

本調査研究は、(財)日本船舶振興会  
の補助金を受けて実施したものです

# 資産評価システムに関する調査研究

——資産評価の標準的手法に関する調査研究——

平成 4 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

## は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として設立されました。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者及び自治省並びに地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の資産評価システム研究委員会の調査研究テーマは、資産評価の標準的手法に関する調査研究といたしました。

本報告書は、土地（宅地）評価の標準的な手法を調査し、電算システム化のあり方を探る調査研究を行った成果であります。

このたび、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに、公表する運びとなりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただきました委員及び専門員並びに実地調査に当り、種々ご協力を賜りました地方公共団体の関係者各位に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご援助をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、財団法人日本船舶振興会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成4年3月

財団法人 資産評価システム研究センター  
理 事 長           大   橋   茂   二   郎

## 研 究 組 織

### 資 産 評 価 シ ス テ ム 研 究 委 員 会

|      |         |                          |
|------|---------|--------------------------|
| 委員長  | 長 野 正 明 | コンサルタント 総合計画策定等          |
| 委 員  | 鈴 木 歳 彦 | 東京都主税局資産税部長              |
| ”    | 中 村 知 夫 | 横浜市企画財政局主税部長             |
| ”    | 加 賀 裕   | 前(株)日本地下鉄協会 常務理事         |
| ”    | 長谷川 宏 之 | (財)日本不動産研究所 システム開発部次長    |
| ———” | 林 克 己   | (財)地方自治情報センター 情報調査部次長    |
| ”    | 林 省 吾   | 自治省税務局府県税課長              |
| ”    | 堤 新二郎   | 自治省税務局固定資産税課長            |
| ”    | 宮 田 勝 美 | 自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官      |
| ”    | 川 崎 涉   | (財)資産評価システム研究センター 企画情報部長 |
| 専門員  | 永 嶋 美 男 | 東京都主税局資産税部固定資産評価課土地係長    |
| ”    | 猪 山 三 郎 | 横浜市企画財政局主税部固定資産税課土地係長    |
| ”    | 石 塚 輝 夫 | (財)日本不動産研究所 システム開発部主任研究員 |
| ”    | 浜 本 三千夫 | (財)地方自治情報センター 教育研修部教育研修  |
|      |         | 第一課参事                    |
| ”    | 薄 井 達 雄 | 自治省税務局固定資産税課土地第一係長       |
|      |         | (兼)土地第二係長(兼)調査係長         |
| ”    | 渡 辺 豊   | (財)資産評価システム研究センター 主任研究員  |

なお、川崎 涉委員は、野村哲夫委員が途中辞任されたことに伴い、その後任として委嘱された。

# も く じ

|                           |    |
|---------------------------|----|
| I 調査研究の目的等 .....          | 1  |
| 1 目 的 .....               | 1  |
| 2 検討項目 .....              | 2  |
| 3 調査研究事項 .....            | 3  |
| II 調査研究結果の概要 .....        | 6  |
| 1 宅地評価のしくみ及びあり方 .....     | 6  |
| 2 地方公共団体における宅地評価の実態 ..... | 16 |
| 3 宅地評価事務の標準的電算システム化 ..... | 30 |
| 4 宅地の評価等に関する調査結果の考察 ..... | 34 |
| III 電算システム化に関する意見 .....   | 56 |

## I 調査研究の目的等

### 1 目 的

近年国民の関心の高い地価の変動に対し、土地基本法の制定及び総合土地政策推進要綱の策定など必要な土地対策が講じられているが、そのなかで、地価公示価格、相続税、地価税など公的土地評価について、その適正化と均衡化の推進に関する事項が盛られている。

固定資産税についても、他の公的土地評価との関連において、同様に、土地評価の適正化と均衡化の確保の徹底が強く求められている。

市町村が課税する固定資産税の価格は、固定資産評価基準に基づき、売買実例価額をもとに算定した正常売買価格を基礎にして求めるとされているが、宅地の評価方法は、まだ、統一した基準が十分確立されているとはいえず、そのため全国的な見地からみても土地評価の適正化と均衡化が図られていない状況にあると思われる。

一方、固定資産税の電算化の状況は、課税事務について一部導入され、その能率化が図られているが、課税の基礎となる土地の評価については、未だ、従来の経験と方法を踏襲しているケースが少なくないと思われ、また、近年民間委託がかなり増加しつつあるが、評価から課税まで、一貫したシステムにより電算化を採用しているところはかなり少ないように思われる。

納税者の理解と信頼を得、かつ納税者等からの照会等に対し、適切に対応するためには、客観的な要素を加味した土地評価から課税までの一貫した迅速な事務処理の必要性が強く望まれるところである。

そのためには、近年進歩の著しい情報処理技術等を有効に活用し、土地評価事務をより効率的に推進する必要があると思われる。

そこで、当評価センターでは、資産評価システム研究委員会における調査研究事業として、固定資産評価基準に基づく土地（宅地）評価の標準的な手法を調査し、その電算システム化のあり方を探るための目的をもって、次の検討項目を設定し、取り組むこととした。

## 2 検討項目

### (1) 宅地評価の標準化

ア 評価関係業務において、標準化し易い事務処理は何か、また、どの程度の標準化が可能であるか

イ 次に掲げる業務について、多くの市町村が具体的に作業を進める上において指標となる基準、作業手順、必要な調整の仕方等の細目を設定することは容易にできるか

(7) 用途地区、状況類似地域（地区）の区分の仕方

(イ) 主要な街路とその他の街路の仕分け方

(ウ) 標準地の選定

(エ) 路線価付設のための街路区画区分

ウ 地価は、多種多様の要因によって形成されるが、その要因をどの程度把握できるか

エ 地価は、都市形態等により千差万別に複合して形成されているが、その態様を把握し、要因別に数量化して構成することはどの程度可能か

オ 地価形成要因のうち、各市町村に概ね共通するものとその他のものに分類することは可能か

カ 標準地の評価と路線価の付設において、その指標となる売買実例価額等との格差を地価形成要因に基づく比準表を設定して求めることは可能か、この場合、状況類似地域（地区）等の区分と比準表の仕組みとは相関関係にあって連動するが、多くの市町村に共通する標準的な比準表（標準比準表）を作れるか

キ 標準比準表について、都市形態等の違いにより補正を必要とする場合、どのような補正項目又は補正係数の設定が必要となるか、その補正事項の設定をルール化できるか

ク 標準地及び路線価相互間の評価の均衡化を検証する簡易な手法を見出すことは可能か

ケ 各筆の評価における画地計算事務の標準化は、比較的容易であると考えるが、市町村がその画地計算法について、特に補正を必要とする場合、その補正要素等を集約した共通のルールを作ることはできるか

## (2) 宅地評価の電算システム化

- ア 宅地評価について、電算化になじみ易い処理業務は何か
- イ 評価上必要とするデータの内容、数量等は都市形態等の違いによりかなりの差異が考えられるが、各市町村に共通する標準的なシステムを構築することは可能か
- ウ 比準項目、比準系数の設定は市町村間でかなり異なることが予測されるが、標準的な比準システムを設定した場合、各市町村の実情に見合った必要な補正や、比準事項の追加は容易にできるか
- エ 比準システムについては、各種のモデルを作る方法や各種の都市形態に適合するような多種多様な比準表を用意して個々の市町村に選択させる方法が考えられるが、実現可能か
- オ 各筆の画地計算事務のシステム化は比較的容易にできると思われるが、個々の市町村で補正をする場合に必要なソフトについて標準化はできるか
- カ 宅地評価の現状からみて、各種の調整的な事務処理の生じることは避けられないと考えるが、そのシステムはできるか
- キ 宅地評価の電算システム化を進める場合の作業手順はどうあるべきか

## 3 調査研究事項

### (1) 宅地評価の標準的手法に関する調査研究

- ア 宅地評価の仕組み及び作業の進め方
- イ 標準的な団体における宅地評価の手法、作業手順等の実態
  - (f) 用途地区、状況類似地域（地区）の区分の仕方
  - (g) 主要な街路とその他の街路の仕分け方
  - (h) 標準地の選定方法
  - (i) 基準地及び標準地の評価の手順
  - (k) 路線価付設の手順
  - (k) 各筆の評価額の算出（画地計算法、比準割合）
  - (k) 評価調書等の整備の実態
- ウ 地形形成要因（地域要因、個別的要因）の調査、分析

(7) 街路条件

(イ) 接近条件（交通機関、商店街、公共施設等への接近）

(ウ) 環境条件（住環境、商況等）

(エ) 行政的条件（公法上の規制等）

エ 比準の仕方

(7) 売買実例価額の活用

(イ) 鑑定評価、精通者価格等の活用

(ウ) 地価形成要因による比準の仕方

オ 他の公的評価との調整

カ 各筆の評価手法

(2) 宅地評価事務の電算システム化に関する調査研究

ア 情報管理の電算システム化

(7) 地価形成要因等のデータ管理

(イ) 標準地の評価額、路線価等のデータ管理

(ウ) 各筆の個別データの管理

(エ) 個人情報保護対策

(オ) 土地現況図、用途地区区分図、状況類似地域（地区）区分図、路線価図等の整備

イ 標準地等の評価事務の電算システム化

(7) 標準地の比準評価

(イ) 主要な街路及びその他の街路の路線価の付設

ウ 各筆の画地計算事務の電算システム化

(3) 固定資産税事務管理の電算システム化

ア 固定資産税（土地）の税額算定事務

イ 土地課税台帳の作成

ウ 固定資産（土地）概要調書等の作成事務

エ 土地評価事務と各種帳票の作成、納税通知書の発行等とのリンケージ

以上の検討項目、調査研究事項を踏まえて、第1段階として、平成3年度では全市を対象に「宅地の評価等に関する調」を行った。

各市における土地評価事務の電算システムの採用状況、将来の計画、電算システムに対する考え方など、その実状を把握することによって、全国的な傾向をもとに調査研究の指針とした。

## Ⅱ 調査研究結果の概要

### 1 宅地評価のしくみ及びあり方

#### (1) 評価方法の概要

現行の固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）における各資産ごとの評価方法のうち、土地については売買実例価額を基準として評価する方法が基本となっている。これは、売買のあった土地のうち評価対象地と同類型の土地とについて、その価格構成要素や時点等を比較考量して評価対象地の適正な時価を求める方法である。

宅地の評価については、評価基準では、「宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする」（第1章第3節一）とされており、評価の拠点としての標準宅地の正常売買価格によって付設した評点数（又は路線価）に基づき各筆の宅地について宅地の価格構成要素からみて標準宅地との較差を評点数によって求め、これに一点単価を乗じて価格を求めるという方法によることと定められている。

これは、「評点式評価法」と呼ばれるもので、「評点数の付設」と「一点単価の決定」の二つの段階に区分される。宅地の場合、評点数の付設は「市街地宅地評価法」又は「その他の宅地評価法」によることとされており、一点単価の決定は、市町村別の指示平均価額を基準として市町村長が決定するものとされている。

#### (2) 「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」

「市街地宅地評価法」は「路線価方式」とも呼ばれ、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の1㎡当りの価格を表す路線価（Street Value、略称S.V.）を付設し、この路線価に基づいて所定の「画地計算法」を適用し、各筆の評点数を求めるもので、評価作業上大別すると、「路線価の付設」と「各画地の画地計算」の二つの段階に分けられる。具体的な適用については、比較的厳密な計算を行う必要が認められる地域、すなわち市街地的な形態を形成する地域にあっては、できるだけこの方法によることが望ましいとされている。

「その他の宅地評価法」は「標準宅地比準方式」とも呼ばれ、当該市町村内の宅地の沿接する道路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用

状況がおおむね類似していると思われる地区を区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数に基づいて所定の「宅地の比準表」を適用し、各筆の評点数を求めるものである。

なお、両者はその基本において異なるものではない。前者は画地の奥行、間口、形状等の相違が宅地の価額に及ぼす影響を的確に反映させるため、路線価を基礎とし、画地計算法を適用して評価するものであり、後者は状況類似地区ごとに標準宅地を選定し、この価額に比準して各筆の宅地を評価するものである。市町村においてはこれらのいずれの方法によるべきか、又どの地域にどの方法を適用するかは、主として宅地の価格事情等からみて、評点数の付設が「画地計算法」によることが適当な地域であるのか、あるいは「宅地の比準表」に定める程度のことを考慮すれば足りる地域であるかどうかによって定めることとなる。

両者のしくみをまとめると、図1のとおりである。

### (3) 市街地宅地評価法

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は次の順序によって行う。

ア 用途地区を区分する。

イ 各用途地区について、その状況が相当に相違する地域（状況類似地域）ごとにその主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定する。

