従前の宅地及び換地の評価	2 P
第 9 条	画地の平方メートル当たり指数及び総指数	3 P
第 10 条	画地の評定価額等	3 P
第 11 条	指数の単価	3 P
第 12 条	奥行逓減割合	3 P
第 13 条	普通地の計算	3 P
第 14 条	角地の計算	4 P
第 15 条	正背路線地の計算	4 P
第 16 条	三・四方路線地の計算	5 P
第 17 条	島地の計算	5 P
第 18 条	袋地の計算	5 P
第 19 条	指数の修正	5 P
第 20 条	関係宅地の一括評価	7 P
第 21 条	道路又は私道部分を含む画地の計算	7 P
第 22 条	私道等の評価	7 P
第 23 条	権利の評価	7 P
第 24 条	画地の変動による処理	8 P
第 25 条	街区評価	8 P
第 26 条	委任	8 P

久喜都市計画事業栗橋駅西（栗橋地区）土地区画整理事業土地評価基準

（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3項の規定により、久喜市（以下「施行者」という。）が施行する久喜都市計画事業栗橋駅西（栗橋地区）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 1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、収益することができる権利（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、その平均利用価値が最高とみなされる矩形地を用いる。
- （4） 路線価 路線に標準画地が接していると想定した場合における標準画地の平方メートル当たり価格を用いる。
- （5） 路線順位 画地の接する路線の路線価指数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1位のものをいう。
- （7） 側方路線 角地において、側方の間口が接する道路を用いる。
- （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用いる。
- （9） 分割線 画地の形状、利用状況により画地部分に分割する線を用いる。
- （10） 奥行逡減割合 画地の指数が奥行により逡減する割合を用いる。

（評価方法）

第3条 画地の評価は、路線価式評価方法によるものとする。

(路線価を付ける道路)

第4条 路線価は、一般交通の用に供している道路に付けるものとする。ただし、必要がある場合は、公図上の道路敷に路線価を付けることができる。

(路線価の付け方)

第5条 路線価は、1街区長ごとに付けることを原則とする。

- 2 宅地状況が1街区長の間で相違すると認められるときは、前項の規定にかかわらず、1街区長を区分し、路線価を付けることができるものとする。

(路線価の算定)

第6条 路線価は、別表第3の式によって算出するものとする。ただし、算出された路線価に不均衡があると認められる場合は、宅地の立地条件、固定資産課税標準価格、相続税財産課税標準価格の比例指数等を参しやくして修正することができるものとする。

(路線価の表示)

第7条 路線価は、工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。

(従前の宅地及び換地の評価)

第8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1個の画地とみなして総指数を算出し、その総指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 1筆の評定指数は、1筆内の各画地の総指数の合計をもって算定する。

(画地の平方メートル当たり指数及び総指数)

第9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13条から第18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内角120度以内の画地
- (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) 島地 路線に接していない画地
- (6) 袋地 路線に接する通路部分と、これに接続する宅地部分からなる画地

(画地の評定価額等)

第10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。

2 各筆の評定価額は、1筆内の各画地の評定価額の合計とする。

(指数の単価)

第11条 指数1個の単価は、鑑定評価額、相続税財産課税標準価額及び固定資産税課税標準価額等を参しゃくして定めるものとする。

(奥行逓減割合)

第12条 奥行逓減割合(「単独奥行百分率」及び「修正奥行百分率」)は別表第1に定めるところによる。

(普通地の計算)

第13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19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(少数以下4捨5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(少数以下4捨5入。以下同じ)を算出するものとする。

- 2 画地を二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14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た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出する。

- (1) 2路線の交差する角地部分の加算
側方路線価指数×角地部分の面積×0.05
- (2) 1路線の屈曲及び行止まり路線による角地部分の加算
側方路線価指数×角地部分の面積×0.03
- (3) 角地部分の面積の算出は街区の頂点より各15メートルを最大として計算する。ただし、隅切面積は除くものとする。

- 3 第1項、第2項の規定による計算において $\left[\frac{\text{側方路線価}}{\text{正面路線価}} \right]$ が0.8

以上の場合、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項の規定による計算をしなおし、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15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~~するか、又は状況により分割線によって分割し、分割したそれぞれの部分を普通地として計算~~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。

- (1) 2路線にはさまれた正背路線地の加算
背面路線価指数×背面間口(メートル)×0.2
- (2) 1路線の屈曲及び行止まり路線による正背路線地の加算
背面路線価指数×背面間口(メートル)×0.1

