

# 画地補正率表

画地補正率とは、路線価を基礎として各画地の評価額を求める場合に、その土地の奥行き、形状、利用上の法的制限等画地の現状に応じた補正を行うための率です。画地補正率は用途地区ごとに、以下のとおり区分されています。

(用途区分)

- A - 高度商業地区、繁華街
- B - 普通商業地区、中高層併用住宅地区、低層併用住宅地区
- C - 高級住宅地区、中高層普通住宅地区、低層普通住宅地区、家内工業地区
- D - 中小工業地区、大工業地区
- E - ビル街

表1 奥行価格補正率

| 奥行距離   | 用途区分   | A    |      | B    | C    | D    |      | E    |
|--------|--------|------|------|------|------|------|------|------|
|        |        | 高度商業 | 繁華街  |      |      | 中小工業 | 大工業  |      |
| 4m未満   |        | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.85 | 0.85 | 0.90 |
| 4m以上   | 6m未満   | 0.92 | 0.92 | 0.92 | 0.92 | 0.90 | 0.90 | 0.92 |
| 6m以上   | 8m未満   | 0.94 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.93 | 0.93 | 0.93 |
| 8m以上   | 10m未満  | 0.96 | 0.97 | 0.97 | 0.97 | 0.95 | 0.95 | 0.94 |
| 10m以上  | 12m未満  | 0.98 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 0.96 | 0.96 | 0.95 |
| 12m以上  | 14m未満  | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 0.97 | 0.96 |
| 14m以上  | 16m未満  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 0.98 | 0.97 |
| 16m以上  | 20m未満  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 0.99 | 0.98 |
| 20m以上  | 24m未満  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 |
| 24m以上  | 28m未満  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 28m以上  | 32m未満  | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 32m以上  | 36m未満  | 1.00 | 0.96 | 0.98 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 36m以上  | 40m未満  | 1.00 | 0.94 | 0.96 | 0.94 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 40m以上  | 44m未満  | 1.00 | 0.92 | 0.94 | 0.92 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 44m以上  | 48m未満  | 1.00 | 0.90 | 0.92 | 0.91 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 48m以上  | 52m未満  | 0.99 | 0.88 | 0.90 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 52m以上  | 56m未満  | 0.98 | 0.87 | 0.88 | 0.88 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 56m以上  | 60m未満  | 0.97 | 0.86 | 0.87 | 0.87 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 60m以上  | 64m未満  | 0.96 | 0.85 | 0.86 | 0.86 | 0.99 | 1.00 | 1.00 |
| 64m以上  | 68m未満  | 0.95 | 0.84 | 0.85 | 0.85 | 0.98 | 1.00 | 1.00 |
| 68m以上  | 72m未満  | 0.94 | 0.83 | 0.84 | 0.84 | 0.97 | 1.00 | 1.00 |
| 72m以上  | 76m未満  | 0.93 | 0.82 | 0.83 | 0.83 | 0.96 | 1.00 | 0.99 |
| 76m以上  | 80m未満  | 0.92 | 0.81 | 0.82 | 0.83 | 0.96 | 1.00 | 0.98 |
| 80m以上  | 84m未満  | 0.90 | 0.80 | 0.81 | 0.82 | 0.93 | 1.00 | 0.97 |
| 84m以上  | 88m未満  | 0.88 | 0.80 | 0.80 | 0.82 | 0.93 | 1.00 | 0.96 |
| 88m以上  | 92m未満  | 0.86 | 0.80 | 0.80 | 0.81 | 0.90 | 1.00 | 0.95 |
| 92m以上  | 96m未満  | 0.84 | 0.80 | 0.80 | 0.81 | 0.90 | 1.00 | 0.94 |
| 96m以上  | 100m未満 | 0.82 | 0.80 | 0.80 | 0.81 | 0.90 | 1.00 | 0.92 |
| 100m以上 |        | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.90 | 1.00 | 0.90 |

表2 側方路線影響加算率

| 角地の種類 | 用途区分 | A    | B    | C    | D    |      | E    |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|
|       |      |      |      |      | 中小工業 | 大工業  |      |
| 角地    |      | 0.10 | 0.08 | 0.03 | 0.03 | 0.02 | 0.05 |
| 準角地   |      | 0.05 | 0.04 | 0.02 | 0.02 | 0.01 | 0.02 |