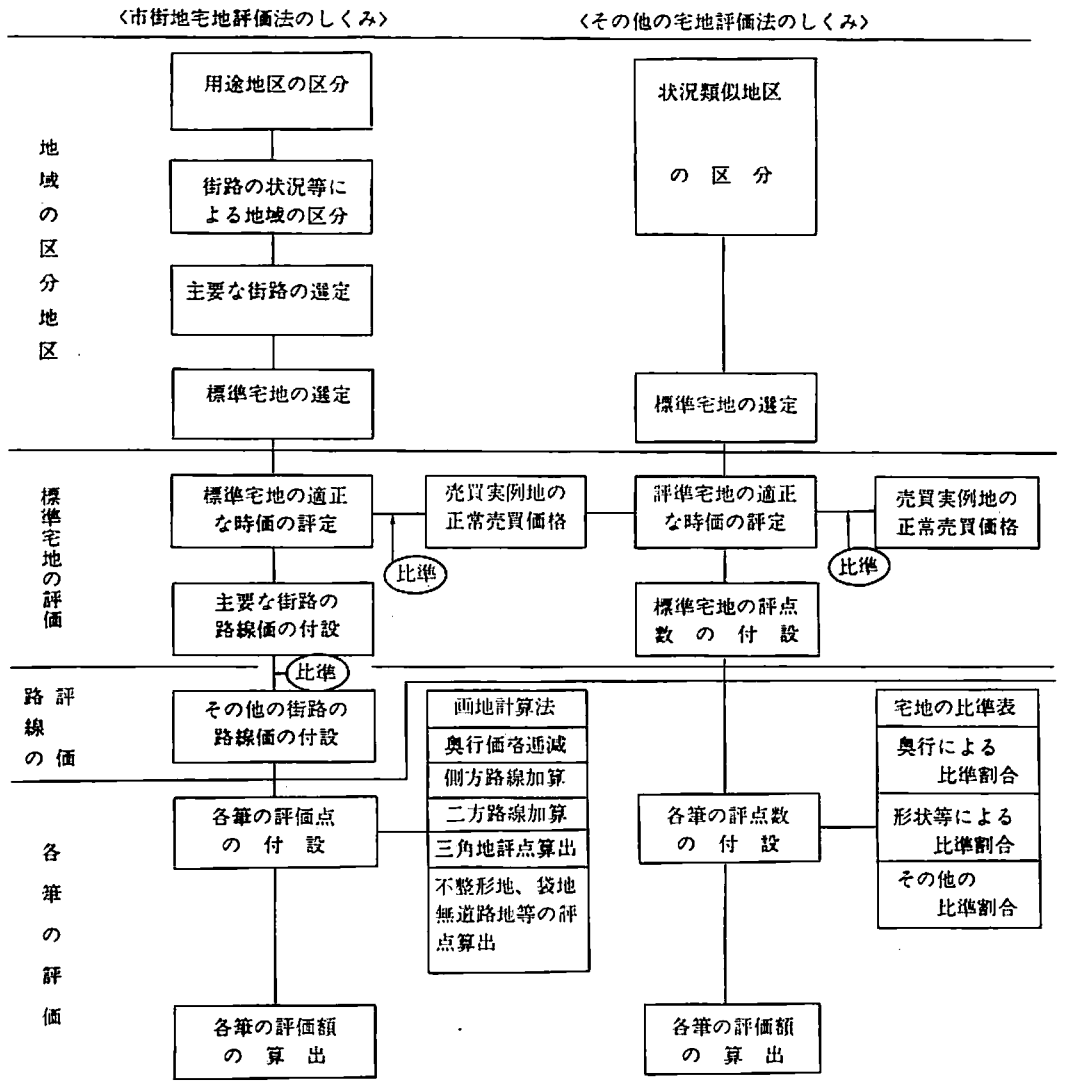
ウ 標準宅地について売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する街路について路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設する。

エ 路線価を基礎とし「画地計算法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設する。

#### ① 用途地区の区分

路線価を付設し、画地計算法を適用する前提として、まず用途地区の区分を行う。これは、宅地の価格に影響を及ぼす価格形成要因のうち、地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分しようとするもので、具体的には、商業地区（繁華街、高度商業地区、普通商業地区）、住宅地区（高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区）、工業地区（大工場地区、中小工場地区、家内工業地区）、観光地区等に区分する。

図1 宅地の評価のしくみ



用途地区の区分は、個々の宅地ごとに異なる画地条件を仮に同一であるとみた場合においては、その利用状況が極めて類似しているところから、価格構成条件の各要素のウェイトが同一性を有する地区、すなわち正常売買価格を求める条件が同等である地区を意味するものである。

宅地は道路を中心として広がっており、これが発展して市街地を形成している

のが一般的である。ただし、道路を基準として市街地の宅地の利用状況をみた場合、確かに1本の道路に沿接する宅地が同一の目的に利用されている場合もあるが、異なる目的に供されている場合もあり、これをどう区分するかは常識的な線で考えざるを得ないところである。

## ② 状況類似地域の区分

状況類似地域の区分は、用途地区という大きなグループの区分を、さらに「その状況が相当に相違する地域」ごとに、いわば小さなグループに区分するものである。その際基準とされるものは、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便等であり、これらの価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに区分するものである。

### (街路の状況による区分)

宅地価格の構成要素のうち、道路に着目して、道路が宅地の価格に及ぼす影響の程度に応じて行うもので、道路交通上の利用の便否、すなわち道路交通人口の質と量によって決定されるものである。具体的には、道路の系統、連続性、幅員、構造、勾配、屈折度等が考えられる。

### (公共施設の接近の状況による区分)

駅・バスターミナル・空港・港湾等の交通施設、公園・広場等の公共空地、学校・図書館・美術館等の文化施設、医療施設、保育所等の社会福祉施設、映画館等の歓楽施設等の諸施設が接近していることにより宅地の価格が受ける影響の程度に応じて区分を行おうとするものである。

### (家屋の疎密度による区分)

建築敷地面積に対する建物延面積の割合をいうものであり、土地を上下にわたって利用する立体利用と敷地の建ぺい率で表される平面利用の両者が考えられる。家屋の疎密度と宅地価格との関係は、例えば、商業地区においては両者は比例関係にあると考えられるが、高級住宅地区においてはむしろ敷地面積の大小が価格形成要因であるなど、用途地区によって必ずしも一様ではない。

### (その他の宅地の利用上の便による区分)

上下水道施設の普及状態、ガス設備等の有無、自然環境の良否、防火保安

度の状態等の点において、ほぼ同等であるか否かにより区分を行うものである。

なお、こうして区分された状況類似地域は相当に細分化されることが予想されることから、その細分化された各々の地域ごとに標準宅地を選定し、路線価を付設するという作業を行うことは、市町村の評価に要する事務量の面からみても必ずしも現実的ではないと考えられることから、評価基準においては、「その状況が相当に相違する地域」ごとに標準宅地を選定することと規定され、その認定に当たっては、同一の用途地区について市町村の評価事務量と評価の適正化の確保との関係を考慮して、市町村長が任意に判断すべきものと解されている。その場合の目途としては、「固定資産評価基準の取扱いについて」（自治事務次官通達）において、「標準宅地は、一般的には、宅地の価格事情からみて相互の価格差が2割程度の地域ごとに選定することを目途とすることが適当であること」とされている。

### ③ 主要な街路の選定

評価基準においては、「主要な街路」と「その他の街路」との区分があり、「主要な街路」は各街路に路線価を付設する際の拠点となるものであるが、いわゆる幹線街路のみが該当するものではなく、必要に応じ単なる区画街路等でも「主要な街路」となり得る。選定された主要な街路以外の街路は、すべて「その他の街路」と呼ばれ、国道等であっても、その大部分は「その他の街路」と呼ばれるものである。

主要な街路は状況類似地域につき1か所を選定するものであるが、その選定に当たっては、

- ・状況類似地域内における街路の状況等、価格事情が標準的で、宅地評価の指標となる街路

- ・地価公示の標準地や地価調査の基準地の所在する街路

等を考慮することが適当である。

また、主要な街路は、各街路に路線価を付設する拠点となるものであるから、一の用途地区内において適度な分布となっていることが必要である。そのためには②の状況類似地域の区分が非常に重要となるものである。

#### ④ 標準宅地の選定

標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地のうちから、次のような宅地を目標として、利用の実態等を十分検討して選定する。

ア 画地計算法でいう奥行価格逓減率が 1.0であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地

- a 沿接している主要な街路以外の街路には接していない宅地
- b 形状が矩形である宅地
- c 間口が、その宅地の所在する用途地区からみて、適度な広さがある宅地
- d 奥行がその宅地の所在する用途地区からみて適度な長さがある宅地

e 間口と奥行との釣合いがとれている宅地

f その他崖地補正等の補正を必要としない宅地

イ 適正な時価の評定に判断を誤らせる要素のない宅地

- a その主要な街路の属している用途地区の用途と同一用途に供されている宅地
- b 上物である家屋の規模、程度等が、その街路で標準的な宅地
- c 精通者に適正な時価について意見を求めるとき等において、私情の入るおそれのない宅地

#### ⑤ 路線価の付設

路線価とは、街路に沿接する標準的な画地の単位地積当たり価格をいうものであって、路線価の値に影響を及ぼす一般的な条件としては、街路の幅員、構造、設備、勾配、交通量及び公園、デパート、駅、学校等の都市的設備との距離並びに沿道宅地の利用状況、自然環境等が考えられる。

標準宅地が選定されると、当該標準宅地に係る正常売買価格に基づいて路線価が付設されるものであるが、標準宅地が画地計算法を適用する必要のない場合は、当該必要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設され、標準宅地が画地計算法を適用する場合においては、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮にその標準宅地の位置に「画地計算法を適用する必要がない宅地」があるものとした場合における単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて路線価が付設される。

この「適正な時価」については、まず売買宅地の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して売買宅地の正常売買価格を求め、これを基準として評定されるものである。なお、その際には、地価公示価格、地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価価格を活用し、当分の間、これらの価格の7割程度を目途に評価を行うこととされている。

主要な街路に路線価が付設されると、その路線価を基礎とし、「主要な街路」に沿接する標準宅地と「その他の街路」に沿接する標準的な宅地との間における道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して、その他の街路に路線価を付設することとなる。具体的な方法としては、多数の連続した街路に路線価を付設するときは、まず、連続する街路のところどころに路線価を付設して、その傾向を把握し、その傾向にしたがって全街路に路線価を付設する方法や、街路の状況等について、その他の街路と主要な街路との相違する程度を項目別に示す比準表を作成し（路線価比準表）、これによって求めた比準割合を主要な街路の路線価に乗じてその他の街路の路線価を求める方法等が考えられる。

#### ⑥ 画地計算法

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設することとなる。

路線価を付設された街路に面している個々の宅地は、間口、奥行、形状、高低、面積等の立地条件に相違があり、個々の宅地の価格を求めるためには、標準的な画地としての価格を付されている路線価に対して、これらの諸要素が宅地の価格に及ぼしている影響を反映させる必要がある。このために行われる補正が、画地計算である。

具体的な画地計算法として評価基準に示されているものは、ア画地の奥行の要素（街路に対する接近性）を考慮した奥行価格通減割合法 イ正面と側方に路線がある画地（角地）の利用間口の有利性を考慮した側方路線影響加算法 ウ正面と裏面に二つの路線に接する画地（二方路線地）の利用間口の有利性を考慮した二方路線影響加算法 エ三角形の画地（三角地）の利用価値の劣性を考慮した三

角地評点算出法 オ画地の形状が悪いことによる利用上の制約を考慮した不整形地評点算出法 カ公図等の図面上直接路線に接していない画地（無道路地）の不便性を考慮した無道路地評点算出法 キいわゆる袋地等の不便性等を考慮した袋地等評点算出法がある。また、三方又は四方において路線に接する画地については、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して評点数を求めることとされている。これらをまとめると、図2のとおりである。

なお、評価基準では、附表において各種の画地計算における補正率を示しているが、宅地の状況に応じ、必要があるときはこれらに所要の補正を加えて適用することができるものである。

図2 画地計算法の適用区分

| 画 地 の 状 況  |               | 計 算 方 法 の 名 称 | 補 正 率 の 名 称        |
|------------|---------------|---------------|--------------------|
| 奥 行        | 普 通 地         | 奥行価格逓減割合法     | 奥行価格逓減率            |
|            | 奥 行 短 小 な 画 地 |               | 奥行短小補正率            |
|            | 奥 行 距 離       |               | 奥行長大補正率            |
|            | 間 口 距 離       |               |                    |
| 間 口        | 間口狭小な画地       |               | 間口狭小補正率            |
| 形 状        | 三 角 地         | 三角地評点算出法      | 角度補正率              |
|            | 逆 三 角 地       |               | 面積補正率<br>(逆三角地補正率) |
|            | 不 整 形 地       | 不整形地評点算出法     | (不整形地補正率)          |
| 街路と<br>の状況 | 角 地           | 側方路線影響加算法     | 側方路線影響加算率          |
|            | 裏路線のある画地      | 二方路線影響加算法     | 二方路線影響加算率          |
|            | 三方に路線のある画地    | 側方路線影響加算法     | 側方路線影響加算率          |
|            | 四方に路線のある画地    | 二方路線影響加算法     | 二方路線影響加算率          |
|            | 袋 地           | 袋地の評点算出方      |                    |
|            | 無 道 路 地       | 無道路地の評点算出法    | (無道路地補正率)          |
| その他        | 崖 地 等         |               | 崖地(等)補正率           |

#### (4) その他の宅地評価法

「その他の宅地評価法」は、通常、家屋の連たん度が低く「市街地宅地評価法」を適用するのが実情にあわない地域について適用する評価方法で、各筆の価格を標準宅地の価格に比準して求めるものである。

