

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

土地評価に関する調査研究

— 宅地の売買実例価額等の調査及び
価格体系等の調査研究 —

平成 5 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。

本年度の土地研究委員会の調査研究テーマは、（１）土地評価と土地保有コストに関する調査研究 （２）宅地の売買実例価額等の調査及び価格体系等の調査研究の２項目であります。本報告書は、上記（２）の調査研究に属するもので、全国主要都市の平成４年の地価公示の最高価格地点を対象として、標準宅地として選定されている中庸性についてその傾向を把握し、その傾向が都市の立地条件等とどのように係っているかについて、調査研究を行いました。

この程、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。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た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）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５年３月

財団法人 資産評価システム研究センター
理 事 長 渡 辺 功

研究組織

土 地 研 究 委 員 会

委員長	宇田川 璋仁	明海大学教授（経済学部）
委 員	田中 一行	成蹊大学教授（経済学部）
”	米原 淳七郎	追手門学院大学教授（経済学部）
”	田中 啓一	日本大学教授（経済学部）
”	木脇 義博	（財）日本不動産研究所理事管理部長
”	中島 康典	（財）日本不動産研究所理事システム開発部長
”	風間 四郎	（財）健康・体力づくり事業財団
”	本城 邦夫	東京都主税局資産税部長
”	尾澤 詳憲	横浜市企画財政局主税部長
”	瀧野 欣彌	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	自治省税務局資産評価室長
”	北谷 富士雄	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	甲斐 俊一	（財）資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	河合 芳樹	（財）日本不動産研究所システム開発部 システム開発第三課長
”	臼井 勇	東京都主税局資産税部固定資産評価課長
”	小倉 輝亮	横浜市企画財政局主税部固定資産税課長
”	薄井 達雄	自治省税務局資産評価室土地第一係長 （兼）土地第二係長（兼）調査係長
”	斉藤 三男	（財）資産評価システム研究センター研究員

なお、本城、尾澤及び甲斐委員並びに小倉専門員は、それぞれ鈴木歳彦、中村和夫及び池口篤寿委員並びに中西 猛専門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。

目 次

I 調査研究の目的	1
II 調査事項	2
(1) 用途地区の判別	3
(2) 最高価格地における分析	3
(3) 地価公示地・地価調査基準地からみた標準地としての特性	3
III 調査結果	4
1 用途地区の区分	4
(1) 土地利用の変化	4
(2) 用途地区の区分基準	5
(3) 用途地区と標準宅地の画地条件	10
2 最高価格地における価格形成要因	11
(1) 平成3年度固定資産税最高路線価と地価公示の関連	11
(2) 地価公示の最高価格地における価格形成要因	12
(3) 地価公示の最高価格地における画地条件	13
(4) 最高価格地並びに標準宅地選定上の留意点	22
3 平成4年地価公示・地価調査標準地（基準地）の奥行等の分析	25
(1) 地価公示・地価調査の用途ごとの分析	25
(2) 用途地区の区分基準による地区ごとの分析	26

I. 調査研究の目的

平成6年度評価替えにおいては、地価公示価格の7割程度を目標として評価を行うこととなり、地価公示価格並びに都道府県地価調査価格に加えて、全国30数万地点の標準宅地について鑑定評価を実施し、宅地評価の均衡化・適正化を図るために活用していくこととなった。用途地区、状況類似地域の区分から標準宅地の評定、路線価の付設、各筆の評点数の付設までの一連の評価業務のなかで、標準宅地の評定は極めて重要な役割を担っている。

不動産(土地)の価格は、広域的に影響を及ぼす要因から極めて個別的に影響を及ぼす要因までその範囲は広く、相互に影響し、さらに、昨今では、金融関連の他の財との代替関係、あるいは、連鎖反応により市況感应性が強くなっている。このため、不動産の価格を形成する一般的要因、地域要因、個別的要因(これらを総称して価格形成要因という)の価格への影響の程度は普遍的ではなく、変動的である。なかでも、地域限定的な要因や画地条件などの個別的要因は市況感应度が高いと推測される。

こうした点について、固定資産評価基準解説では「適正な時価の評定に当たって判断を誤らせる要素のない宅地」を選定することとしている。すなわち、画地計算法の適用において単に補正の必要のない画地というだけでなく、価格形成要因について評価する側のみならず、納税者等多くの人の判断に差異の少ない宅地を選定する必要がある。

本調査では、全国の主要都市の平成4年の地価公示の最高価格地点を対象として、標準宅地として選定されている中庸性についてその傾向を把握し、さらに、地価公示、都道府県地価調査の各地点の画地条件と地域要因の関係を分析することによって、用途地区と標準的画地条件の考え方について調査した。