- 3 第1項による計算が不適当な正背路線地の計算は、必要に応じて分割線を設け、正面路線から計算する部分と背面路線から計算する部分に分割し、第13条第2項の規定を準用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。

(三・四方路線地の計算)

第16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14条第2項の規定による側方加算指数、第15条第2項の規定による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13条第2項の規定を準用して算定するものとする。

- 2 第14条第3項、第15条第3項の規定を準用する。

(島地の計算)

第17条 島地の計算は、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単独奥行逓減割合を乗じ、第19条の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13条第2項の規定を準用して算定するものとする。

(袋路の計算)

第18条 袋路の計算は、通路部分（間口4m未満）と、これに接続する宅地部分とに区分し、通路部分については普通地として計算し、宅地部分については宅地の図心までの距離による単独奥行逓減割合を乗じ、第19条に規定する修正を行い、通路部分と宅地部分の指数の和を地積で除し平方メートル当たり指数を算出し、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を算出するものとする。

(指数の修正)

第19条 画地又は画地の部分が次の各号のいずれかに該当するときは、その画地又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) 間口が過少なもの
別表第2-1の間口修正係数を乗ずる。
- (2) 奥行が過少なもの
別表第2-2の奥行逆逓減割合を乗ずる。

- (3) 間口に比して奥行が4倍以上のもの
別表第2-3の奥行長大修正係数を乗ずる。
- (4) 狭角60度未満の三角形のもの
分割計算による三角部分は、三角地修正係数0.95を乗じ、単独の三角地は、単独三角地修正係数0.90を乗ずる。ただし、評価対象三角地は、当該内角の対辺10メートルを限度長とする。
- (5) 袋地のもの
袋地修正係数0.95を乗ずる。
- (6) 島地のもの
島地修正係数0.90を乗ずる。
- (7) 高低差のある画地
道路面との高低差がある場合は別表第2-4の高低差修正係数を乗じる。
- (8) 既成宅地のもの
既成宅地係数1.03を乗ずる。
ただし、昭和62年2月20日現在住居の用に供している建物がある敷地を対象とし、最大地積200㎡を限度とする。
- (9) 画地の一部が水路に接するもの
別表第2-5の水路に接する修正係数を乗ずる。
- (10) 墓地に隣接するもの
墓地に隣接する1画地(墓地から10m以内)は0.90を乗じる。
- (11) 北面画地(日照不良)によるもの(施行後適用)
東西方向と路線との交角が22.5度未満の路線の南側にある画地(角地、正背路線地、三・四方路線地に接する画地は除く)は、北面画地修正係数0.99を乗ずる。
- (12) 特別の宅地のもの
特別の宅地の措置を行った画地については、特別宅地修正係数0.1を乗ずる。
- (13) 近傍の宅地と指数のうえで不均衡があるもの
計算された画地の平方メートル当たり指数が近傍画地の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、相応の修正係数を乗じるものとする。

(関係宅地の一括評価)

第20条 同一人の所有する宅地または同一世帯内の親族等の所有する宅地で、同一目的として使用するものが接続している場合は、これを一括して評価することができる。

(道路又は私道部分を含む画地の計算)

第21条 画地の一部が路線価を付した道路又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22条により、その他の部分は第9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13条第2項の規定を準用して定めるものとする。

(私道の評価)

第22条 路線価を付した道路又は私道の用に供している画地又は画地の部分の平方メートル当たり指数は第9条の規定によらず、次の各号により算出し、総指数は平方メートル当たり指数に地積を乗じて得た値とする。

- (1) 路線価指数に0.1を乗ずるもの
固定資産税を免ぜられている部分
- (2) 路線価指数に0.3を乗ずるもの
固定資産税を納めている部分

(権利の評価)

第23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権利価額割合及び指数の単価を乗じて得た価額とする。

(画地の変動による処理)

第24条 仮換地指定後、画地の分割又は合併があつ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の合計した値とする。

(街区評価)

第25条 宅地利用増進率算定に必要な街区の評価は、換地の割り込みを考慮して街区を2つ以上の部分に分割し、街区を囲む路線価指数を基準として、画地の評価の方法に準じて計算するものとする。

(委任)

第26条 この評価基準に規定するもののほか、土地評価に関し、必要と認める事項は施行者が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成26年2月20日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の日の前日までに、幸手都市計画事業栗橋駅西（栗橋地区）土地区画整理事業土地評価基準の規定によりなされた処分、手続きその他の行為は、この基準の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、令和3年 月 日から施行する。