評点数の付設は、次の順序によって行う。

ア 状況類似地区を区分する。

イ 状況類似地区ごとに、標準宅地を選定する。

ウ 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する。

エ 標準宅地の評点数に比準して状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する。

##### ① 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、価格事情がほぼ同等と認められる地区に区分するものである。

具体的には、「市街地宅地評価法」について述べた価格事情が同等と認められる地区の考え方と同様の考え方により区分することとなるが、これらの宅地は、主として市街地的形態を形成している地域の宅地に比べると、宅地の立地条件と価格事情の関連ははるかに単純であり、一般に価格差も少ないことから、通常、ここでいう状況類似地区の規模は、路線価方式適用地区における価格事情が同等と認められる地区の規模に比べてかなり大きいものとなると考えられる。

状況類似地区の区分に当たっては、まず、その利用状況によって区分することとなるが、その際には、できるだけ「宅地の比準表」ができるような地区区分を行う必要がある。「宅地の比準表」における区分は次のとおりである。

- ・商店が相当連たんしている地域 ..... 商業地区
- ・専用住宅が相当連たんしている地域 ..... 住宅地区
- ・農家又は漁家等の集落 ..... 村落地区
- ・家屋の散在する地域 ..... 散在地区

利用状況によって区分された宅地は、さらに宅地の価格に影響を及ぼす要素す

なわち利用上の便等を総合的に考慮したうえで、おおむねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分される。

一般的に、この利用上の便を構成する要素としては、道路条件（道路の系統、性質、舗装の程度、勾配、幅員、交通量等道路交通上の利用の便否）、接近条件（役場、郵便局、学校、バス・電車等の停車場及び商店街等の交通又は公共施設等が接近していることによる利用上の便否）、宅地条件（宅地の高低、乾湿、日照、降水量、都市計画法による用途地域、建築基準法による規制等宅地自体の利用上の便否）等が考えられる。

## ② 標準宅地の選定

標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて標準的なものと認められるものを選定する。ここで、他の標準宅地との比較均衡を図る場合には、一般的に付設されるべき評点数が高いものが便利であるので、状況類似地区内の主たる道路に沿接する宅地を選定することが望ましいとされている。

## ③ 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数の付設は、売買宅地の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して正常売買価格を求め、当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定することによって行う。（地価公示価格等の活用については1(3)⑤と同じ。）

## ④ 宅地の比準表による各筆の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に評価基準に定められた「宅地の比準表」により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の宅地の地積を乗じて付設する。

$$\begin{array}{l} \boxed{\begin{array}{c} \text{標準宅地の m}^2 \\ \text{当たり評点数} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{比 準} \\ \text{割 合} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{比準宅地ごとの} \\ \text{m}^2\text{当たり評点数} \end{array}} \\ \\ \boxed{\begin{array}{c} \text{比準宅地ごとの} \\ \text{m}^2\text{当たり評点数} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{地 積} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{評 点 数} \end{array}} \end{array}$$

状況類似地区の区分は、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち一般的な要素によってされているものであるから、一つの状況類似地区内においては、一般的な要素については同一視することができる。そこで一つの状況類似地区内では、標準宅地と各筆の宅地との関係等の相違について検討し、その相違する状況及びその程度によって、宅地価格に及ぼす影響率（＝比準割合）が求められるものである。

各筆の比準割合は、その画地の奥行、形状、街路との関係等が標準宅地のこれらと相違する程度によって、宅地価格に及ぼす影響をそれぞれごとに求め、次の算式のとおりにこれらを連乗して求めるものであって、前もって、奥行、形状、その他についてそれぞれの比準割合の求め方を示したものが比準表である。

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{比 準} \\ \text{割 合} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{奥行による} \\ \text{比 準 割 合} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{形状等による} \\ \text{比 準 割 合} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{その他の} \\ \text{比準割合} \end{array}}$$

詳しくは評価基準別表 4 に示されているが、「奥行による比準割合」とは、標準宅地の奥行距離と比準宅地の奥行距離の相違に応じて双方の宅地価格の差異をみるものであり、「形状等による比準割合」とは、標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応ずる価値の優劣の程度を計算しようとするものである。また、「その他の比準割合」とは、画地と道路との関係及び沿接する道路の状況等に応じ評点数の補正を行う際の割合である。

なお、評価基準では、画地計算法における附表と同様に、宅地の状況に応じ、必要があるときは「宅地の比準表」について、所要の補正をして適用することができる旨規定されているところである。

## 2 地方公共団体における宅地評価の実態

### (1) 東京都（特別区）

はじめに

平成 3 基準年度の評価替え事務を終了し、一息つく間もなく、次の平成 6 年度評価替えに向けてその準備を進めているところであるが、ここで、地価の急激な高騰という状況のもとに都民の理解と信頼を得る評価を目指した平成 3 基準年度の評価

替え事務について振り返りつつ、大都市東京における固定資産税の土地評価についての概要を説明したい。

#### ア 土地価格をめぐる近年の状況

昭和58～9年頃に、都内都心部の商業地から始まった地価高騰が、昭和61～2年にはほぼ全都的に広がり、投機的取引（「土地転がし」や「地上げ」）が横行するなど、大きな社会問題となった。

この地価高騰は、様々な諸要因が複合、関連して起こったものと言われているが、その主な要因としては、

- ・ 国際金融機能の集中など都心部を中心とした事務所需の高まり
- ・ 円高、貿易黒字増大等を背景にした金融の超緩和、金余り
- ・ 仮需要や短期の転売を目的とした投機的取引の増大
- ・ 譲渡所得税における「買い替え特例」の活用による周辺部住宅地への波及等があげられたところである。

この影響を数値で見ると、平成3基準年度の評定期間における地価公示価格は「別表1-1」のとおり各用途とも急激に上昇している。これは「別表1-2、1-3」で示すとおり所有形態、利用形態の変化においても顕著になっているところである。

別表1-1 地価公示価格の対前年変動率調（東京特別区）

単位 %

| 年度<br>用途 | 昭 62 | 昭 63 | 昭 64  | 3年間<br>連乗値 | 前基準年度<br>対応連乗値 |
|----------|------|------|-------|------------|----------------|
| 全用途平均    | 74.4 | 40.2 | △ 3.6 | 135.7      | 26.0           |
| 住 宅 地    | 76.8 | 44.1 | △ 5.2 | 141.5      | 17.9           |
| 商 業 地    | 76.2 | 28.7 | △ 0.9 | 124.7      | 50.2           |
| 準工業地     | 48.2 | 58.3 | 0.0   | 134.6      | 12.7           |
| 工業地      | 36.1 | 58.7 | 1.0   | 118.2      | 4.3            |

（注）△はマイナスを示す

別表 1 - 2 所有形態の変化（東京特別区宅地の面積による割合）

単位 %

| 区分 \ 年度 |         | 昭 61 | 昭 62 | 昭 63 | 平 元  |
|---------|---------|------|------|------|------|
| 中 心 区   | 個 人 所 有 | 56.4 | 55.2 | 54.0 | 53.6 |
|         | 法 人 所 有 | 43.6 | 44.8 | 46.0 | 46.4 |
|         | 小 計     | 100  | 100  | 100  | 100  |
| その他の区   | 個 人 所 有 | 76.9 | 76.5 | 76.1 | 75.9 |
|         | 法 人 所 有 | 23.1 | 23.5 | 23.9 | 24.1 |
|         | 小 計     | 100  | 100  | 100  | 100  |
| 特別区全域   | 個 人 所 有 | 74.6 | 74.2 | 73.7 | 73.5 |
|         | 法 人 所 有 | 25.4 | 25.8 | 26.3 | 26.5 |
|         | 小 計     | 100  | 100  | 100  | 100  |

（注）中心区とは千代田・中央・港・新宿・渋谷の5区をいう。

その他の区とはそれ以外の17区をいう。

別表 1 - 3 利用形態の変化（東京特別区宅地の面積による割合）

単位 %

| 区分 \ 年度 |         | 昭 61 | 昭 62 | 昭 63 | 平 元  |
|---------|---------|------|------|------|------|
| 中 心 区   | 住 宅 用 地 | 59.2 | 58.3 | 56.7 | 55.6 |
|         | 非 住 宅 用 | 40.8 | 41.7 | 43.3 | 44.4 |
|         | 小 計     | 100  | 100  | 100  | 100  |
| その他の区   | 住 宅 用 地 | 71.4 | 71.2 | 71.0 | 71.0 |
|         | 非 住 宅 用 | 28.6 | 28.8 | 29.0 | 29.0 |
|         | 小 計     | 100  | 100  | 100  | 100  |
| 特別区全域   | 住 宅 用 地 | 70.0 | 69.8 | 69.5 | 69.3 |
|         | 非 住 宅 用 | 30.0 | 30.2 | 30.5 | 30.7 |
|         | 小 計     | 100  | 100  | 100  | 100  |

## イ 地価高騰のもとでの平成3年度評価替え

### (7) 価格評定に当たっての基本的認識

平成3年度の評価替えは売買実例価額と昭和61年7月2日から平成元年7月1日までの3年間の地価動向をもとに行ったものであるが、この期間における特別区の地価は上記「別表1-1」のとおり地価公示価格の推移(61・1・1～64・1・1)でみるとおり全用途平均で135.7%(約2.4倍)の上昇率となっており、売買実例価額、地価公示価格のいずれにも異常な投機的要素が含まれていることが予測された。

地価公示価格の目的が、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるものである以上、現実の売買実例と離れたものとはなり得ないことは理解できるが、それ以上の異常な投機的要素をそれぞれが含んでいることが以下「(イ)」の調査から推測されたことから、このままでは評価の適正な指標とすることに疑問が生じ、正常売買価格の評定及び地価上昇率の判定に困難が伴った。

### (イ) 正常売買価格評定のための事例調査

- ① 地上げの嵐が吹き荒れた都心区である千代田区のある町の元住人46人の転居先を昭和60年から平成元年にわたり調べた結果、その人達は住宅地に適した周辺区や特別区に近い多摩の各市及び東京に近い神奈川県や千葉県に転居しており、これらの住宅地の昭和62年の地価公示価格変動率をみると、この時期とほぼ同様に100%程度上昇しており、偶然か、調査対象の中の転出者がいない地域は50%程度以下の上昇率に止まっていることが判明した。

これは「買い替え特例」が招いた地価高騰の原因ではないかと推測できるものである。

- ② また周辺区の住宅地における売買実例価額についてみると、たった一日で3回転売されてその価格が20%上昇しているものや、わずか一月の間に77%も取引価格が上昇しているものがあった。

また、これらの取引の主体者は不動産業者、建設業者であり、調査時点においては一般の需要者まで販売されておらず、将来の期待価格を含んだ投機的取引の価格であるとの印象を非常に強く感じたところであった。

- ③ 他に、この間の継続地代の伸び、物価上昇率、賃金上昇率、国民所得、株

価についての統計資料調査を行ったが、この中で、株価のみが 200%を超え地価の伸びと比較的比例していたが、それ以外は年数パーセントの伸びであり、地価と株価のみが異常であったことから、地価の高騰の中に株取引と同様に投機的要素が含まれていると判断できるものであった。

- ④ また、収益還元方式による価格試算を行っても、住宅地の評定に馴染むものか否か迷ったところである。なぜならこの方式による収益の基礎となる事業は、通常マンション・アパートの経営が想定され、それらが通常の使用でない純粋な住宅地の評価においても適用することが適正といえるかどうか疑問があるためである。また地代（継続、新規）についても、これは千差万別あり固定資産税の評価のように統一的に扱うものには不可能に近いと思えるものである。

#### (ウ) 基準宅地の評定

- ① 固定資産税の評価を行うに当たっては、売買実例価額に含まれる将来の期待価格（必ずしも合理的な期待要素に限らない）等の不正常要素は排除することとされているため、以上のような状況下で形成された地価から不正常な要素をどこまで排除できるか腐心し、これらを総合的に勘案し、基準宅地にかかる「適正な時価」の評定を行い、全国的な均衡を計る見地から自治大臣の調整に委ねたところである。
- ② しかし、この時期は、地価高騰の原因として事業用地等に対する保有課税が安いことから仮需要が生まれたこともあげられ、固定資産税の強化や新土地保有税の創設の必要性が打ち出された時期でもあり、自治省においても基準宅地の評定価格については従来にも増して非常に慎重な配慮を要求される時期と重なったため、調整が大変だったことと推測される。

#### (エ) 具体的な評価替え事務

##### ① 評価替えの準備

- a 評価替えの準備期間にかかる平成元年の後半時期において、東京都の地価は高値安定的にはなっていたが、評定期日が、異常な地価高騰のすぐ後であるため、より適正な評価に向けては万全の準備が必要であると考へ、63基準年度からの変化をとらえ、用途地区、状況類似地域、標準宅地

の見直しを図った。

- b 特に、地価高騰の影響による都心区の高級住宅地の一戸建の住居は、下部に商業店舗を有するいわゆる下駄履きマンションに急激に変化しつつあり、都心商業地にあった階下に商店のある併用住宅が消滅する等、地区地域の見直し要素が非常に多く、また、他にも地下鉄の開通による影響、話題の臨海部の変化等の調査に伴う標準宅地の配置等に留意して行った。
- c なお、都主税局は平成3年度当初から「税務総合オンラインシステム」の稼働を計画しており、約400万件におよぶ固定資産税の登記事項もデータベース化の対象とし、平成元年度、2年度とその移行準備にも対応しなければならぬ中での準備であった。