Ⅱ．調査事項

『要説不動産鑑定評価基準』は、「不動産の価格は、具体的には個々の不動産の価格として把握されるものであるが、それらの現実の事象としての価格は、いずれもこの社会における一般の諸財の一連の価格秩序のなかで、さらには不動産の価格秩序のなかで、個々の不動産の価格としての位置を占めているものであり、これらの個別的な価格の基礎に不動産の一般的な価格水準が存在していることを銘記しなければならない」と記している。すなわち、不動産（土地）の価格は、多くの要因が普遍性と変動性を合わせもちながら、相互に影響し、その結果として観察される。固定資産の評価においても鑑定評価においても、過度な期待に基づく変動的な要因をできる限り排除して評価することが求められる。そのために価格水準を把握するための標準地は、評価人の判断を誤らせることなく、正しく選定されていることが固定資産評価においても鑑定評価においても先ず必要である。

『固定資産評価基準解説』によれば、冒頭にも記したように、

- ①画地計算法でいう奥行価格通減率が1.0であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地
- ②適正な時価の評定に当たって判断を誤らせる要素のない宅地

の2つが掲げられている。

一方、地価公示法は、「標準地は、・・・自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定するものとする」（法第3条）とし、地価公示法施行規則「土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地」（規則第2条）としている。なお、「一団の土地」とは、同一の利用者によって同一の使用目的に供されている連続した一区画の土地をいう。

これらの点から、地価公示における標準地の選定は、次の各事項について留意し選定することとなっている。

① 標準地の代表性

標準地は、市町村の区域内において、適切な近隣地域に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

② 標準地の中庸性

標準地は、標準地が選定されている近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

③ 標準地の安定性

標準地は、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域にあって、当該地域の一般的用途に適合したものであること。

④ 標準地の確定性

標準地は、土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区分され、かつ容易に確認できるものであること。

(『平成4年地価公示』より)

このように、標準地の選定基準が固定資産評価、地価公示のいずれにおいても明文化されている。そこで、平成3年度の最高路線価並びに平成4年地価公示地点の最高価格地について調査し、さらに、地価公示の標準地はどのような地点が選定されているかを計数的に示すため、次の調査を行った。

(1) 用途地区の判別

1. 用途地区の区分
2. 数量的な区分基準

(2) 最高価格地における分析

1. 最高価格地における平成3年度固定資産路線価と公示価格の関係
2. 地価公示最高価格地と価格形成要因の関係

(3) 地価公示地・地価調査基準地からみた標準地としての特性

平成4年地価公示＋平成4年地価調査データを用いて地積と奥行について、次の集計、分析を行い、固定資産税のための標準地選定の参考指標を作成する。

1. 都道府県別／政令指定市別・容積率別・地積分布／奥行分布
2. 都道府県別／政令指定市別・用途地域別・地積分布／奥行分布
3. 都道府県別／政令指定市別・住宅地地価水準別
4. 都道府県別／政令指定市別・商業地地価水準別

Ⅲ．調査結果

1．用途地区の区分

(1)土地利用の変化

不動産の鑑定評価においては、対象不動産の属する近隣地域（状況類似地域の概念に近似）の地域分析を行うに当たって、都市計画法上の用途地域でなく、現実の利用用途と今後の推移において実現可能な用途を判断し、用途的観点から地域を捉える。すなわち、用途的地域の捉え方は評価する時点を出発点として将来の土地利用の蓋然性の程度を予測して当該地域並びに当該不動産にとって最も効用を発揮する利用用途を判断することとなる。これは地域の土地利用は常に変化の過程にあり、また、現在の都市計画法に基づく用途地域が建物用途等を厳しく制限するゾーニング的な規制ではなく、一部の用途地域を除いて建物用途の選択範囲が広いことに一因がある。

同様に、固定資産評価においても都市計画法上の用途地域にとらわれることなく、現実の利用用途にしたがって用途地区を区分するよう解説されている。したがって、評価する時点で実現されている利用用途が用途地区区分の基準となる。しかし、固定資産評価の場合は、用途地区と画地計算の方法が連動しており、用途地区の変更を行いにくく、とくに、路線価式評価法の場合、路線価は上昇しても用途地区の変更による画地計算後の評価額が前回よりも引き下がることもあり、用途地区の変更は極めて慎重に行われているのが実態である。

昭和38年の固定資産評価基準の改訂に伴って定められた用途地区の区分も地域によっては変わってきている。また、当時は少なかったか、あるいは、想定できなかった土地利用の形態が一般化しているケースもある。たとえば、ビル街は当時において東京都など限られた大都市で街区を形成するに至っていたが、多くの都市では、画地単位としては高層ビルもあったものの事務所街としての高層ビル街区を形成するまでは至っていなかった。また、自動車の普及は幹線道路網の整備と相まって、昨今では幹線道路沿いに沿道サービス業といわれるレストラン、自動車関連店舗などの商業施設が建ち並ぶ地域もある。そうした地域での土地利用の形態は、固定資産評価基準で示されている画地計算上の商業地区用の標準的画地と比べると利用形態の標準的画地規模は大きい。中高層共同住宅（マンション）は、同基準が改訂された翌年の39年、40年が東京の第1次マンションブームといわれ、その後、全国に波及し、昭和60年代の第5次マンションブームを経過して住宅地の土地利用の形態は大きく変化した。さらに、マンションは