表3 二方路線影響加算率

| 用途区分 | A    | B    | C    | D    |      | E    |
|------|------|------|------|------|------|------|
|      |      |      |      | 中小工業 | 大工業  |      |
| 加算率  | 0.07 | 0.05 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.04 |

表4 間口狭小補正率

| 用途区分<br>間口距離 |       | A    |      | B    | C    | D    |      | E    |
|--------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
|              |       | 高度商業 | 繁華街  |      |      | 中小工業 | 大工業  |      |
| 2m未満         | 2m未満  | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 0.70 |
| 2m以上         | 4m未満  | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.80 | 0.80 | 0.80 |
| 4m以上         | 6m未満  | 0.97 | 1.00 | 0.97 | 0.94 | 0.85 | 0.85 | 0.85 |
| 6m以上         | 8m未満  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 0.90 | 0.90 | 0.90 |
| 8m以上         | 10m未満 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.95 | 0.95 |
| 10m以上        | 16m未満 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 0.97 |
| 16m以上        | 22m未満 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 0.98 |
| 22m以上        | 28m未満 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 0.99 |
| 28m以上        |       | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

表5 奥行長大補正率

| 用途区分<br>奥行距離/間口距離 |     | ABE  | C    | D    |
|-------------------|-----|------|------|------|
| 2未満               | 2未満 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 2以上               | 3未満 | 1.00 | 0.98 | 1.00 |
| 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 | 0.90 | 0.92 |
| 8以上               |     | 0.90 | 0.90 | 0.90 |

表6 無道路地補正率

| 用途区分 | ABCDE |
|------|-------|
| 補正率  | 0.60  |

表7 通路開設補正率

| 奥行1距離<br>(最浅部) | 10m以下 | 10m超<br>20m以下 | 20m超<br>30m以下 | 30m超 |
|----------------|-------|---------------|---------------|------|
| 補正率            | 0.90  | 0.80          | 0.70          | 0.60 |

表8 袋地補正率

| 用途区分<br>幅員 |      | ABE  | CD   |
|------------|------|------|------|
| 2m未満       | 2m未満 | 0.70 | 0.75 |
| 2m以上       |      | 0.75 | 0.80 |

表9 通路拡幅補正率

| 奥行1距離<br>(最浅部) |      | 20m以下 | 20m超 |
|----------------|------|-------|------|
| 1m未満           | 1m未満 | 0.80  | 0.70 |
| 1m以上           | 2m未満 | 0.85  | 0.75 |
| 2m以上           | 3m未満 | 0.96  | 0.85 |
| 3m以上           | 4m未満 | 0.98  | 0.96 |
| 4m以上           |      | 1.00  | 1.00 |

表10 不整形地補正率

| 不整形の度合    | 補正率  |
|-----------|------|
| 普通        | 1.00 |
| やや不整形のもの  | 0.90 |
| 不整形のもの    | 0.80 |
| 相当に不整形のもの | 0.70 |
| 極端に不整形のもの | 0.55 |

表11 がけ地補正率

| 区分 | がけ地地積の総地積に<br>対する割合 | 20%以上<br>50%未満 | 50%以上<br>80%未満 | 80%以上 |
|----|---------------------|----------------|----------------|-------|
|    |                     | 傾斜地            | 0.90           | 0.75  |
|    | 急傾斜地                | 0.75           | 0.60           | 0.50  |

表12 高圧線下補正率

| 高圧線下地積の<br>総地積に対する割合 | 20%未満 | 20%以上<br>50%未満 | 50%以上<br>80%未満 | 80%以上 |
|----------------------|-------|----------------|----------------|-------|
| 補正率                  | 0.90  | 0.75           | 0.60           | 0.50  |

表13 都市計画街路・都市高速鉄道補正率

| 用途区分<br>地積割合 |       | AE   | BCD  |
|--------------|-------|------|------|
| 30%未満        | 30%未満 | 0.90 | 0.90 |
| 30%以上        | 60%未満 | 0.75 | 0.80 |
| 60%以上        |       | 0.60 | 0.70 |