## ② 評価替え作業

### a 標準宅地の評価

自治大臣の調整で得た感触及び内示された基準宅地の価格水準を基に、標準宅地2,168か所のうち本庁で評価する315か所の主要標準宅地の適正な価格を評価した。

- この評価に当たっては、パソコンに、当該標準宅地の前回の固定資産税路線価、相続税路線価、地価公示価格あるいは地価調査価格（両者とも直接使用できない場合は固定資産税と相続税の路線価で近隣のものから比準した価格）及び精通者評価価格を用途地区別、区別に入力し、前回の固定資産税路線価との割合を算出した。
- 価格評価の検討に当たっては標準宅地を一定のグループに区分した。具体的には、商業地区のうち高度商業地区、繁華街、ビル街及び料亭地区は全区に存在しないためこの地区だけでそれぞれ1グループに、普通商業地区は、ターミナル駅近接を中心とした地域を代表するグループ（複数）とそれ以外のグループ（複数）に、住宅地区は高級住宅地区、普通住宅地区別に中心部、南部、西部、北部、東部の各地域にと分類し、上記の各入力数値との割合をそれぞれ算出し、一定の範囲となるよう均衡に留意して評価した。
- このように評価した主要標準宅地の「適正な時価」を各都税事務所に

示し、各所はこれに基づきその他の標準宅地の適正な時価を主要標準宅地と同様に均衡を保ち評定した。

b 路線価付設

これらの価格をもとに、

- 区内の主要幹線街路に仮路線価を付設し、全体の均衡の確認、隣接区及び関係市町との均衡の確認をした。
- その後、平成元年度以前までに現地調査した各路線別街路調査票の価格形成要因等を勘案しつつ、全ての街路に本格的路線価付設を行った。
- 付設した路線価は、各路線ごとに「路線価等入力票」に記入しパッチに入力した。この「路線価等入力票」は、各街路ごとに前基準年度に設定した路線番号と従前路線価を事前に印字したターンアラウンド方式とし、これにより桁違い等の記入ミスを防止している。
- これらの日程は、前回の基準年度の作業日程からすると一か月早い日程となったが、前述した「税務総合オンラインシステム」の翌年度稼働を控え8月1日に都主税局の組織を大幅に改正することが決まっていたため、それまでに一定の段階までの作業を行わなければならないという事情があったためである。

c 各宅地の評価

各宅地の評価に当たっては、より評価の適正化を目指すこととし、特に利用形態の変化が激しいことから同一画地の認定に意を注ぐものとした。

(オ) 評価替えの結果

以上のような過程を経て行った平成3基準年度の評価替えの結果は「別表2」の通りとなったものであり、これは、既に土地高騰が問題となった前基準年度の上昇率を倍以上上回ることであったものである。

別表2 平成3年度評価替え用途地区別上昇率

単位 %

|            | 商業地区 |      | 住宅地区 |      | 工業地区 | 全用途  |
|------------|------|------|------|------|------|------|
|            | 高度商業 | 普通商業 | 高級住宅 | 普通住宅 |      |      |
| 平成3年度      | 54.4 | 38.3 | 38.2 | 26.0 | 32.3 | 33.4 |
| (参考)昭和63年度 | 44.4 | 23.2 | 19.6 | 8.7  | 7.5  | 15.7 |

## (カ) 審査の申出

以上のとおり、評価の上昇は激しいものであったが、審査の申出は、ほぼ前回程度の数十件であった。

しかし、申出理由の中には、今後さらに真剣に検討を要する事項も多かったところである。

## ウ 路線価の公開

平成3年度からは評価の適正化、納税者の評価に対する理解の促進という面から、基準宅地及び主要で代表的な一定の範囲の標準宅地にかかる路線価の公開について、「基準地等に係る路線価の公開について」（自治固第80号及び自治固第98号）により、その要領等が示達されたものであるが、都特別区においては、その具体的実施をどのように行うべきか検討し、次の基本方針を策定した。

(7) 公開地点数については地価公示地点の5割増程度とすること。（地価公示地点 946地点に対し 1,364地点を公開した。）

(4) 区別の最高価格標準宅地を公開すること。

（プレス発表）

(ウ) 一定の面積により均一に設けること。この区切は都市計画上の用途地域、河川、幹線道路、鉄道及び町・丁目を指標とする。

(エ) 周知の方法は、固定資産税の路線価公開の目的が「評価の適正の確保と理解の促進」にあることから、幅広く行うこととし、都公報「公告」、新聞等のマスコミ発表を行った。

(オ) 公開の方法は、特別区全域の「路線価公開一覧表」及び「路線価公開地図」から構成される「路線価公開台帳」を各都税事務所に供えて希望者に提示する。

(カ) 縦覧期間中は開示を行うこととし、「路線価公開台帳」を縦覧対象者に開示する。

(キ) 公開は縦覧期間終了後とする。

利用度は、5月の時点で約2,500件であった。

#### エ 評価替えを終わって

##### (7) 今後の主たる検討事項

平成3基準年度の評価替えを終わって振り返ってみると、

- ① 標準宅地の「時価の評定」に経験と勘に頼る部分が多くあった。
- ② 標準宅地から各街路への路線価付設に当たり、路線調査票の価格形成要因事項不足及び要因把握の曖昧さの不足があった。
- ③ 価格形成要因の違いによる価格の差異を結果的に総合的に勘案しなければならなかった。

等の不満が残った。

##### (4) 平成6基準年度に向けて

このため、次期平成6基準年度に向けて、現在、以下の準備を行っている。

- ① 路線価付設に当たり総合的に勘案する部分を極力排除し、より客観性を担保するため「土地価格比準表」の導入をすることとした。

その準備として、試作比準表の整合性の検証に使用するため及び標準宅地の「適正な時価」の把握に資するために平成3年度における不動産鑑定評価を実施する。

- ② 比準表の適正な使用に向けて、価格形成要因の再検討を実施した。

その後、改めて全街路の価格形成要因の綿密な調査を平成3、4両年度で行うこととし、都市計画の規制等を十分考慮した用途地区、状況類似地域の見直し、街路状況、交通接近状況、環境影響施設の調査等に現在取り組んでいるところである。

これらにより、次期評価替えにおいては、標準宅地の適正な時価の評定に資する鑑定評価とも合わせて、いわば車の両輪として機能させることによって、より適正化、均衡化を計りたいと考えている。

## オ まとめ

固定資産税の土地評価の道程は今後益々高く険しいものとなっていくのではないかと推測できるが、地方税の大宗を占める重要な固定資産税であるがゆえの宿命と考えているところである。

そして、より、適正化・均衡化を図りつつ、すべての民有地が評価されている固定資産税の土地評価が公的土地評価の指標として使用されることを願っているところである。

## (2) 横浜市

### はじめに

横浜市の固定資産税における宅地評価は、全域、市街地宅地評価法（いわゆる路線価方式）を採用している。

このため、実務では、基準年度の評価替え作業として行う標準宅地の価格評定や各街路の路線価の付設と、地目の変換などによって毎年経常的に発生する個々の土地の評価額の算出作業（画地計算）を区分し、それぞれ別個に電算システム化を図っている。

個々の土地の画地計算法については、固定資産評価基準においてかなり具体的に定められているため、市町村間においてもそれ程大きな違いはないと思われる。

### ア 宅地評価の手順

固定資産税における宅地の評価は、宅地をその利用状況に応じて、商業、住宅、工業地区などの用途地区に区分することから始まる。

次に、この用途地区の中を、街路の状況や交通施設等への接近の状況、公法上の規制の程度など、土地の価格に影響を与える諸要因が、相当に異なる地域毎（これを状況類似地区と呼んでいる。）に区分し、この状況類似地区ごとに標準宅地（主要な街路の路線価）を設け、これに比準して当該地区のそれぞれの街路に路線価を付設するという手順で行われる。

横浜市における現在の作業方法と課題などを、この一連の手順にしたがって述べていきたい。

## イ 用途地区・状況類似地区の区分

(7) 用途地区と状況類似地区の区分は、実務上では同時平行的に行う。

地域における土地の利用状況は、市の都市計画にしたがって、緩やかに、用途的に純化する方向に向かって変化していくが、地域における地勢や地形等の自然的条件、公共・公益施設等の利便施設の整備の状況、行政による規制や誘導等の相違によって、その変化の速度や態様も異なる。

このため、地区区分は、都市計画法で定められた用途地域区分を基本に、丘陵地の方位や、平坦地における河川、鉄道、幹線道路の配置等によって大まかに区分された地域について、さらに地域における、

- ・ 街路の配置の状況や、幅員、舗装等の整備状況の程度
- ・ 鉄道駅やバス利用の便（駅勢圏、接近性）
- ・ 地域の標準的な土地の使用状況や平均的画地規模の相違

等を、各種の地図（図面）や実地の調査によって把握し、原則として、用途地域境や建ぺい率、容積率等の行政規制の線引きの境を基準に区分する。

この区分線に囲まれた地区が基本的に同一の用途地区であり、一状況類似地区の単位となるが、地域の地価事情等により、必要によってさらに細かく地区区分を行っている。

(4) しかし、この区分作業は、以上のような基準を設けても、言うに易く行うに難しであり、担当者の技量や経験則に頼る部分の多い作業となっている。

また、住宅地区にあっては、現利用状況の中から価格形成要因の相違を具体的に見出だすことが難しいため、どうしても状況類似地区の範囲が広くなりがちである。

このため、標準宅地の価格評定や路線価の付設の際の、比準表による評定作業の段階で、地域の価格形成要因（地域要因）を客観的に把握することが難しく、また、地域の標準的使用の特定も容易ではない。

(5) 平成3基準年度では、状況類似地区を2,633のブロックに区分しているが、平成6年度には、これをさらに細分化し、地域要因の把握をより容易なものとするため、現在、都市計画担当部局で作成した用途地域図や地形図と、実地調査で把握した地域の属地情報を基に、コンピューターマッピングにより作成し

た土地条件図（注１）、駅勢圏図（注２）、利用状況図（注３）等の各種の図面から地域合成図を作成し、これに当該地域の種々の属地情報に関連づけて、状況類似地区区分作業の際の実地調査支援図を作成する計画をしている。また、この支援図を基に、不動産鑑定士等の専門家の意見と実務担当者による実地検証を通して「状況類似地区区分の具体的基準」の整備を図りたいと考えている。

（注１）土地条件図とは、２枚の航空写真を基にして地形や傾斜方位を立体的に観察し、これを地形図上に表現したものである。

（注２）駅勢圏図は、街路の区画単位に、実地調査で把握した最寄り駅と距離データを基に区分したものである。

（注３）利用状況図は、実地調査や課税台帳等で把握した土地・建物の用途や利用状況を図面上に区分表示したものである。

#### ウ 標準宅地の選定

（７）標準宅地については、状況類似地区ごとに設置するので、２,６３３地点数を設けている。

標準宅地は、地価公示標準地、地価調査基準地及び鑑定評価委託地を包含する状況類似地区にあっては、これらを優先的に標準宅地として選定することとし（モデル標準宅地といい、９３７地点を設定。地価公示標準宅地は４８７地点のうち、４０５地点を採用している）、その他の状況類似地区にあっては、標準的な街路に沿接する宅地の中から間口、奥行の距離及び地積、形状が最も標準的な画地を標準宅地として選定している。

（イ）標準宅地については、固定資産税評価が更地主義であるとの理由から、従来から土地自体の形状に主眼をおいて選定してきたところであるが、

- ① 標準宅地価格の評定作業の段階で、担当者の潜在意識の中にある現実の建物の利用状況が、その価格評定に微妙な影響を及ぼすことが懸念されること
- ② 地価公示標準宅地についても、地域の標準的使用の建物が前提とされていること

等から、今後は、標準宅地の選定基準に建物の用途、構造及びその利用状況等も考慮するように改めたいと考えている。

## エ 標準宅地価格と路線価の評定

標準宅地の価格の評定に際しては、「モデル標準宅地」として位置付けた地価公示標準地等から、それぞれの地域要因及び個別的要因を比較して、すべての標準宅地について公示価格ベース価格（評定基礎価格という）を求め、この段階で標準宅地間の評価の均衡を図ることとしている。

標準宅地の価格（路線価）は標準宅地価格との均衡を考慮して決定するが、将来の期待価格要素が強く反映されている地域にあっては、さらに不正常価格排除のための最終的な調整を図って決定している。

その他の街路の路線価については、状況類似地区ごとに、標準宅地との個別的要因（画地条件を除く）の相互比較を行って決定している。

この作業には、独自の土地価格比準表を使用しているので、次に、その作成意図と概要を紹介する。

### (7) 土地価格比準表の作成

地価公示価格等の所与の価格を基に、標準宅地の評定基礎価格を、客観的に、かつ、面的な均衡を図りながら評定するためには、土地価格比準表は欠くことのできない存在となる。

横浜市では、昭和63基準年度まで国土庁の土地価格比準表を利用してきたが、各価格形成要因の比較項目が「優る、普通、劣る等」の態様区分に基づいているため、職員の評価マニュアルとして利用する場合には、その態様区分「普通」の標準化（想定普通宅地）が必要とされる。しかし、地域特性の異なる広域的な範囲をカバーするための標準化には限界があり、どうしても達観や経験則による部分が多く、地域バランスや行政区間バランスを図るうえで不都合な面が生じている。