「普通住宅地区」だけでなく、工場跡地など従来「中小工場地区」のなかに建築されているケースも多い。

(2) 用途地区の区分基準

このように、土地利用の形態は短期間では万人が用途地区の変更を認めるまでに至らないことがあっても、昭和38年の固定資産評価基準の改訂以来約30年の変化で捉えると大きく変化してきていることは多くの地域で多くの人が認めるところである。不動産鑑定評価は用途的地域の捉え方が細かく、評価する時点で実現可能な利用用途を判断することを求められていることから、きめ細かく柔軟に対応できる。しかし、固定資産評価の用途地区の区分を考えるにあたって、用途地区の評価時点毎に大量の事務処理を伴うものは現実には困難である。すなわち、鑑定評価が限られた地点を評価するのに対して、固定資産評価では存在するすべての不動産を評価することを3年おきに評価することを前提として考える必要がある。鑑定評価の考え方が現実的であっても、3年おきにすべての筆（画地）の評価を鑑定評価するに等しい方法は現実には考えにくい。

平成3年末に国税庁により改訂発表された「財産評価基準」は、固定資産評価基準と同じく昭和38年以来の改訂であった。従来、相続税の評価に使用されていた画地計算基準を平成4年から始まる地価税の申告にあたり、納税者が自己の所有する土地を簡便に、かつ、できる限り公平に評価できることを目的としている。したがって、個々の土地、なかでも、特殊な形状、特殊な要因を有する土地の評価を同一基準で処理することはできない。そうしたケースは個別の処理方法がとられることになる。固定資産税と目的は異なるが、土地の評価という側面においては、多くの人が評価に携わり、できる限り統一的に評価する仕組みという点において共通している。この点から、国税の土地評価において捉えている用途地区の特徴、要件を土地利用の具体の用途と結び付けて次頁以下にまとめた。

- ・ 国税財産評価基準の改訂で新たに設定された用途地区
ビル街区
- ・ 国税財産評価基準の改訂で廃止された用途地区
家内工場地区
- ・ 固定資産評価基準にあって国税財産評価基準にない用途
高級住宅地区、観光地区

〈用途地区〉

ビル街区	
地区の説明	具体的基準
大都市の容積率の高い地区にあって、銀行等金融関係、商社、メーカー等の本社あるいは地方統轄支社の高層の大型オフィスビル、店舗が<u>街区を形成し</u>、かつ敷地規模が大きい地区	容積率 800%以上かつ前面道路幅員が12m以上の地区あるいは総合設計等で容積率が800%以上を満たす地区。 建物階層 地上8階以上 敷地規模 1000㎡程度以上 鑑定評価で表示する標準的使用の例 高層事務所地

高度商業地区	
地区の説明	具体的基準
大都市の都心または副都心、地方中核都市の都心地域の容積率の高い地区にあって、中高層の百貨店、専門店舗、金融機関等が連なる商業地区、あるいは中高層の事務所が連なる業務地区。	容積率 都市計画法に定める商業地域で、容積率600%以上で指定容積率を充足できる地域 建物階層 地上6階以上 敷地規模 比較的大きな画地であるが、小規模の画地も介在する。

	鑑定評価で表示する標準的使用の例 高層店舗地、高層事務所地
--	----------------------------------

繁華街	
地区の説明	具体的基準
大都市、地方中核都市において各種小売り店舗が連なり、著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区をいう。	容積率 容積率400%以上の指定容積率の地域にあるが、道路幅員が狭く容積率を充足できない地域もある。 建物階層 高層、中層と低層が混在する。 敷地規模 小規模の画地が多く、再開発ビル、共同ビルの建設により統合された敷地が介在する。 鑑定評価で表示する標準的使用の例 高層店舗地、中層店舗地

普通商業地区	
地区の説明	具体的基準
都市計画法で定める商業地域、近隣商業地域の店舗、事務所が連なる地区、あるいは住居地域、準工業地域で幹線道路(国県道等)沿いに中低層の店舗、事務所が連なる地区。ビル街区、高度商業地区に比べて資本投下量が少なく、繁華街に比べて知名	容積率 主として容積率600%以下 建物階層 5階程度の中層建物が標準的な利用 敷地規模

