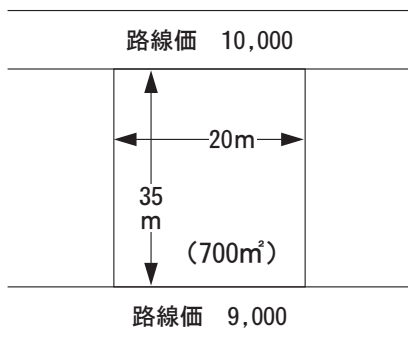


(3) 二方路線影響加算法（下記例3・13ページ図1参照）

正面と裏面の二つの道路に接する画地「二方路地は」、一方においてのみ道路に接する画地に比べ、角地の場合ほどではありませんが、宅地として利用価値が大きいと認められることから、角地と同様に用途地区に応じて加算を行います。

■例3 普通住宅地区における正面路線価10,000点、裏路線価9,000点の計算例



- (1) 基本1㎡当たり評点数10,000（正面路線価）×0.96（奥行35mの場合の奥行価格補正率）=9,600
- (2) 加算1㎡当たり評点数9,000（裏路線価）×0.96（奥行35mの場合の奥行価格補正率）×0.03（二方路線影響加算率）=259
- (3) 1㎡当たり(1) 9,600+(2)259=9,859
- (4) 評点数9,859（1㎡当たり評点数）×地積（20×35）=6,901,300円（評価額）

(4) 不整形地評点算出方法

不整形地の画地は、画地の形状が悪いことによって画地の全部が宅地として十分に利用できないという利用上の制約を受けることから、不整形の程度に応じて減価補正を行います。

なお、当該不整形地が「間口狭小補正率表」、「奥行長大補正率表」の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を乗じて評点数を求めます。



(5) 無道路地評点算出方法

「無道路地」すなわち道路に接しない画地については、出入が不便で宅地として利用上の制約によって、その価値は著しく減少することから、奥行価格補正率、道路開設補正率、及び無道路地補正率（下限0.60）を乗じて評点数を求めます。

#### 4 所要の補正

以上が一般的な路線価方式による画地計算の適用方法となりますが、本町におきましては、地域の実情を反映した、より精度の高い評価と評価の均衡を図るために、以下の補正項目を追加して評価を行っております。

(1) 接面道路との高低差

評価の均衡を図る意味で、著しい影響があると認められるときに限り行うもので、画地が接している道路との高低差があることによる利便性、快適性の格差を評価に反映させる補正。

(2) 用排水路等

画地が接している道路との間に水路（側溝等は除く）が介在するため、道路との一体利便性が減少する画地に対する補正。

(3) 急傾斜地

急傾斜地崩壊危険区域の指定を受けた画地は、その利用について制限を受けるほか、このような指定を受けた画地は自ずから崩壊の危険が当該画地に内在され、利用効率、安全性が劣ること等による補正。