そこで、平成3基準年度に向けて、前基準年度の用途地区区分、状況類似地区区分及びそれぞれの標準宅地の価格形成要因等を数理統計的な手法により分析するとともに、不動産鑑定士による専門的な検証を経て、横浜市の地域特性に見合った独自の比準表の作成を試み、実際の使用にも耐えられるものを整備することができた。

#### (イ) 比準表の概要

土地価格比準表を用いて評価を行う場合、用途の違いや、地域の状況の相違を的確に把握し、使用する比準表の種類や類似地域としてのモデル標準宅地の選定を慎重に行う必要がある。同じ商業地区であっても、集積している業種の違い、面的な広がりを形成する駅前商店街、幹線道路沿いに線的な広がりを持つ路線型商業地区など様々である。

また、住宅地区についても、その地域が形成された年代とか造成の規模や程度、地勢や日照・景観等の自然的条件や住宅以外の利用に供されている建物の混在の程度などにより、いわゆる品等が異なる。

そのため、市内の土地利用状況を観察したうえで、類似性の少ない地域については個別の比準表を、また、ある程度グルーピングが可能な地域は地域特性によるタイプ毎に比準表を作成している。

その内訳は、商業地区が個別地区専用として4種、タイプ別では5種、住宅地区はタイプ別に8種、また、工業地区については、タイプ別に3種の比準表に区分している。

また、価格形成要因項目については、担当者の主観を極力排除するために、街路の幅員や交通施設等への距離等についてはすべて数量による格差率を設けるとともに、乗降客数等の違いによる最寄駅の性格については、市内のすべての鉄道駅について行政区単位に格差率を設ける等、その使用に当たって、職員の習熟度による差が生ずることのないように留意している。

#### まとめ

標準宅地の価格評定及びその他街路の路線価の付設に係る比準作業は、すべて電算機によるシステム化を図っている。

したがって、基本的には、評価に従事する個々の職員は、実地調査で客観的な事実を正確に把握し、それを電算機に入力すれば後は自動的にその他街路の路線価まで算出される仕組みになっているが、地価公示標準地等の点としての価格を、面（路線価）の価格として拡張していくためのツールとして、現在の比準表が十分に機能しているとはいえない部分もある。

また、用途地区や状況類似地区の境では、どうしても担当者の経験則による調整が必要であり、その意味でも完全に主観を排除したとは言えないものがある。

完全な比準表の作成は、正常売買価格にも似た存在であるかも知れないが、より客観性の高いものを求めて、改善を図っていきたいと考えている。

### 3 宅地評価事務の標準的電算システム化

#### (1) 標準的電算システム化への一考察

##### ア 調査研究の目的

市町村の行政事務を電算化するパターンは比較的多くの団体で類似している。ところがコンピュータの利用に必要なソフトウェアの開発は、一部の業務を除きそれぞれの団体の地域特性や事務処理の形態の相違などから個別に実施しているのが現状である。したがって、市町村の基本的な電算処理事務の標準を設定し、標準処理に必要なソフトウェアを一元的に開発してこれを提供することができれば、各市町村のシステム開発に係る多重投資の解消及びシステムの質的な向上に寄与することができる。

しかしながら、各市町村では、同一の行政制度のもとで事業を運用してはいるものの、事務処理の形態、処理の方式や手順或いはコンピュータシステムの構成要件などの相違によって、電算処理業務の標準化を困難にしていることもあり、標準的なシステムの開発を行うためには、こうした標準化を阻害すると思われる事柄について十分な検討を加えておく必要がある。

本項においては、固定資産税業務の中、比較的電算システム化が遅れていると思われる宅地評価事務の電算システム化について焦点を当て、標準的電算システム構築の可能性と標準処理を実施するための諸条件などの設定について調査研究を行うものである。

##### イ 標準的システム化の必要性と考え方

多くの市町村において共通のアプリケーションソフトウェアを利用するための方法としては、ソフトウェアの標準化及び汎用化の二つの方法がある。

標準化とは、対象とする業務の処理内容、処理手順などをできる限り統一して、いずれの市町村もほぼ同一の事務処理方式となるように事務の改善を行いそれに

対応したシステムを開発するものである。

標準化の利点は、システム開発の費用を低く抑えることができること及び法令改正などで処理方式の変更に伴って発生するシステムの修正などの負荷が少ないことにある。

一方、標準化の欠点は、標準を設定することの難しさにあり、業務処理の細部事項にわたり制約を受けることである。

また、汎用化とは、対象とする業務の処理方式について、ある程度の標準を考慮したとしてもそこに自由度を与え、処理方式の相違をソフトウェア上でカバーする方法である。そのために、予め用意された多くのプログラム群から必要とするものを選択し再構成することによって、当該業務の処理に適合したシステム、プログラムを自動的に作成できるように、ソフトウェアの開発時もしくは実行時に業務の処理方式の差異についての情報をパラメータなどによって与える方式である。汎用化の利点は利用者ごとの特殊な事情によって生ずる処理の相違がソフトウェアによって吸収されることにあるが、その欠点はソフトウェアの複雑化、高度化が避けられないことである。市町村の行政情報システムについてみると、入力及び出力の形式が固定された大量反復業務の占める割合が大きいがこのようなスループット（一定時間における仕事量）を重視する定型的業務に対しては標準化が有効であり、調査データの分析、データベースの検索・加工、統計解析といった臨機応変に必要とする情報を生成するような柔軟性を要求される非定型的業務については、汎用化が有効であると一般的に考えられている。

宅地評価システムが対象としている業務の処理内容、処理方式などは、「固定資産評価基準」に規定されており、各市町村が統一した基準に拠ってはいるものの、実際に宅地評価事務を行っている団体の状況を調べると、次のような処理上の相違点に加え、更に遠観による面も多分にあるなど現行の評価事務のまま共通のソフトウェアを構築し処理することは困難であるのが実情であろう。

- ・宅地評価の手法及び作業手順
- ・地価形成要因の条件設定の方法
- ・比準の方法
- ・路線価付設の方法など

したがって、宅地評価システムについて、各市町村のソフトウェアを共通化するためには、単にコンピュータシステムの設計という狭い範囲で対応することは得策でなく、むしろ対象とする評価の手法、作業手順などの評価事務についてできる限り標準化することが必要である。

既に、コンピュータメーカーなどでは、市町村の行政事務の中、住民記録、税務事務、財務会計などいくつかの情報システムについて、モデルケースとなる市町村を設定し、両者によるシステムの共同開発を行い、モデルシステムの構築を行っている。これらは、他市町村にも十分応用可能な標準的システムを目指し構築したものであり、同一の業務でも複数のモデルシステムを所有しているのが現状である。この場合の標準的システムとは、当該業務のソフトウェアパッケージであり、仮に当該ソフトウェアパッケージを用いてシステムの開発を行う場合には、標準提示されたシステム仕様書をもとに当該適用市町村における事務処理の内容、方式などを比較検討の上、修正すべき事項があればソフトウェアパッケージのシステムの修正（カスタマイズ）を行う方式である。

#### ウ 標準的システム化の方法と範囲

宅地評価システムを標準化する上で障害と考えられる事項については若干前項で述べたとおりであるが、このような条件のもとではあるが標準的システムを提示する方法は二つあると考えられる。

第一の方法は、宅地評価事務の中で共通している事項及び今後の調査研究において共通化が可能な事項について標準システムを設計し、市町村の地域事情などにより独自の処理方式を採用する事項についてはそれぞれの市町村においてシステム設計を行い、両者を結合することによって標準的なシステムを形成する方法である。

第二の方法は、完全な標準化は不可能であると考えて、標準的な処理方式を複数想定し、それぞれについて実際に市町村で実施されているシステム事例を収集しモデルケースとして幾つか提示するものである。本来の標準化は、各市町村の個々の宅地評価事務に係る相違点について比較分析の上、評価し選択を行わねばならないところであるが、この方法では貨幣換算の難しいこれらの項目の評価を避けることができるし、モデルケースを他の団体に適用する上でもその設計思想

及びシステムやプログラムの設計仕様書などについて新規に開発する団体にとっては有効な資料となるという点で、実効性の高い方法であると考えられる。

## (2) 宅地評価事務の電算システム化の現状と動向

電気通信技術と情報処理技術の飛躍的な進展により、市町村の行政事務の情報化は、益々高度化かつ多様化の傾向を深めてきている。

とりわけ、固定資産税業務については、課税、収納事務、統計事務、家屋評価事務、償却資産事務など幅広い分野において既に電算化が行われている。この中、これらの事務の全部又は一部を電算化している市町村は、全国市町村数の95.9パーセントに当たる3,096団体と多数に上っている。このように固定資産税業務に係る電算化は、課税、収納事務をはじめ広範囲にわたり多くの市町村において実施されているが、宅地評価事務の総合的な電算システム化については、今のところ、ごく少数の市町村で行われているに過ぎない。しかし最近では、土地評価に対する納税者の理解と信頼を一層確保するために、市町村独自の宅地評価システムを研究開発し、評価事務の全部又は一部を専門の研究機関に委託するなど、より能率的に評価事務を推進する動きが活発化している。

ところで、これらの評価事務を便宜上、8つの電算サブシステムとして区分すると、概ね次の通りとなる。

- ・用途地区の区分設定を行うための支援システム
- ・状況類似地区の区分設定を行うための支援システム
- ・価格形成要因の抽出支援システム
- ・標準宅地の選定と標準宅地の適正な時価の評定を行うための支援システム
- ・主要な街路とその他の街路の路線価の付設のための支援システム
- ・画地計算法を適用した各筆の評点数の付設システム
- ・各筆の評価額の算出システム
- ・評価替えによる税収の試算支援システム

以上のような評価事務を支援する電算システムが考えられる。

#### 4 宅地の評価等に関する調査結果の考察

アンケートは、1 一般的事項、2 市街地宅地評価法の適用状況、3 その他の宅地評価法の適用状況、4 固定資産税課税事務の電算化の状況、5 電算システム化に関する意見、の5つに大区分して調査を行ったが、2～3のまとめにおいては、項目ごとに整理し、この中で市街地宅地評価法とその他の宅地評価法の各々のケースを対比させ解説することとした。

なお、調査方法は、全市（特別区の区域においては固定資産税を課する東京都を含む）を対象に、文書によるアンケート調査の方法によった。

また、回答状況は、次のとおりであった。

| 全 団 体 数 | 回 答 団 体 数 | 未 回 答 団 体 数 |
|---------|-----------|-------------|
| 657     | 572       | 85          |

回答率 87.1 %

（注）調査表の集計に当たり、各調査事項については、回答（記入）のあった市のみ

集計し割合を求めたので、各項目の団体数は、回答団体数（572）とは符合しない。

##### （1）一般的事項

##### ア 宅地評価の状況

##### （7）筆 数

| 区 分       | 市街地宅地評価法適用 |            | その他の宅地評価法適用 |            |
|-----------|------------|------------|-------------|------------|
|           | 回答団体数      | 筆 数        | 回答団体数       | 筆 数        |
| 政令市（含特別区） | 11         | 5,802,187  | 6           | 169,757    |
| 50万人以上    | 7          | 1,164,840  | 6           | 820,177    |
| 20～50万人未満 | 68         | 6,205,557  | 50          | 4,122,141  |
| 10～20万人未満 | 86         | 3,579,795  | 65          | 3,075,753  |
| 5～10万人未満  | 167        | 3,375,686  | 149         | 4,205,317  |
| 5万人未満     | 142        | 1,389,029  | 151         | 2,761,929  |
| 計         | 481        | 21,517,094 | 427         | 15,155,074 |

（注）特別区は、固定資産税を課する東京都を示す。（以下同じ）

## (イ) 地 積

| 区 分        | 市街地宅地評価法適用 |               | その他の宅地評価法適用 |               |
|------------|------------|---------------|-------------|---------------|
|            | 回答団体数      | 地 積 (㎡)       | 回答団体数       | 地 積 (㎡)       |
| 政令市 (含特別区) | 11         | 1,235,147,888 | 6           | 47,065,406    |
| 50万人以上     | 7          | 317,564,923   | 6           | 249,693,820   |
| 20～50万人未満  | 70         | 1,548,096,903 | 52          | 1,869,661,460 |
| 10～20万人未満  | 88         | 815,149,180   | 67          | 1,269,107,234 |
| 5～10万人未満   | 173        | 1,992,951,999 | 155         | 2,778,310,065 |
| 5万人未満      | 146        | 339,406,716   | 155         | 952,425,869   |
| 計          | 495        | 6,248,317,609 | 441         | 7,166,263,854 |

## (ウ) 標準宅地数

| 区 分        | 市街地宅地評価法適用 |         | その他の宅地評価法適用 |        |
|------------|------------|---------|-------------|--------|
|            | 回答団体数      | 標準宅地数   | 回答団体数       | 標準宅地数  |
| 政令市 (含特別区) | 11         | 19,062  | 6           | 1,728  |
| 50万人以上     | 7          | 5,771   | 6           | 3,972  |
| 20～50万人未満  | 73         | 45,349  | 55          | 16,685 |
| 10～20万人未満  | 93         | 28,886  | 71          | 11,070 |
| 5～10万人未満   | 185        | 29,425  | 166         | 20,685 |
| 5万人未満      | 154        | 23,821  | 162         | 21,899 |
| 計          | 523        | 152,314 | 466         | 76,039 |