度が低い地区。	都市計画法の商業系の地域において 中、小規模の画地が混在し、幹線道路沿いの地区の利用単位は規模が大きい。 鑑定評価で表示する標準的使用の例 (商業系の用途地域) 高層店舗事務所併用地、中層店舗地 中層店舗事務所併用地 (幹線道路沿い) 沿道サービス業務地
----------------	---

併用住宅地区	
地区の説明	具体的基準
普通商業地区、あるいは、普通住宅地区に隣接する低層の店舗、営業所を中心に住宅が介在、あるいは、併用している地区と幹線道路沿いのやや商業利用密度の低い地区。	容積率 都市計画法上、近隣商業地域、住居地域、準工業地域が定める容積率 建物階層 2～5階の中、低層 敷地規模 小規模の画地を中心とした地域。 幹線道路沿いの地区の利用単位は規模が大きい。 鑑定評価で表示する標準的使用の例 高層店舗住宅併用地、低層店舗地 中層店舗住宅併用地、低層事務所地 沿道サービス業務地

普通住宅地区	
地区の説明	鑑定評価で表示する標準的使用の例
都市計画法で定める第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域及び準工業地域にあって、居住用家屋が土地利用の中心となっている地区。	戸建住宅地、中層・高層住宅地

中小工場地区	
地区の説明	具体的基準
都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内の工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区。	敷地規模 9000㎡程度以下 鑑定評価で表示する標準的使用の例 工場地、倉庫地、流通業務地

大工場地区	
地区の説明	具体的基準
都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内の工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区。	敷地規模 工場地等が集中する地区においては1画地の規模が9000㎡程度以上 単独の工場地等の場合は1画地の規模が3ha以上。 鑑定評価で表示する標準的使用の例 工場地、倉庫地、流通業務地

(3) 用途地区と標準宅地の画地条件

固定資産評価においても国税の路線価の評価においても用途地区の区分に応じて、画地計算が異なる。すなわち、標準宅地において求められる画地条件（標準的画地条件）は用途地区ごとに異なる。しかし、各用途地区内のすべての状況類似地域に標準的画地として適する標準宅地の選定が困難な場合もあり、各用途地区ごとにどのような画地を標準として評価しているのかが納税者にわかりにくいのも事実である。とくに、今回の評価変えから導入された鑑定評価において、標準宅地を評価する不動産鑑定士等が評価している標準的画地と市町村で考えている標準的画地の捉え方が異なれば、その調整に多くの時間を費やさなければならない。こうした点から、国税の財産評価基準に示される画地計算法が完全ではないとしても、鑑定評価の考え方との融合点を見出し易くなっていることと申告制度に基づく大量評価を前提としたひとつの考え方として、固定資産評価においても評価の均衡化、適正化を図っていくために用途地区と標準的画地の条件については今後検討すべきである。

以下では、地価公示地点の最高価格地の画地条件に係る要因について分析し、次に宅地の地価公示、地価調査の全地点の画地条件に係る要因について分析することにより、固定資産評価上の基準宅地並びに標準宅地の選定の参考資料となるよう標準的画地の条件を考察した。

2. 最高価格地における価格形成要因

(1) 平成3年度固定資産税最高路線価と地価公示の関連

固定資産税のための基準宅地と地価公示地点が同一の画地であるとは限らないが、過去の固定資産の評価変えにおいて地価公示価格に対する水準割合等が指標として公表されている。全国各市の平成元年及び平成4年の地価公示地点のなかから最高価格地を抽出し、各市で前回評価変えにおいて公開された固定資産税のための基準宅地の価格との関係を順位相関と単純相関により下記の結果を得た。

一般に基準宅地は各市の最高価格地が選定されている。一方、地価公示の最高価格地は公示されている地点のなかでの最高価格地であることから必ずしも各市の最高価格地とは一致していないことを考えると、過去の評価変えにおいても各市では地価公示価格を十分に留意して基準宅地の評定を行ってきたといえる。

表2-1 平成3年度固定資産税最高路線価との順位相関、単純相関

653都市	順位相関	単純相関
平成元年地価公示	0.918	0.927
平成4年地価公示	0.902	0.964
うち指定市	順位相関	単純相関
平成元年地価公示	0.932	0.931
平成4年地価公示	0.958	0.964
北関東地方3県	順位相関	単純相関
平成元年地価公示	0.858	0.929
平成4年地価公示	0.867	0.950
北関東地方の1県	順位相関	単純相関
平成元年地価公示	0.930	0.997
平成4年地価公示	0.916	0.997

(2) 地価公示の最高価格地における価格形成要因

地価公示の最高価格地点は、各市町村のなかで最も価格水準が高い地点が選定されているとは限らないが、都市間の相対的水準と公示地点を含む地域の特性を考察して水準が決定されている。すなわち、同一需給圏内での比較、公示地点を含む地域（近隣地域ないし状況類似地域）とそれに類似する地域の比較及び近隣地域ないし状況類似地域内での比較、さらに、画地条件に関する比較検討が行われて価格水準が決定される。表2-2では、平成4年地価公示の最高価格地点の価格と、公示地点が所在する都市の人口等規模変数としての経済指標と官報に記載されている価格形成要因との相関係数を掲げた表である。