別表第1

興行通減百分率表

106.5-2.0√0

興行 m	单独興行 百分率	累 計 百 分 率	修正興行 百分率	興行 m	单独興行 百分率	累 計 百 分 率	修正興行 百分率
1	104.5	104.5	70.0	26	96.3	2,587.6	99.5
2	103.7	208.2	78.0	27	96.1	2,683.7	99.4
3	103.0	311.2	85.0	28	95.9	2,779.6	99.3
4	102.5	413.7	90.0	29	95.7	2,875.3	99.1
5	102.0	515.7	94.0	30	95.5	2,970.8	99.0
6	101.6	617.3	96.0	31	95.4	3,066.2	98.9
7	101.2	718.5	98.0	32	95.2	3,161.4	98.8
8	100.8	819.3	99.0	33	95.0	3,256.4	98.7
9	100.5	919.8	99.5	34	94.8	3,351.2	98.6
10	100.2	1,020.0	100.0	35	94.7	3,445.9	98.5
11	99.9	1,119.9	100.0	36	94.5	3,540.4	98.3
12	99.6	1,219.5	100.0	37	94.3	3,634.7	98.2
13	99.3	1,318.8	100.0	38	94.2	3,728.9	98.1
14	99.0	1,417.8	100.0	39	94.0	3,822.9	98.0
15	98.8	1,516.6	100.0	40	93.9	3,916.8	97.9
16	98.5	1,615.1	100.0	41	93.7	4,010.5	97.8
17	98.3	1,713.4	100.0	42	93.5	4,104.0	97.7
18	98.0	1,811.4	100.0	43	93.4	4,197.4	97.6
19	97.8	1,909.2	100.0	44	93.2	4,290.6	97.5
20	97.6	2,006.8	100.0	45	93.1	4,383.7	97.4
21	97.3	2,104.1	100.0	46	92.9	4,476.6	97.3
22	97.1	2,201.2	100.0	47	92.8	4,569.4	97.2
23	96.9	2,298.1	99.9	48	92.6	4,662.0	97.1
24	96.7	2,394.8	99.8	49	92.5	4,754.5	97.0
25	96.5	2,491.3	99.7	50	92.4	4,846.9	96.9

奥行 m	単独奥行 百分率	累 百 分 計 率	修正奥行 百分率	奥行 m	単独奥行 百分率	累 百 分 計 率	修正奥行 百分率
51	92.2	4,939.1	96.8	76	89.1	7,202.3	94.8
52	92.1	5,031.2	96.8	77	89.0	7,291.3	94.7
53	91.9	5,123.1	96.7	78	88.8	7,380.1	94.6
54	91.8	5,214.9	96.6	79	88.7	7,468.8	94.5
55	91.7	5,306.6	96.5	80	88.6	7,557.4	94.5
56	91.5	5,398.1	96.4	81	88.5	7,645.9	94.4
57	91.4	5,489.5	96.3	82	88.4	7,734.3	94.3
58	91.3	5,580.8	96.2	83	88.3	7,822.6	94.2
59	91.1	5,671.9	96.1	84	88.2	7,910.8	94.2
60	91.0	5,762.9	96.0	85	88.1	7,998.9	94.1
61	90.9	5,853.8	96.0	86	88.0	8,086.9	94.0
62	90.8	5,944.6	95.9	87	87.8	8,174.7	94.0
63	90.6	6,035.2	95.8	88	87.7	8,262.4	93.9
64	90.5	6,125.7	95.7	89	87.6	8,350.0	93.8
65	90.4	6,216.1	95.6	90	87.5	8,437.5	93.8
66	90.3	6,306.4	95.6	91	87.4	8,524.9	93.7
67	90.1	6,396.5	95.5	92	87.3	8,612.2	93.6
68	90.0	6,486.5	95.4	93	87.2	8,699.4	93.5
69	89.9	6,576.4	95.3	94	87.1	8,786.5	93.5
70	89.8	6,666.2	95.2	95	87.0	8,873.5	93.4
71	89.6	6,755.8	95.2	96	86.9	8,960.4	93.3
72	89.5	6,845.3	95.1	97	86.8	9,047.2	93.3
73	89.4	6,934.7	95.0	98	86.7	9,133.9	93.2
74	89.3	7,024.0	94.9	99	86.6	9,220.5	93.1
75	89.2	7,113.2	94.8	100	86.5	9,307.0	93.1