(注) 標準宅地数について回答した団体は、集計対象団体 572のうち 557団体で、市全域が市街地宅地評価法適用でその他の宅地評価法適用地域がない団体がうち91団体 (16%)、また市全域がその他の宅地評価法適用で市街地宅地評価法適用地域がない団体が34団体 (6%) であり、432団体 (78%) の団体が両方の評価法を適用している。

- 標準宅地数は、「市街地宅地評価法」を適用している地域については回答市が 523市で総数は、約15万、「その他の宅地評価法」では回答市が 466市で総数は約 7 万 6 千である。

都市規模別に 1 都市当たりの平均標準宅地数をみると、次のとおりである。

都市規模ランク別の平均標準宅地数

| 区 分       | 市街地宅地評価法適用 | その他の宅地評価法適用 |
|-----------|------------|-------------|
| 政令市（含特別区） | 1. 733 地点  | 288 地点      |
| 50万人以上    | 824        | 662         |
| 20～50万人未満 | 621        | 303         |
| 10～20万人未満 | 311        | 156         |
| 5 ～10万人未満 | 159        | 125         |
| 5 万人未満    | 155        | 135         |
| （ 全 平 均 ） | 291        | 163         |

(2) 市街地宅地評価法及びその他の宅地評価法の適用状況

ア 用途地区、状況類似地域の区分における図面等の活用状況

Q 市街地宅地評価法において、用途地区、状況類似地域等の区分にどのような図面等を活用しているか。

A 表1

(重複回答)

| 区 分          | 回 答 団 体 数 |
|--------------|-----------|
| ア 地形図・地籍図    | 360       |
| イ 土地現況図      | 210       |
| ウ 都市計画図      | 466       |
| エ 道路台帳図      | 123       |
| オ 市道路線網図     | 178       |
| カ 公共施設図      | 136       |
| キ バス路線系統図    | 105       |
| ク 上・下水道配管図   | 140       |
| ケ 航空写真       | 179       |
| コ 住宅明細図・住宅地図 | 15        |
| サ その他        | 43        |
| その他の項目       |           |
| 都市ガス配管図      | 11        |
| 地番(字)図       | 11        |

- ・ 「市街地宅地評価法」は、殆んどの市で採用されている評価法で、いわゆる路線価方式と呼ばれており、主として市街地的形態を形成する地域における宅地評価の手法として位置づけられている。したがって具体的な作業としては、市町村の宅地の状況に応じて、まず「用途地区」を区分し（評価基準では商、住、工の各地域で各々3区分、その他として観光地区等が定められている）、この区分をもとに、更にその状況が相当に相違する地域として、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の過密度、その他の宅地の利用上の便等を考慮した「状況類似地域」の区分を行うこととなる。以上のように用途地区及び状況類似地域の区分においては、これらを的確に区分するためには、現地に精通していることはもとより、実際の区分作業にあたっては、種々な図面等が必要と考えられる。

表1は、これらの区分に活用している図面等の利用状況をアンケートした結果である。これをみると、各図面のうち最も活用されているものは、「都市計画図」の466団体で、市街地宅地評価法を適用している523団体の89%が活用している。次いで「地形図・地籍図」が360団体で69%となっている。都市計画図が最も利用されているのは、用途地区等の区分において有効であるためと思われる。なお、本調査においては地形図と地籍図をまとめ、土地現況図とは別の区分としてアンケートを行ったが、地図の性格からみると、地形図と土地現況図は一般的な図面であり、筆地番が記入されている地籍図（公図、地番図、字図等を含む）とは異なり、各々の利用状況が本調査からは不詳であるが、地籍図の利用は比較的少ないものと思われる。

その他の図面の利用としては、航空写真が179団体で約34%の団体で利用されており、道路・公共施設・供給処理施設関係等の図面も各々2～3割の団体で利用されている。住宅明細図・住宅地図等の利用は比較的少ない。なお、その他の宅地評価法における状況類似地区区分についても同様の図面が必要となるが、アンケートは行わなかった。

イ 宅地評価のための図面等の整備状況

Q 宅地の評価のために、次に掲げる図面等を整備しているか

A 表 2-1 市街地宅地評価法

| 区 分         | 有            | 無            | 計画中          | (計)   |
|-------------|--------------|--------------|--------------|-------|
|             | 回答団体数<br>(%) | 回答団体数<br>(%) | 回答団体数<br>(%) | 回答団体数 |
| ア 用途地区区分図   | 408 (78)     | 73 (14)      | 45 ( 8)      | 526   |
| イ 状況類似地域区分図 | 422 (80)     | 59 (11)      | 49 ( 9)      | 530   |
| ウ 標準宅地位置図   | 486 (91)     | 25 ( 5)      | 20 ( 4)      | 531   |
| エ 路線価図      | 528 (98)     | 3 ( 1)       | 5 ( 1)       | 536   |
| オ 主な公共施設位置図 | 200 (40)     | 247 (49)     | 58 (11)      | 505   |
| カ 土地現況図     | 258 (51)     | 165 (33)     | 81 (16)      | 504   |
| キ 住宅明細図     | 192 (38)     | 242 (48)     | 68 (14)      | 502   |

A 表 2-2 その他の宅地評価法

| 区 分         | 有            | 無            | 計画中          | (計)   |
|-------------|--------------|--------------|--------------|-------|
|             | 回答団体数<br>(%) | 回答団体数<br>(%) | 回答団体数<br>(%) | 回答団体数 |
| ア 状況類似地区区分図 | 369 (78)     | 50 (11)      | 51 (11)      | 470   |
| イ 標準宅地位置図   | 412 (88)     | 30 ( 6)      | 30 ( 6)      | 472   |
| ウ 主な公共施設位置図 | 158 (38)     | 193 (47)     | 62 (15)      | 413   |
| エ 土地現況図     | 203 (47)     | 144 (34)     | 80 (19)      | 427   |
| オ 住宅明細図     | 147 (36)     | 199 (49)     | 63 (15)      | 409   |

- ・ 市街地宅地評価法においては、各作業を通じて、最終的に全路線に路線価を付設することとなるが、各々の作業の段階で図面を整備することが必要となる。まず「用途地区区分図」と「状況類似地域区分図」は、回答市のほぼ 8 割で整備さ

れ、「標準宅地位置図」は91%、「路線価図」は98%の団体で整備されている。  
 平6～平9年の評価替えに向けての標準宅地及び路線価の公開に向けて、これらの図面は必要不可欠なものとなるので、未整備の団体も整備されていくものと思われる。また、これらの基本図面のほか、価格形成要因となる公共施設等の位置図や、その他図面を整備している団体も4～5割程度ある。

- ・ その他の宅地評価法においては、用途地区区分図と路線価図は不要であるが、「状況類似地区区分」と「標準宅地位置図」は必要であり、その整備状況は、各々回答市の78%と88%となっている。

ウ 標準宅地の評価に当たっての方法及びデータ等の活用状況

Q 売買実例価額（正常売買価格）に基づく標準宅地の評価にどのような方法及びデータ等を活用しているか。

A 表3 市街地宅地評価法

| 区 分                       | ウエイトの順（回答団体数） |     |     |     |    | （計） |
|---------------------------|---------------|-----|-----|-----|----|-----|
|                           | 1             | 2   | 3   | 4   | 5  |     |
| ア 精通者価格<br>（不動産鑑定士等に委託）   | 381           | 85  | 49  | 13  | 1  | 529 |
| イ 公示（基準地）価格               | 241           | 180 | 85  | 12  | —  | 518 |
| ウ 相続税路線価                  | 112           | 146 | 158 | 67  | 3  | 486 |
| エ 市の独自評価<br>（地価形成要因による優劣） | 102           | 121 | 91  | 112 | 2  | 428 |
| オ その他                     | 17            | 6   | 11  | 13  | 48 | 95  |
| （計）                       | 853           | 538 | 394 | 217 | 54 |     |

- ・ この設問の回答方法は、5つの方法及びデータよりウエイトの高い順に、1. 2. 3位…の順に番号を付す（同順位の場合は1. 1. …2. 2. …とする）こととしたので、集計には種々の方法があるが、各方法及びデータごとの順位の組合わせは複雑となるので集計より除外し、ここでは、各方法及びデータに記載された順位のみを単純に集計し、どの方法及びデータが相対的に重視されているかを見ることとした。

また、どの方法及びデータが最も重視されているかについてはウエイト第1位に示されるとおり「精通者価格」、「公示（基準地）価格」、「相続税路線価」、「市の独自評価」の順であり、各方法及びデータのうちウエイト第1位と回答した（重複回答あり）合計 853回答のうち「精通者価格」が45%、「公示（基準地）価格」が28%、「相続税路線価」が13%、「市の独自評価」が12%となっている。「その他」の具体例としては、評価システムによる評定価格。と回答した団体も散見された。次に各方法及びデータの各順位に占める割合であるが、「精通者価格」は第1位とするものが72%と最も多く、「公示（基準地）価格」は1位が47%、2位が35%、「相続税路線価」は3位が33%、2位が30%、「市の独自評価」は1位～4位に分散している。以上から標準地の評価における各方法及びデータの位置づけとしては、「精通者価格」が最も重視され、次いで「公示（基準地）価格」で、これらを補うものとして「相続税路線価」が利用されているものと思われる。なお、本設問はその他の宅地評価法については行わなかった。

エ 標準宅地相互間の評価の均衡調整は何を参考としているか

Q 基準宅地と標準宅地間及び標準宅地相互間の評価の均衡調整は何を参考として行っているか。

A 表 4 - 1 市街地宅地評価法

| 区 分                          | ウエイトの順（回答団体数） |     |     |     |     |    | (計) |
|------------------------------|---------------|-----|-----|-----|-----|----|-----|
|                              | 1             | 2   | 3   | 4   | 5   | 6  |     |
| ア 近傍の売買実例価額<br>(正常売買価格)による格差 | 170           | 118 | 81  | 69  | 29  | —  | 467 |
| イ 精通者意見<br>(不動産鑑定士等に委託)      | 355           | 102 | 53  | 25  | 3   | —  | 538 |
| ウ 公示(基準地)価格に<br>よる格差         | 199           | 155 | 101 | 42  | 10  | —  | 507 |
| エ 相続税路線価による格差                | 103           | 114 | 126 | 75  | 54  | 2  | 474 |
| オ 市の独自判断<br>(地価形成要因による優劣)    | 97            | 101 | 76  | 69  | 83  | —  | 426 |
| カ その他                        | 13            | 3   | 10  | 6   | 8   | 43 | 83  |
| (計)                          | 937           | 593 | 447 | 286 | 187 | 45 |     |

A 表4-2 その他の宅地評価法

| 区 分                          | ウエイトの順（回答団体数） |     |     |     |    | （計） |
|------------------------------|---------------|-----|-----|-----|----|-----|
|                              | 1             | 2   | 3   | 4   | 5  |     |
| ア 近傍の売買実例価額<br>（正常売買価格）による格差 | 166           | 120 | 106 | 39  | —  | 431 |
| イ 精通者意見<br>（不動産鑑定士等に委託）      | 296           | 116 | 39  | 15  | 1  | 467 |
| ウ 公示（基準地）価格の<br>格差           | 182           | 130 | 97  | 34  | 2  | 445 |
| エ 市の独自判断<br>（地価形成要因の優劣）      | 77            | 113 | 88  | 101 | 2  | 381 |
| オ その他                        | 17            | 7   | 6   | 10  | 44 | 84  |
| （計）                          | 738           | 486 | 336 | 199 | 49 |     |

A 表4-3 設問区分「その他」の内容

「その他」の内容 市街地宅地評価法、その他の宅地評価法を通じて

- 土地評価システムによる評価価格
- 近隣市町村との調整
- 固定資産評価額の較差及びその推移

- ・ 当設問の回答方法は、前記ウ同様であり、(2)ーウでは標準宅地の評価に当たった方法及びデータの種別をたずねたものであるが、ここでは基準宅地と標準宅地相互の均衡調整の方法をアンケートしたものである。まず、市街地宅地評価法で最も重視されているのは「精通者意見」で、第1位回答数 937のうち38%、次に「公示（基準地）価格による格差」を参考としているのが21%、「近傍の売買実例価額による格差」を参考としているのが18%で、「相続税路線価による格差」が11%、「市の独自判断」が10%となっている。

その他の宅地評価法については、設問より相続税路線価（その他の地区については相続税路線価の付設は少ないものと思われる）を除外したが、全般的な傾向は市街地宅地評価法とほぼ同様であり、最も重視されているものとして、「精通者意見」が40%、「公示（基準地）価格による格差」が25%、「近傍の売買実例価額による格差」が22%、「市の独自判断」が10%となっている。なお、「その他」の内容としては設問区分の内容と実質的に同一の内容も記載されているが、上記のものが具体例として回答されている。