表2-2により政令指定市12市とそれを含む653の都市における各種指標との相関係数をみる限り、人口等の経済指標は所得格差指数を除いて相関係数はいずれも'0.5'以上の値となっている。653都市でみた所得格差指数との相関係数が'0.5'以下となっているのは、住宅地域を中心として発展した大都市近郊の地域では、所得格差指数は高いが商業地域の地価水準は必ずしも高くないためである。

街路条件としての道路幅員、接近条件としての駅からの距離、行政条件としての容積率は高度商業地域における地域要因の比較において重視される要因であるが、表のように、各都市最高価格地点だけの全国比較では容積率を除いて相関が高いとは認められない。地上階層、地積、奥行長は、地価公示地点の固有の要因であるが、地価公示地点の代表性、中庸性、安定性、確定性の観点から近隣地域の標準的な利用形態と画地条件を示すものとすればいずれも地域要因である。地上階層は行政条件としての容積率の下で標準的使用を示す指標であることから、容積率の次に高い値となっている。ただし、容積率よりも相関が低いのは、価格形成の上では、実現されている利用用途よりも、将来の建て替え時に許容される（指定）容積率の影響を強く受けていることに一因があると推定される。地積と奥行長の相関係数が低いのは、すべての地域の地域間比較としての指標でなく、ある限られた地域での比較指標となっているためと推測される。

表 2 - 2 平成 4 年地価公示最高価格地点価格との相関係数

	政令指定市	6 5 3 都市
90国調人口	. 6 6 6	. 7 8 8
所得格差指数	. 7 8 1	. 4 5 3
金融店舗数	. 7 1 0	. 7 2 2
小売業販売額	. 7 4 6	. 7 6 6
工業出荷額	. 6 7 8	. 6 9 7
民営事業所数	. 7 4 6	. 7 5 6
道路幅員	. 2 6 9	. 2 6 2
駅からの距離	- . 3 6 3	- . 0 7 6
地上階層	. 3 9 1	. 4 9 8
容積率	. 6 2 4	. 5 8 1
地積	. 1 5 7	. 2 7 8
奥行長	. 1 4 2	. 3 8 7

(3) 地価公示の最高価格地における画地条件

再三述べるように、固定資産評価での基準宅地と地価公示の最高価格地は同一地点の場合もあるが、地価公示の最高価格地はそれぞれの市町村の公示地のなかでの最高価格を示す地点の近隣で選定されている場合もある。これは、地価公示は、代表性、中庸性、安定性、確定性の観点から選定するため、最高地点の特異性を考慮して選定するものではないためと考えられる。したがって、地価公示の最高価格地の画地条件が基準宅地の選定の指針とはならないが、最高路線価を決めるための標準的画地の条件を推論することはできる。そこで、以下では、全国 6 5 3 市（東京都 1 地点を含む）について価格水準と画地条件についてクロス集計等を行い、最高路線価を決定する画地条件について考察した。

表 2 - 3 : 容積率別・価格水準別・地積分布

表 2 - 4 : 容積率別・地積別・価格水準分布

表 2 - 5 : 容積率別・価格水準別・奥行長分布

表 2 - 6 : 容積率別・奥行長別・価格水準分布

表 2 - 7 : 都市区分別・価格水準別・地積分布

表 2 - 8 : 都市区分別・容積率別・地積分布

表 2 - 9 : 都市区分別・地上建物階層別・地積分布

表 2 - 10 : 都市区分別・道路幅員別・地積分布

表 2 - 3 は、653 の公示地点を容積率別価格水準別に平均地積を算出した表である。同一の容積率での価格水準別でみると価格水準と地積の関係は明確ではないが、同一の価格水準での容積率と地積の関係でみると容積率の高い地点ほど地積は大きくなる傾向を読みとることができる。

表 2 - 4 は、653 の公示地点を容積率別地積別に平均価格を算出した表である。同一の容積率での地積別でみると価格水準と地積の関係は明確ではないが、同一の地積帯での容積率と価格の関係でみると容積率の高い地点ほど価格は高くなる傾向がある。

表 2 - 5 は、653 の公示地点を容積率別価格水準別に平均奥行を算出した表である。同一の容積率での価格水準別でみると価格水準と奥行の関係は明確ではないが、同一の価格水準での容積率と奥行の関係でみると容積率の高い地点ほど奥行は長くなる傾向が認められる。