表14 地下障害物補正率

| 用途区分<br>深度区分<br>地積割合 |       | AE    |                |       | B     |                |       | CD    |                |       |
|----------------------|-------|-------|----------------|-------|-------|----------------|-------|-------|----------------|-------|
|                      |       | 10m未満 | 10m以上<br>30m未満 | 30m以上 | 10m未満 | 10m以上<br>30m未満 | 30m以上 | 10m未満 | 10m以上<br>30m未満 | 30m以上 |
| 20%未満                | 20%未満 | 0.90  | 0.90           | 0.95  | 0.90  | 0.95           | 0.95  | 0.90  | 0.90           | 0.90  |
| 20%以上                | 50%未満 | 0.75  | 0.80           | 0.85  | 0.75  | 0.85           | 0.90  | 0.80  | 0.80           | 0.80  |
| 50%以上                | 80%未満 | 0.60  | 0.70           | 0.75  | 0.60  | 0.75           | 0.80  | 0.65  | 0.65           | 0.65  |
| 80%以上                |       | 0.50  | 0.60           | 0.70  | 0.50  | 0.70           | 0.75  | 0.55  | 0.55           | 0.55  |

表 15 広大地補正率

| 地積         | 用途地区       | B    |      |                   |      | C       |      |                |      | D    |      |
|------------|------------|------|------|-------------------|------|---------|------|----------------|------|------|------|
|            |            | 普通商業 |      | 中高層併用住宅<br>低層併用住宅 |      | 中高層普通住宅 |      | 高級住宅<br>低層普通住宅 | 家内工業 | 中小工業 | 大工業  |
|            |            | I    | II   | I                 | II   | I       | II   |                |      |      |      |
| 10,000㎡超   | 11,000㎡未満  | 1.00 | 0.97 | 1.00              | 0.97 | 1.00    | 0.97 | 0.99           | 0.99 | 0.99 | 1.00 |
| 11,000㎡以上  | 12,000㎡未満  | 1.00 | 0.96 | 0.99              | 0.96 | 0.99    | 0.96 | 0.99           | 0.99 | 0.99 | 0.99 |
| 12,000㎡以上  | 13,000㎡未満  | 0.99 | 0.95 | 0.99              | 0.95 | 0.99    | 0.95 | 0.98           | 0.98 | 0.98 | 0.99 |
| 13,000㎡以上  | 14,000㎡未満  | 0.99 | 0.94 | 0.98              | 0.94 | 0.98    | 0.94 | 0.98           | 0.98 | 0.98 | 0.98 |
| 14,000㎡以上  | 15,000㎡未満  | 0.99 | 0.93 | 0.98              | 0.93 | 0.98    | 0.93 | 0.97           | 0.97 | 0.97 | 0.98 |
| 15,000㎡以上  | 16,000㎡未満  | 0.99 | 0.93 | 0.98              | 0.93 | 0.98    | 0.93 | 0.97           | 0.97 | 0.97 | 0.98 |
| 16,000㎡以上  | 17,000㎡未満  | 0.99 | 0.92 | 0.98              | 0.92 | 0.98    | 0.92 | 0.96           | 0.96 | 0.96 | 0.98 |
| 17,000㎡以上  | 18,000㎡未満  | 0.98 | 0.91 | 0.97              | 0.91 | 0.97    | 0.91 | 0.96           | 0.96 | 0.96 | 0.97 |
| 18,000㎡以上  | 19,000㎡未満  | 0.98 | 0.90 | 0.97              | 0.90 | 0.97    | 0.90 | 0.95           | 0.95 | 0.95 | 0.97 |
| 19,000㎡以上  | 20,000㎡未満  | 0.98 | 0.90 | 0.97              | 0.90 | 0.97    | 0.90 | 0.95           | 0.95 | 0.95 | 0.97 |
| 20,000㎡以上  | 22,000㎡未満  | 0.98 | 0.89 | 0.97              | 0.89 | 0.97    | 0.89 | 0.95           | 0.95 | 0.95 | 0.97 |
| 22,000㎡以上  | 24,000㎡未満  | 0.98 | 0.88 | 0.96              | 0.88 | 0.96    | 0.88 | 0.94           | 0.94 | 0.94 | 0.96 |
| 24,000㎡以上  | 26,000㎡未満  | 0.97 | 0.88 | 0.96              | 0.88 | 0.96    | 0.88 | 0.94           | 0.94 | 0.94 | 0.96 |
| 26,000㎡以上  | 28,000㎡未満  | 0.97 | 0.87 | 0.95              | 0.87 | 0.95    | 0.87 | 0.93           | 0.93 | 0.93 | 0.95 |
| 28,000㎡以上  | 30,000㎡未満  | 0.97 | 0.87 | 0.95              | 0.87 | 0.95    | 0.87 | 0.93           | 0.93 | 0.93 | 0.95 |
| 30,000㎡以上  | 32,000㎡未満  | 0.97 | 0.86 | 0.95              | 0.86 | 0.95    | 0.86 | 0.92           | 0.92 | 0.92 | 0.95 |
| 32,000㎡以上  | 34,000㎡未満  | 0.96 | 0.85 | 0.94              | 0.85 | 0.94    | 0.85 | 0.92           | 0.92 | 0.92 | 0.94 |