オ 標準宅地の評価に当たって採用している要因

Q 標準宅地の評価（均衡調整を含む）に当たって、価格形成要因及び比較要因としてどのような要因を採用しているか。

A 表5-1 市街地宅地評価法

（重複回答）

| 区 分                                  |                            |             | 回答団体数 | 市街地宅地評価法適用<br>523 団体に対する割合 |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------|-------|----------------------------|
| 全<br>用<br>途<br>共<br>通<br>の<br>要<br>因 | 街<br>路<br>条<br>件           | 道 路 幅 員     | 496   | 95 %                       |
|                                      |                            | 舗装の有無       | 365   | 70                         |
|                                      |                            | 歩道の有無       | 244   | 47                         |
|                                      |                            | 道路の種別       | 310   | 59                         |
|                                      |                            | 連 続 性       | 332   | 63                         |
|                                      |                            | 道 路 系 統     | 279   | 53                         |
|                                      | 交<br>通<br>接<br>近<br>条<br>件 | 最 寄 駅       | 242   | 46                         |
|                                      |                            | 最寄駅への距離     | 436   | 83                         |
|                                      |                            | バス停への距離     | 308   | 59                         |
|                                      |                            | 商店街への距離     | 439   | 84                         |
|                                      |                            | 銀行等への距離     | 138   | 26                         |
|                                      |                            | 病院への距離      | 144   | 28                         |
|                                      |                            | 市役所等への距離    | 301   | 58                         |
|                                      |                            | 小学校への距離     | 256   | 49                         |
|                                      |                            | 公園への距離      | 99    | 19                         |
|                                      | 環<br>境<br>条<br>件           | 地 勢         | 378   | 72                         |
|                                      |                            | 計画的開発       | 286   | 55                         |
|                                      |                            | 水道の有無       | 258   | 49                         |
|                                      |                            | 公共下水道の有無    | 326   | 62                         |
|                                      |                            | 都 市 ガ ス     | 228   | 44                         |
|                                      |                            | 標準的画地規模     | 175   | 33                         |
|                                      |                            | 家 屋 密 度     | 234   | 45                         |
|                                      |                            | 公害嫌悪施設との接近性 | 219   | 42                         |
|                                      | 行<br>政<br>条<br>件           | 都市計画法の用途地域  | 465   | 89                         |
|                                      |                            | 建 ペ イ 率     | 167   | 32                         |
|                                      |                            | 容 積 率       | 176   | 34                         |
|                                      |                            | その他規制       | 98    | 19                         |
| その他商業<br>地 の 要 因                     | 商業地の性格                     |             | 446   | 85                         |
|                                      | 業 種                        |             | 134   | 26                         |
|                                      | 繁華の程度                      |             | 300   | 57                         |
|                                      | 利用階層                       |             | 71    | 14                         |
|                                      | アーケードの有無                   |             | 85    | 16                         |
| その他工業<br>地 の 要 因                     | 工業地の特性                     |             | 360   | 69                         |
|                                      | 幹線道路までの距離                  |             | 185   | 35                         |
|                                      | インターチェンジまでの距離              |             | 52    | 10                         |

A 表5-2 市街地宅地評価法

| その他採用している要因                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(全用途)</p> <p>風致地区、市中心部からの距離、交通量、日照、河川保全区域・地すべり防止区域、市街地形成年代</p> <p>(その他商業地)</p> <p>駐車場、街路の配置、車両通行規制</p> <p>(その他工業地)</p> <p>水際線の有無、公共埠頭への距離、工業用水施設、港湾整備状況</p> <p>(その他)</p> <p>防火地区、造成宅地・品等</p> |

- 標準宅地の評価（均衡調整を含む）に当たって採用している要因の項目については、各要因ごとに価格形成要因として評価上考慮される項目を、あらかじめ設問者が列記し、各団体が実際に採用している（要因調査、価格比準項目として）か否かをアンケートしたものである。以下各要因ごとに、採用頻度を市街地宅地評価法を適用している523団体に占める割合をもとに説明すると次のとおりである。なお、この設問は市街地宅地評価法のみについて行った。

#### ① 街路条件

他の条件と比べ街路条件は全般的に最も重視されており、列記した細項目6つのうちいずれもほぼ5割以上の団体で採用されている。最も重視されている項目は「道路幅員」で95%の団体が採用し、「舗装の有無」が70%、他の項目は47～63%の団体が採用している。

#### ② 交通接近条件

交通接近条件については、各団体の地理的位置、鉄道駅の有無等により各細項目の採用いかなが異なるが、接近条件として最も重視される「最寄駅の距離」と「商店街への距離」の採用頻度は高く各々83%と84%の団体が採用している。次に頻度が高いのが「バス停への距離」の59%と「市役所等への距離」の58%で、続いて「小学校への距離」49%、「最寄駅への距離」46%となつて

いる。その他の銀行・病院・公園等への距離については採用頻度は比較的少ない。

### ③ 環境条件

環境条件のうち最も採用されている要因は、「地勢」の72%、次に「公共下水道の有無」が62%、「計画的開発（造成団地・区画整理等）」が55%であり、その他の諸要因も33～49%程度採用されている。

### ④ 行政条件

市街地宅地評価法においては、固定資産評価基準で評定用途区分が示されており、かつ用途区分ごとに適用する画地計算法における補正率等も異なっていることから、評価に当たっては的確な用途区分に応じた評価が必要となるため、「都市計画法の用途地域」を要因として採用している団体は多く89%となっている。一方「建ぺい率」、「容積率」は「都市計画法の用途地域」と関連が強いため、別途考慮する必要性が少ないこともあるためか、30%程度の採用状況である。

### ⑤ その他商業地の要因

上記①～④は全用途共通であるが、これ以外に特定用途に個有の諸要因についてアンケートしたが、商業地については「商業地の性格」を採用している団体が多く85%、「繁華の程度」が57%となっており、これらはいわゆる商況を表わす要因として重視されている。「業種」、「利用階層」、「アーケードの有無」の採用は比較的少ない。

### ⑥ その他工業地の要因

工業地については、「工業地の特性」が69%と多く、「幹線道路までの距離」は35%で、「インターチェンジまでの距離」は各市のおかれた立地状況により、I・Cが至近にないこともあるためか、採用の頻度は少ない。

上記の諸要因のほか、各市独自で採用している諸要因については表5-2のとおりであるが、全用途共通要因については「河川保全区域」が多く、特定用途の個有の要因については、工業地において、臨海部工業地帯を有する団体で、内陸工業地とは異なった海運関連の要因を採用しているところもみられる。

カ 標準宅地評価、路線価付設における比準表等の有無

Q 標準宅地の評価に、路線価の付設の適正化、均衡化のために、統一した基準（比準表等）を設けているか。

A 表-6

| 区 分                  |        | 市街地宅地評価法  | その他の宅地評価法 |
|----------------------|--------|-----------|-----------|
|                      |        | 回答団体数 (%) | 回答団体数 (%) |
| ア 標準宅地評価に使用する比準表等の有無 | 設けている  | 182 (35)  | 148 (31)  |
|                      | 設けていない | 229 (43)  | 236 (49)  |
|                      | 計 画 中  | 117 (22)  | 97 (20)   |
|                      | (計)    | 528 (100) | 481 (100) |
| イ 路線価の付設に使用する比準表等の有無 | 設けている  | 176 (34)  |           |
|                      | 設けていない | 226 (43)  |           |
|                      | 計 画 中  | 122 (23)  |           |
|                      | (計)    | 524 (100) |           |

- 固定資産評価においては、標準宅地数及び路線本数が多いので、これらの価格の適正化・均衡化を図るために統一した基準（比準表等）が必要となる。まず「標準宅地の評価に使用する比準表等」の有無についてみると、市街地宅地評価法では「設けている」が35%、「設けていない」が43%、「計画中」が22%となっている。その他の宅地評価法では「設けている」が31%、「設けていない」が49%、「計画中」が20%である。

次に、市街地宅地法における「その他の街路の路線価を付設する場合の比準表等」の有無については、各団体における路線本数等によって比準表等の必要性が異なるが、傾向としては、標準宅地の場合とほぼ類似し「設けている」が34%、「設けていない」が43%、「計画中」が23%となっている。

キ 各筆の宅地の画地計算

Q 名筆の宅地の画地計算において、どのように画地計算法を適用しているか。

A 表7-1 市街地宅地評価法

| 区                            | 分                                                                           | 回答団体数 | (%)   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| ア 固定資産評価基準の<br>「画地計算法」の付表    | そのまま適用                                                                      | 419   | (78)  |
|                              | 一部補正                                                                        | 112   | (21)  |
|                              | 適用していない                                                                     | 5     | (1)   |
|                              | (計)                                                                         | 536   | (100) |
| イ 独自の補正項目<br><br>(上記アの追加を含む) | 設定している                                                                      | 266   | (57)  |
|                              | 設定していない                                                                     | 203   | (43)  |
|                              | (計)                                                                         | 469   | (100) |
|                              | ○ 設定している場合の補正項目<br>高圧線下地、地上障害物<br>用排水路、私道、都市計画予定地<br>不整形地・袋地・無道路地、接面道路との高低差 |       |       |

A 表7-2 その他の宅地評価法

| 区            | 分                 | 団体数 |
|--------------|-------------------|-----|
| ア 奥行による比準割合  | 適用している            | 220 |
| イ 形状等による比準割合 | 適用している            | 205 |
| ウ その他の比準割合   | 比準項目及び比準割合を設定している | 153 |
|              | 設定していない           | 284 |

- ・ 市街地宅地評価法においては、各筆の画地計算について、固定資産評価基準の「別表第3、画地計算法」で定められている計算法によって算出することとされている。これについて、まず、この画地計算法の適用状況をみると、「そのまま適用」が最も多く回答数のうち78%を占め、「一部補正（して適用している）」21%を含めると99%が適用している。また画地計算法で示されている附表1～8（奥行価格通減率、側方路線影響加算率等）及び不整形地、無道路地、袋地等の算出法以外の項目についても、必要に応じて独自の補正項目を設けてもよいこととされているが、独自の項目を「設けている」団体は回答数のうち57%と過半を占めている。独自の補正項目の具体例は、上記のとおりである。
- ・ その他の宅地評価法については、固定資産評価基準の「別表第4、宅地の比準表」で定められている3つの比準割合をもとに算出することとされているが、これらの各比準割合の適用状況をみると、「奥行による比準割合」を適用している団体は220で、その他の宅地評価法を適用している466団体の47%、「形状等による比準割合」を適用している団体は205で44%となっている。また「その他の比準割合」については、角地、二方路、袋地等を比準項目として考慮してもよいこととされるが、これらの項目を独自に設定している団体は153で33%となっている。

ク 評価関連事務の外部委託状況

Q 評価関連事務について、外部の専門家に委託されているものがあるか。

A 表8 市街地宅地評価法

| 区 分                  |        | 回答団体数 | 計   |
|----------------------|--------|-------|-----|
| ア 用途地区、状況<br>類似地域の区分 | 一部見直し  | 105   | 158 |
|                      | 新区分    | 53    |     |
| イ 標準宅地の選定            | 一部見直し  | 101   | 155 |
|                      | 新規選定   | 54    |     |
| ウ 標準宅地の評価            | 一部の標準地 | 73    | 242 |
|                      | 全標準地   | 169   |     |
| エ その他の街路の<br>路線価の付設  | 一部の路線価 | 40    | 160 |
|                      | 全路線価   | 120   |     |
| オ 比準表の作成             | 一部見直し  | 49    | 138 |
|                      | 新規作成   | 89    |     |
| カ 各筆の宅地の画<br>地計算事務   | 一部の宅地  | 22    | 75  |
|                      | 全宅地    | 53    |     |

- ・ 評価関係事務のうち、主として市街地宅地評価法の業務区分ごとに外部の専門家に委託している事項をアンケートしたが、最も外注率が高いのは、「標準宅地の評価」で 242団体（市街地宅地評価法適用 523団体の46％）となっている。うち全標準宅地の評価を外注している団体は32％である。次に外注率が高いのは、「その他の街路の路線価の付設」の 160団体、「用途地区、状況類似地域の区分」の 158団体、「標準地の選定」の 155団体で、3割程度となっており、「比準表の作成」は26％の外注率となっている。「各筆の宅地の画地計算業務」の外注は14％である。

ケ 評価関係事務の電算処理の状況

Q 評価関係事務のうち、電算処理を行っているか。なお電算処理の区分は、導入（OA機器を市に導入して処理している）、委託（電算処理を民間に委託している）、計画中（前記導入と委託の計画がある）とする。

A 表9-1 宅地評価関連

| 区 分                 |     | 市街地宅地評価法<br>回 答 団 体 数 | その他の宅地評価法<br>回 答 団 体 数 |
|---------------------|-----|-----------------------|------------------------|
| ア 標準宅地の比準<br>評価     | 導 入 | 46                    | 68                     |
|                     | 委 託 | 109                   | 94                     |
|                     | 計画中 | 118                   | 112                    |
| イ その他の街路の<br>路線価の付設 | 導 入 | 55                    |                        |
|                     | 委 託 | 94                    |                        |
|                     | 計画中 | 123                   |                        |
| ウ 各筆の宅地の画<br>地計算    | 導 入 | 198                   | 139                    |
|                     | 委 託 | 125                   | 94                     |
|                     | 計画中 | 64                    | 85                     |

A 表 9 - 2 評価関連図面等

| 区 分                 |     | 回 答 団 体 数 |
|---------------------|-----|-----------|
| ア 用途地区・状況類似地域区分図の管理 | 導 入 | 5         |
|                     | 委 託 | 57        |
|                     | 計画中 | 128       |
| イ 路線価図の管理           | 導 入 | 10        |
|                     | 委 託 | 56        |
|                     | 計画中 | 136       |
| ウ 主な公共施設位置図の管理      | 導 入 | 4         |
|                     | 委 託 | 36        |
|                     | 計画中 | 122       |
| エ 土地現況図の管理          | 導 入 | 4         |
|                     | 委 託 | 46        |
|                     | 計画中 | 133       |