表 2 - 6 は、653 の公示地点を容積率別奥行別に平均価格を算出した表である。同一の容積率での奥行帯別でみると価格水準と奥行の関係は明確ではないが、同一の価格水準での容積率と奥行の関係でみると容積率の高い地点ほど価格は高くなる傾向がある。

以上の表から、価格水準が高いほど1利用単位の地積は大きく、奥行が長いという関係は、容積率が高いほど価格水準が高くなる関係ほど明確ではない。

表 2 - 7 ~ 10 は、指定市(49)と指定市以外(604)の別に価格水準別、容積率別、地上建物階層別、前面道路幅員別に平均地積を算出した表である。表 2 - 7 以外は、容積率、建物階層が高く、前面道路幅員が広いほど地積は大きくなる傾向が認められる。

以上の点から、最高価格地点の価格は現実の利用用途よりも容積率の高低が価格に大きな影響を及ぼしているため、容積率を充足するに十分な地積がなくても価格水準としては高くなる傾向があることが伺われる。従って、固定資産評価における最高路線価を評価するための標準的な画地は、状況類似地域で実現している利用形態が容積率を十分に充足していない場合と容積率を充足している場合で

は、用途地区の区分、標準的な画地の捉え方が異なることに留意する必要がある。しかし、容積率を充足するのに困難な画地を標準宅地として選定することは望ましくない。これは、最高路線価に限らず、標準宅地の選定においても同じことがいえる。

表 2 - 3 容積率別・価格水準別・地積分布(㎡)

		計	5万円 未満	10万円 未満	20万円 未満	30万円 未満	50万円 未満	100万円 未満	200万円 未満	300万円 未満	500万円 未満	500万円 以上
容積率 800%以上 建物階層 8階以上	都市数	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7
	平均	1938.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1938.7
	標準偏差	2592.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2592.0
	最大 最小	7733 548	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	7733 548
容積率 600%以上 建物階層 6階以上	都市数	36	-	-	-	-	-	2	7	3	9	15
	平均	656.6	-	-	-	-	-	519.0	1499.4	445.7	558.1	382.8
	標準偏差	836.6	-	-	-	-	-	244.7	1618.2	481.9	405.9	205.2
	最大 最小	4915 76	- -	- -	- -	- -	- -	692 346	4915 132	1001 138	1252 76	760 124
容積率 400%以上 建物階層 3階以上	都市数	305	2	8	33	48	63	42	39	27	22	21
	平均	205.0	451.0	238.0	215.0	255.0	220	295.3	270.4	260.3	430.5	240.1
	標準偏差	258.6	117.4	131.6	144.0	237.6	183.9	266.3	291.4	208.5	521.8	211.7
	最大 最小	1905 37	534 368	517 86	741 45	1645 73	1227 74	1411 70	1481 37	905 55	1905 60	899 57
容積率 200%以上 建物階層 3階以上	都市数	27	-	-	2	-	7	10	6	1	1	-
	平均	251.7	-	-	214.0	-	224.3	323.4	219.8	66.0	180	-
	標準偏差	238.1	-	-	147.1	-	135.4	340.4	197.3	-	-	-
	最大 最小	1226 66	- -	- -	318 110	- -	485 99	1226 67	603 68	66 66	180 180	- -
容積率 200%以上 建物階層 2階以下	都市数	261	4	21	94	46	38	30	20	4	3	1
	平均	261.4	146.5	274.5	277.6	266.3	322.5	203.8	205.7	153.0	100	144
	標準偏差	169.6	45.6	163.5	145.7	183.4	220.6	115.9	194.7	62.1	32.5	-
	最大 最小	983 46	198 90	713 83	804 83	983 79	948 73	496 59	897 46	202 69	132 67	144 144
容積率 200%未満	都市数	17	1	-	10	3	3	-	-	-	-	-
	平均	183.6	533.0	-	134.5	212.7	202	-	-	-	-	-
	標準偏差	112.8	-	-	55.6	102.7	48.8	-	-	-	-	-
	最大 最小	533 59	533 533	- -	219 59	305 102	243 148	- -	- -	- -	- -	- -

表 2 - 4 容積率別・地積区分別・価格分布(千円/㎡)