| 34,000㎡以上  | 36,000㎡未満  | 0.96 | 0.85 | 0.94              | 0.85 | 0.94    | 0.85 | 0.91           | 0.91 | 0.91 | 0.94 |
| 36,000㎡以上  | 38,000㎡未満  | 0.95 | 0.84 | 0.93              | 0.84 | 0.93    | 0.84 | 0.91           | 0.91 | 0.91 | 0.93 |
| 38,000㎡以上  | 40,000㎡未満  | 0.95 | 0.84 | 0.93              | 0.84 | 0.93    | 0.84 | 0.90           | 0.90 | 0.90 | 0.93 |
| 40,000㎡以上  | 42,000㎡未満  | 0.95 | 0.84 | 0.93              | 0.84 | 0.93    | 0.84 | 0.89           | 0.90 | 0.90 | 0.93 |
| 42,000㎡以上  | 44,000㎡未満  | 0.94 | 0.83 | 0.92              | 0.83 | 0.92    | 0.83 | 0.89           | 0.89 | 0.89 | 0.92 |
| 44,000㎡以上  | 46,000㎡未満  | 0.94 | 0.83 | 0.92              | 0.83 | 0.92    | 0.83 | 0.88           | 0.89 | 0.89 | 0.92 |
| 46,000㎡以上  | 48,000㎡未満  | 0.93 | 0.82 | 0.91              | 0.82 | 0.91    | 0.82 | 0.88           | 0.88 | 0.88 | 0.91 |
| 48,000㎡以上  | 50,000㎡未満  | 0.93 | 0.82 | 0.91              | 0.82 | 0.91    | 0.82 | 0.87           | 0.88 | 0.88 | 0.91 |
| 50,000㎡以上  | 55,000㎡未満  | 0.93 | 0.81 | 0.91              | 0.81 | 0.91    | 0.81 | 0.86           | 0.87 | 0.87 | 0.91 |
| 55,000㎡以上  | 60,000㎡未満  | 0.92 | 0.80 | 0.90              | 0.80 | 0.90    | 0.80 | 0.86           | 0.87 | 0.87 | 0.90 |
| 60,000㎡以上  | 65,000㎡未満  | 0.92 | 0.80 | 0.90              | 0.80 | 0.90    | 0.80 | 0.85           | 0.86 | 0.86 | 0.90 |
| 65,000㎡以上  | 70,000㎡未満  | 0.91 | 0.79 | 0.89              | 0.79 | 0.89    | 0.79 | 0.84           | 0.85 | 0.85 | 0.89 |
| 70,000㎡以上  | 75,000㎡未満  | 0.91 | 0.79 | 0.89              | 0.79 | 0.89    | 0.79 | 0.84           | 0.85 | 0.85 | 0.89 |
| 75,000㎡以上  | 80,000㎡未満  | 0.90 | 0.78 | 0.88              | 0.78 | 0.88    | 0.78 | 0.83           | 0.84 | 0.84 | 0.88 |
| 80,000㎡以上  | 85,000㎡未満  | 0.90 | 0.78 | 0.88              | 0.78 | 0.88    | 0.78 | 0.83           | 0.84 | 0.84 | 0.88 |
| 85,000㎡以上  | 90,000㎡未満  | 0.90 | 0.78 | 0.88              | 0.78 | 0.88    | 0.78 | 0.82           | 0.84 | 0.84 | 0.88 |
| 90,000㎡以上  | 95,000㎡未満  | 0.89 | 0.77 | 0.87              | 0.77 | 0.87    | 0.77 | 0.82           | 0.83 | 0.83 | 0.87 |
| 95,000㎡以上  | 100,000㎡未満 | 0.89 | 0.77 | 0.87              | 0.77 | 0.87    | 0.77 | 0.81           | 0.83 | 0.83 | 0.87 |
| 100,000㎡以上 | 110,000㎡未満 | 0.89 | 0.77 | 0.87              | 0.77 | 0.87    | 0.77 | 0.80           | 0.82 | 0.82 | 0.87 |
| 110,000㎡以上 | 120,000㎡未満 | 0.89 | 0.77 | 0.86              | 0.76 | 0.86    | 0.76 | 0.80           | 0.82 | 0.82 | 0.86 |
| 120,000㎡以上 | 130,000㎡未満 | 0.89 | 0.77 | 0.86              | 0.76 | 0.86    | 0.76 | 0.79           | 0.81 | 0.81 | 0.86 |
| 130,000㎡以上 | 140,000㎡未満 | 0.89 | 0.77 | 0.85              | 0.75 | 0.85    | 0.75 | 0.79           | 0.81 | 0.81 | 0.85 |
| 140,000㎡以上 | 150,000㎡未満 | 0.89 | 0.77 | 0.85              | 0.75 | 0.85    | 0.75 | 0.78           | 0.80 | 0.80 | 0.85 |
| 150,000㎡以上 | 160,000㎡未満 | 0.89 | 0.77 | 0.85              | 0.75 | 0.85    | 0.75 | 0.77           | 0.80 | 0.80 | 0.85 |
| 160,000㎡以上 | 170,000㎡未満 | 0.89 | 0.77 | 0.84              | 0.74 | 0.84    | 0.74 | 0.77           | 0.79 | 0.79 | 0.84 |
| 170,000㎡以上 | 180,000㎡未満 | 0.89 | 0.77 | 0.84              | 0.74 | 0.84    | 0.74 | 0.76           | 0.79 | 0.79 | 0.84 |
| 180,000㎡以上 | 190,000㎡未満 | 0.89 | 0.77 | 0.83              | 0.73 | 0.83    | 0.73 | 0.76           | 0.78 | 0.78 | 0.83 |
| 190,000㎡以上 | 200,000㎡未満 | 0.89 | 0.77 | 0.83              | 0.73 | 0.83    | 0.73 | 0.75           | 0.78 | 0.78 | 0.83 |
| 200,000㎡以上 |            | 0.89 | 0.77 | 0.83              | 0.73 | 0.83    | 0.73 | 0.75           | 0.78 | 0.78 | 0.83 |