- ・ 宅地評価関連業務の電算処理状況について、市街地宅地評価法についてみると、「標準宅地の比準評価」では「導入」と「委託」を含め 155 団体で、市街地宅地評価法適用 523 団体の 30% が電算処理を行っており、これに「計画中」を含めると 52% となる「その他の街路の路線価の付設」については「導入」と「委託」の合計で 149 団体で 28%、これに計画中を含めると 52% となる。その他の宅地評価法もほぼ同様の傾向である。「各筆の宅地の画地計算」については当業務の計算が多量となること及び画一的処理が可能なためか、電算化が進み「導入」と「委託」を合わせて 323 団体で 62% となっており、これに「計画中」を含めると 74% となる。
- ・ 次に評価関連図面等の電算及びその他 O A 機器による管理については、現段階では「導入」は非常に少なく「委託」が各部門でおよそ 40～50 の団体で、「計画中」と回答した団体が 120～140 団体である。

(3) 固定資産税課税事務の電算化の状況

Q 次の事務について電算処理をしているか（`導入、`委託、`計画中、の内容は前記ケと同様）

A 表10

| 区 分         |     | 回答団体数 | (計)        |
|-------------|-----|-------|------------|
| ア 土地の税額計算   | 導 入 | 335   | 568 ( 99%) |
|             | 委 託 | 233   |            |
|             | 計画中 | 1     | 1 ( 1)     |
| イ 土地名寄帳の作成  | 導 入 | 329   | 567 ( 99%) |
|             | 委 託 | 238   |            |
|             | 計画中 | 4     | 4 ( 1)     |
| ウ 土地課税台帳の作成 | 導 入 | 309   | 532 ( 97%) |
|             | 委 託 | 223   |            |
|             | 計画中 | 18    | 18 ( 3)    |
| エ 納税通知書の発行  | 導 入 | 341   | 572 (100%) |
|             | 委 託 | 231   |            |
|             | 計画中 | —     | —          |
| オ 土地概要調書の作成 | 導 入 | 314   | 537 ( 97%) |
|             | 委 託 | 223   |            |
|             | 計画中 | 16    | 16 ( 3)    |
| カ 評価証明書の発行  | 導 入 | 332   | 444 ( 85%) |
|             | 委 託 | 112   |            |
|             | 計画中 | 81    | 81 (15)    |
| キ 納税証明書の発行  | 導 入 | 348   | 462 ( 88%) |
|             | 委 託 | 114   |            |
|             | 計画中 | 65    | 65 (12)    |

- ・ 課税事務に関しては、業務の性格上電算化が進み、上記業務のうち、ア～オまではほぼ 100%近い普及率であるが、カ、キについても計画中に入れると普及率は高い。

### Ⅲ 電算システム化に関する意見

「宅地の評価等に関する調」を全国の市を対象に実施したが、同時に電算システム化に関する意見を記入していただいた。

意見を求めた項目は、(1)状況類似地域(地区)区分図、路線価図等の電算化について(2)標準宅地の評価、路線価付設の電算システム化について(3)各筆の宅地の評価事務の電算システム化について(4)固定資産税に関する事務(評価、課税、諸帳票の管理、統計表の作成等)の総合的な電算システム化についての4項目についてで、当該市の電算化の状況等を基に、将来の計画・電算化採用に当たっての考え方及び問題点、あるいは稼動中における問題点などを意見として記入していただいたが、意見があったのは、回答のあった市(572市)のうち約6割程度であった。

記入されたものについて、同じ趣旨の意見と思われるものは一つにとりまとめ、集約したものが、次の項目ごとの○を付したものである。

意見の中から全体的な傾向としてうかがえることは、総合的な電算システム化について、今後の必要性を認めながらも、予算人員など諸条件が整わず、検討中とか、計画中といった意見が多いことである。

土地の評価、課税の事務処理については、民間委託を実施中又は今後検討したいといった傾向が増加しているようにもうかがえる。また、電算のシステム化について、全国的に統一した基準を策定してほしいという意見もあった。

#### (1) 状況類似地域(地区)区分図、路線価図等の電算化について

既に電算化を導入しているという意見がみられるが、他の意見においても電算化はこれまでの現実的な経験に基づくものではなく、採用すればベターだという希望的なもの、あるいは問題点提起のものが多く思われる。

電算化を検討したいが現状は未定といった意見もあるが、手作業的な現状から脱し合理化、適正化を図るうえで電算化の導入を望んでる傾向もうかがえる。

- 先進地の事例及び今後課題として、導入を検討したい。
- 既に電算化を導入
- 電算化の検討はしていない

- 業者委託を計画中
- 平成6年に向け図面等のシステムを導入予定
- 検討したいが、現状は未定
- 地理情報システムの一環として、総合的な電算化が必要
- 図面等のシステム化が評価事務の適正化、効率化に寄与するか疑問、また必要性は認めても予算、設備等から電算化は困難
- 電算化の前に航空写真による基本図の整備が必要
- 財資産評価システム研究センターのシステム開発を期待
- 路線価公開等の説明基礎として必要性は認める
- 状況類似、路線価の上昇に応じた色分けの電算化は可能か
- 市内全域を把握するため、電算化と手作業の併用が必要
- 電算化を行うに当たっては、都市計画、道路管理を含めた全市的対応が必要
- 電算化された原図が多様な図面用途に活用でき、各図面間の関連を持つことが必要
- 図面の数値化（デジタル・マッピング）を導入すれば、評価事務の合理化、適正化が図れる
- 状況類似地区の区分を把握するために図面表示が有効
- 図面情報として、電算処理は土地評価の適正化の基礎となる意義をもつ
- 路線価図を光ディスク画面に取り込み利用可能にしたい

## (2) 標準宅地の評価、路線価付設の電算システム化について

各意見を集約したものは次のとおりであるが、電算化について計画中といったものも多く見られるが、中には全く計画していないとか、現状では困難といった消極的な意見もある。

しかし路線価の均衡の確保、地価形成要因の適確な把握、比準のため是非電算化は必要だという意見もある。

また電算システム化について統一した基準を示してほしいという意見もあり、早期システム化の基準作りが望まれているように思われる。

- 電算化を計画中

- 検討したいが現状は未定
- 経費等も考慮し、情報収集の段階
- 電算化は特に必要を感じない
- 特に電算化の計画なし
- 電算化を導入したいが、諸事情により現状は困難
- 既に業者委託等により導入
- 比準表の電算化は民間委託している
- 地価形成要因のデータを入力し、鑑定価格、公示価格等を基礎に路線価を付設している
- 従来の評価額との格差是正、納税者の信頼のためにも電算化が必要
- 民間委託で電算処理しているが、独自で導入した場合は、事務量増加が懸念される
- 総合的な評価のため、システム化の先進事例を調査中
- 標準宅地の評価、路線価付設の標準的な電算システムが開発されれば、電算化が望ましい
- 国県の評価替えの方針が変更されるため恒久的なシステム化が困難
- 電算化は公正な価格体系、省力化等のため必要
- 統一的な比準表を国の見解で明示してほしい
- 比準表作成のための売買実例価額の収集、分析には、多くの努力と専門知識が必要
- 売買実例価額等より算出するシステム化を検討中
- 路線価付設を含め、統一した基準のシステム化を検討中
- 比準表の作成、検証、修正の簡易システムを作成してほしい
- 比準表の作成、正確なデータの入力のため、長期的な計画によるシステム化が必要
- 電算化による価格形成要因の調査、分析等は必要と認めるが、投資、効果のバランスからマッピングシステムの優先整備が必要
- 路線価の均衡の確保、地価形成要因の的確な把握及び比準のため電算化は必要

- 価格形成要因における比準表では反映できない経験値的なものもあり、評価システムによる数値化のみに頼るのは疑問
- 標準宅地の要因、路線価の要因をシステム化し、そのうえでのデジタルマッピングシステムがベター
- 路線価付設について三角地、不整形道路等の評価算出法のシステム化を望む

(3) 各筆の宅地の評価事務の電算システム化について

「画地計算はすでに電算化導入」という市が多いが、図面処理と連動したシステム化については、全体的な傾向としては現在検討中といった市及びこれから計画したいと考えている市が多い。

電算化の導入について、条件的な意見、いわゆる評価基図、写真図の活用など他の要素との連結が必要だという意見もある。

各筆の図面処理に基づく評価の電算システム化は、諸条件との関係から難しいという根本的な考え方があるのか、「未定」、「必要性がない」あるいは「現状は無理」といった消極的な意見もみられる。

この項目でも電算システム化のモデルの構築、統一的な方法の確立についての要望がある。

- 既に各筆の画地計算には電算化を導入し処理中
- 平成6年に向け電算化を計画中
- あまり電算化の必要性がない
- 未定だが、今後検討したい
- 導入したいが諸事情により現状は無理
- 当該システムの先進事例等を調査中
- 一応電算導入中だが、一画地の認定、住宅用地の認定等、他の要素との連動が必要
- 一部事務組合により共同導入しているが、市独自のものが望まれる
- (財)資産評価システム研究センターでモデルを構築し提供されれば、経費節減、事務合理化になる
- 総合システムを模索検討中

- 電算化により計算のスピードアップになったが、入力後のチェックに時間がかかる
- 全国統一的な電算化を想定すれば既開発のシステムとの調整が問題
- 画地認定、住宅用地の特別認定をいかにシステム化するか検討中
- 市街地宅地評価法適用地域について画地条件入力 of 機械的な対応化が必要
- 従来の価格調整技術との整合性を懸念
- 画地計算法等の比準表のシステムをより精密化したシステム化を図る予定
- 画地計算は既にバッチシステムにより実施しているが、一筆比準により評価額、課税標準額まで算出できる電算化が望まれる
- 電算にて各筆の宅地評価を一応行っているが、標準地、その他の路線価の電算化がなされていないため、システム化が困難
- 画地計算法により補正、評価し、一画地ごとの要素を電算化中だが、地図と連結がなく不便
- 画地認定のため、航空写真等の活用が必要
- 現況地形を基にした評価基図、写真図の活用、画地データのためシステムは必要
- 統一的な方法の確立が必要

(4) 固定資産税に関する事務（評価、課税、諸帳票の管理、統計表の作成等）の総合的な電算システム化について

この問に対する回答意見をみると、土地評価事務を除いた課税事務については、部分的にせよ能率化、合理化のため電算化を採用し、処理している市が相当数みられる。

この項でも、統一されたプログラムにより総合的な電算システム化が必要だという意見がみられる。

他の項目のところでも一部意見があったが、評価事務は民間、その他の課税事務は市独自の電算システムによっているという市が見受けられる。

また、(財)資産評価システム研究センターに対し、総合的なシステム化のモデルを開発してほしいという要望もある。

- 評価を除き、課税、諸帳票の管理等については電算化を導入済み
- 平成6年に向け総合的な電算システムを導入予定
- 導入に向け検討中
- 民間委託で電算化を計画中
- 今のところ全く計画なし
- 導入を検討したいが、諸般の事情で現状は無理
- 一部事務組合で共同導入しているが、市独自は現状では無理
- 電算化のためには専任職員の養成が必要
- 予算、人員、設置場所の確保等、困難な問題が多い
- 現在保有中のホストコンピュータでは総合的な電算システムは能力的に無理
- 事務の合理化、適正化、省力化等効果が人で、早期電算システム化が望まれる
- 諸証明については処理が不十分で、電算化の効果が得られていない
- 評価以外の課税関係事務の電算化は可能
- 評価事務は民間委託、その他の課税事務は市独自の電算システムにより実施
- 今後はデジタルマッピングシステムを活用した総合的な電算化が必要
- 財資産評価システム研究センターで総合的なシステム開発のモデルを作成してほしい
- 専門的な電算システムの機構等の設置が必要
- 今後の課税事務について、電算化の必要性は認めるが、守秘事項との関連を併せ検討する必要がある
- 県に提出する統計表作成の際の端数調整のシステムを提供してほしい
- 光磁気フィルムを利用した台帳管理システムを一部導入
- 統一されたプログラムにより、総合的な電算システム化が必要

#### まとめ

本委員会の調査研究の目的である土地評価から課税まで一貫した事務処理のシステム化を図り、電算化する方策を調査研究するため、その第1段階として本年度は、「宅地評価のしくみ及びあり方」、「地方公共団体における宅地評価の実態」、「宅地

評価事務の標準的電算システム化」等、それぞれ電算システムを構築するうえでの基本的な考え方、問題点等を考察したほか、全国 657の都市を対象に市街地宅地評価法の適用状況、電算化の実状、電算システム化の考え方など文書によるアンケート調査を行い、都市における宅地評価の実態について把握することができた。

次年度以降の本委員会の調査研究は、本年度の調査研究の結果を踏まえ、調査研究の目的の項で掲げた検討項目について、各事項ごとに具体的な手続き、問題点等の簡明を図る一方、資産評価の電算システム化を確立するうえで特にキーワードと考えられる宅地比準表の作成のためのシステム化を具体化するための調査研究を進めることとする。