		計	100㎡ 未満	200㎡ 未満	300㎡ 未満	500㎡ 未満	1000 ㎡未満	1000 ㎡以上
容積率 800%以上 建物階層 8階以上	都市数	7	-	-	-	-	4	3
	平均	22357	-	-	-	-	25050	18767
	標準偏差	8846	-	-	-	-	10200	6698
	最大 最小	36400 13300	- -	- -	- -	- -	36400 13300	26500 14800
容積率 600%以上 建物階層 6階以上	都市数	36	1	8	3	9	8	7
	平均	5900	3100	7431	6703	7434	5815	2331
	標準偏差	5632	0	7412	3172	7690	3522	1045
	最大 最小	25000 673	3100 3100	23700 1050	10200 4010	25000 923	11900 673	4000 1310
容積率 400%以上 建物階層 3階以上	都市数	305	47	123	60	43	24	8
	平均	1403	1860	1172	1406	1178	1900	1988
	標準偏差	1940	2501	1543	2114	1379	2711	1607
	最大 最小	12500 37	10600 77	7100 75	8500 74	6770 43	12500 37	4420 206
容積率 200%以上 建物階層 3階以上	都市数	27	6	8	6	5	1	1
	平均	907	1047	1204	620	573	1300	700
	標準偏差	813	721	1296	289	291	0	0
	最大 最小	4150 103	2450 490	4150 103	1050 326	900 180	1300 1300	700 700
容積率 200%以上 建物階層 2階以下	都市数	261	25	92	65	58	21	-
	平均	482	804	638	354	302	307	-
	標準偏差	937	824	1420	432	341	298	-
	最大 最小	12200 10	3170 13	12200 10	2400 74	1850 67	1500 99	- -
容積率 200%未満	都市数	17	2	8	5	1	1	-
	平均	187	151	191	223	204	35	-
	標準偏差	80	11	63	103	0	0	-
	最大 最小	323 35	158 143	323 121	310 110	204 204	35 35	- -

表 2 - 5 容積率別・価格水準別・奥行長分布 (m)

		計	5万円 未満	10万円 未満	20万円 未満	30万円 未満	50万円 未満	100万円 未満	200万円 未満	300万円 未満	500万円 未満	500万円 以上
容積率 800%以上 建物階層 8階以上	都市数	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7
	平均	45.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.6
	標準偏差	23.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.7
	最大 最小	96 29	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	96 29
容積率 600%以上 建物階層 6階以上	都市数	36	-	-	-	-	-	2	7	3	9	15
	平均	28.5	-	-	-	-	-	39.4	40.5	23.8	26.6	23.7
	標準偏差	13.0	-	-	-	-	-	3.1	20.5	4.5	10.3	7.4
	最大 最小	77 11	- -	- -	- -	- -	- -	42 37	77 18	29 20	39 11	41 13
容積率 400%以上 建物階層 3階以上	都市数	305	2	8	33	48	63	42	39	27	22	21
	平均	21.1	26.2	27.5	21.5	21.2	20.4	21.8	20.1	19.3	23.6	19.0
	標準偏差	8.9	1.3	11.9	8.0	7.5	7.8	8.0	9.6	8.4	14.9	7.6
	最大 最小	69 6	27 25	47 17	38 7	41 8	48 7	42 8	54 6	37 9	69 9	32 7
容積率 200%以上 物階層 3階以上	都市数	27	-	-	2	-	7	10	6	1	1	-
	平均	19.4	-	-	20.0	-	19.7	22.1	16.8	7.4	16.4	-
	標準偏差	10.6	-	-	2.6	-	3.1	15.9	7.7	-	-	-
	最大 最小	66 7	- -	- -	22 18	- -	24 16	66 7	27 8	7 7	16 16	- -
容積率 200%以上 建物階層 2階以下	都市数	261	4	21	94	46	38	30	20	4	3	1
	平均	24.1	16.3	24.3	25.9	25.6	26.8	19.7	19.4	15.1	14.3	17.0
	標準偏差	10.9	3.2	14.5	11.0	10.4	11.3	6.6	10.4	6.1	2.0	-
	最大 最小	76 8	18 12	76 9	69 10	54 10	55 9	34 9	49 9	21 8	16 12	17 17
容積率 200%未満	都市数	17	1	-	10	3	3	-	-	-	-	-
	平均	18.7	28.3	-	16.7	21.0	20.0	-	-	-	-	-
	標準偏差	6.3	-	-	6.1	4.7	7.1	-	-	-	-	-
	最大 最小	28 7	28 28	- -	26 7	26 17	27 13	- -	- -	- -	- -	- -

表 2 - 6 用途別・奥行長別・価格分布(千円/㎡)