(注)上記表の中の I 区分及び II 区分は以下のものとする。

I 区分：II 区分以外の場合

II 区分：画地の中で、正面路線沿いの部分と背後の部分に指定容積率の開差が大きい場合

なお、用途地区が高度商業地区、繁華街及びビル街の場合には、広大地補正率は適用しない。

表 16 大規模工場用地規模格差補正率

| 地積          | 大工業地区        |      |
|-------------|--------------|------|
| 200,000㎡超   | 250,000㎡以下   | 0.81 |
| 250,000㎡超   | 300,000㎡以下   | 0.79 |
| 300,000㎡超   | 400,000㎡以下   | 0.78 |
| 400,000㎡超   | 500,000㎡以下   | 0.76 |
| 500,000㎡超   | 600,000㎡以下   | 0.74 |
| 600,000㎡超   | 700,000㎡以下   | 0.73 |
| 700,000㎡超   | 800,000㎡以下   | 0.73 |
| 800,000㎡超   | 900,000㎡以下   | 0.72 |
| 900,000㎡超   | 1,000,000㎡以下 | 0.71 |
| 1,000,000㎡超 | 1,200,000㎡以下 | 0.70 |
| 1,200,000㎡超 | 1,400,000㎡以下 | 0.69 |
| 1,400,000㎡超 | 1,800,000㎡以下 | 0.68 |
| 1,600,000㎡超 | 1,800,000㎡以下 | 0.68 |
| 1,800,000㎡超 | 2,000,000㎡以下 | 0.67 |
| 2,000,000㎡超 |              | 0.66 |