(注) 画地の奥行にm未満の端数があるときは以下を四捨五入するものとする。

別表第2-1

間口修正係数表

間口(m)	2.0m未満	2.0m以上	2.5m以上	3.0m以上	3.5m以上	4.0m以上
		2.5m未満	3.0m未満	3.5m未満	4.0m未満	
修正係数(%)	80	84	88	92	96	100

別表第2-2

奥行逆逋減百分率表

奥行(m)	1	2	3	4	5	6	7	8	9以下
逆逋減(%)	70	78	85	90	94	96	98	99	99.5

別表第2-3

奥行長大修正係数表

(奥行/間口)	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0以上
修正係数	0.98	0.97	0.96	0.94	0.92	0.90

別表第2-4

高低差修正係数表

高低差(m)	0.50以上	1.00以上	1.50以上	2.00以上	
修正係数	高	1.00	1.00	0.99	0.98
	低	0.98	0.96	0.94	0.90

別表第2-5

水路に接する修正係数表

巾員(m)	0.90以上	1.80以上
修正係数	0.98	0.97

別表第3

路線価 = 街路係数 + 接近係数 + 宅地係数

$$= \{ t \cdot F(W) + \Sigma X \} + \left\{ \Sigma m \left(\frac{S - s \cdot n}{S - R} \right) \right\} + \{ u \cdot F(P) + \Sigma Y \}$$

(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・効用を表す係数で次の式により表す。

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

$t \cdot F(W)$ ……街路の交通機能による利用価値・効用を表す。

ΣX ……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街路の等級を表す係数

$F(W)$: t 値を巾員に応じて修正する係数で街路巾員 (W) の函数で表す。

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

t の 値

街 路 の 性 質	t の 値
都市計画街路等外部交通を負担する連続性街路	1.3 ~ 2.0
補助幹線街路	1.2 ~ 1.8
地区内外連続街路	1.0 ~ 1.4
区画街路 (単なる区画街路)	1.0
行止まり道路	0.9
歩行者専用道路	0.9

X の 値

項 目	X の 値
舗 装	0.03 ~ 0.10
歩車道の区別のあるもの	0.05
街 路 修 景	0.05

(2) 接近係数

接近係数は、宅地と相対的距離関係をもって存在している交通、慰楽、公共等の諸施設によってもたらされる受益又は受損の価値を表わす係数で、次の式により表わす。

$$\text{接近係数} = \sum m \cdot F(s)$$

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

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

m: 対象施設の影響力の強さを表わす係数

S: 影響距離限度 (m)

R: 定位距離 (mが逓減せず、等レベルに保たれる距離限度)

s: 対象施設よりその路線の占める位置までの距離 (m)

n: 影響力の逓減率

S · R · n · m の 値

対 象 施 設	S	R	n	m
栗 橋 駅	2000	50	1	0.8
高 校	300	50	1	0.1
幼 稚 園	300	50	1	0.1
児童・幼児公園	500	50	1	0.05
近 隣 公 園	600	50	1	0.1
緑 地	500	50	1	0.05

(3) 宅地係数

宅地係数は、宅地自身のもつ空間利用可能度、文化性及び保安性等による価値を表わす係数で、次式によって、算出するものとする。

$$\text{宅地係数} = u \cdot F(p) + \sum Y$$

u: 宅地に対する建築物の容積的利用の程度及び画地割による建築密度により表わす。

u の 値

区 分	整理前	整 理 後	
		住宅地	近隣商業地
uの値	1.1	1.2	1.3

F(p): 防災に対する保安性を公共空地率、公共空地配置密度等により表わす係数で、次式によって、算出するものとする。

$$F(p) = \frac{0.5 + 0.1\sqrt{p}}{1 - 15dp}$$

$$p : \text{公共空地率} = \frac{\text{公共用地面積 (m}^2\text{)}}{\text{計算区域面積 (m}^2\text{)}}$$

$$d : \text{公共空地配置密度} = \frac{\text{4 m以上の街路延長 (m)}}{\text{計算区域面積 (m}^2\text{)}}$$

Y : 給排水の良否、自然環境の良否を表わす係数

Y の 値

項 目	内 容	Y の 値
供給処理施設	上水道整備及び引込み容易	0.05
自然環境	排 水 状 態	0.05