		計	1 0 m 未満	2 0 m 未満	3 0 m 未満	4 0 m 未満	5 0 m 未満	6 0 m 未満	6 0 m 以上
容積率 800%以上 建物階層 8階以上	都市数	7	-	-	1	3	2	-	1
	平均	22357	-	-	13300	21833	25600	-	26500
	標準偏差	8846	-	-	-	7588	15274	-	-
	最大 最小	36400 13300	- -	- -	13300 13300	30000 15000	36400 14800	- -	26500 26500
容積率 600%以上 建物階層 6階以上	都市数	36	-	9	14	7	4	1	1
	平均	5900	-	6626	5969	7553	3283	1310	1900
	標準偏差	5632	-	3657	5871	8371	3922	-	-
	最大 最小	25000 673	- -	11900 1050	23700 1000	25000 673	9150 923	1310 1310	1900 1900
容積率 400%以上 建物階層 3階以上	都市数	305	19	141	107	26	9	2	1
	平均	1403	2181	1374	1303	1377	945	2370	4420
	標準偏差	1940	2454	1729	1984	2547	1121	1443	-
	最大 最小	12500 37	7950 102	9760 77	10600 37	12500 125	3620 67	3390 1350	4420 4420
容積率 200%以上 建物階層 3階以上	都市数	27	3	13	10	-	-	-	1
	平均	907	1424	1014	634	-	-	-	700
	標準偏差	813	908	1025	362	-	-	-	-
	最大 最小	4150 103	2450 723	4150 103	1300 180	- -	- -	- -	700 700
容積率 200%以上 建物階層 2階以下	都市数	261	9	95	101	30	18	6	2
	平均	482	972	693	348	237	406	202	143
	標準偏差	937	851	1433	376	165	480	90	62
	最大 最小	12200 10	2380 55	12200 10	2000 67	960 78	1850 92	339 107	187 99
容積率 200%未満	都市数	17	1	11	5	-	-	-	-
	平均	187	143	194	182	-	-	-	-
	標準偏差	80	-	70	113	-	-	-	-
	最大 最小	323 35	143 143	323 113	308 35	- -	- -	- -	- -

表 2 - 7 都市区分別・価格水準別・地積(㎡)

		計	5万円 未満	10万円 未満	20万円 未満	30万円 未満	50万円 未満	100万円 未満	200万円 未満	300万円 未満	500万円 未満	500万円 以上
指定市	都市数	49	-	-	-	-	1	-	9	5	12	22
	平均	740.8	-	-	-	-	158.0	-	1086.1	406.6	502.6	832.0
	標準偏差	1269.5	-	-	-	-	-	-	1504.2	385.5	470.9	1594.5
	最大	7733	-	-	-	-	-	-	4915	1001	1386	7733
	最小	55	-	-	-	-	-	-	92	55	60	86
指定市 以外	都市数	604	7	29	139	97	110	84	63	30	23	22
	平均	265.2	288.7	264.4	251.7	259.5	259.2	271.3	265.1	239.1	388.8	281.7
	標準偏差	227.1	188.5	154.0	145.8	209.1	197.3	238.2	322.1	192.9	478.3	236.1
	最大	1905	534	713	804	1645	1227	1411	1711	903	1905	899
	最小	37	90	83	45	73	73	59	37	64	67	57

表 2 - 8 都市区分別・容積率別・地積(㎡)

		計	200% 未満	400% 未満	400%	500%	600%	700% 以上
指定市	都市数	49	-	-	4	7	27	11
	平均	740.8	-	-	292.5	582.4	595.7	1360.8
	標準偏差	1269.5	-	-	168.3	484.8	943.9	2166.2
	最大	7733	-	-	534	1386	4915	7733
	最小	55	-	-	158	92	55	124
指定市 以外	都市数	604	17	69	426	39	52	1
	平均	265.2	183.6	251.2	259.5	265.7	359.1	92.0
	標準偏差	227.1	112.8	182.5	215.8	280.0	320.0	-
	最大	1905	533	1226	1905	1481	1711	-
	最小	37	59	59	37	75	57	-

表 2 - 9 都市区分別・建物階層(地上)別・地積(㎡)

		計	1、2 階	3 ~ 5 階	6 ~ 9 階	10 階以上
指定市	都市数	49	3	20	15	11
	平均	740.8	166.7	298.6	809.7	1607.4
	標準偏差	1269.5	28.0	212.2	1200.5	2076
	最大	7733	198	862	4915	7733
	最小	55	144	55	76	233
指定市以外	都市数	604	265	298	36	5
	平均	265.2	260.0	235.4	493.1	669.6
	標準偏差	227.1	168.9	207.4	447.0	456.5
	最大	1905	983	1645	1905	1411
	最小	37	46	37	99	237

表 2 - 10 都市区分別・道路幅員別・地積(㎡)

		計	2 m 未満	4 m 未満	6 m 未満	8 m 未満	12 m 未満	20 m 未満	30 m 未満	30 m 以上
指定市	都市数	49	-	-	-	3	5	6	12	23
	平均	740.8	-	-	-	184.0	132.2	317.0	1058.4	890.6
	標準偏差	1269.5	-	-	-	111.8	44.5	158.0	1319.3	1544
	最大	7733	-	-	-	252	175	534	4915	7733
	最小	55	-	-	-	55	60	86	76	114
指定市以外	都市数	604	-	1	31	83	160	194	90	45
	平均	265.2	-	85.0	164.6	191.1	238.0	266.2	366.0	425.0
	標準偏差	227.1	-	-	119.8	107.1	147.5	236.9	258.1	398.2
	最大	1905	-	-	707	533	833	1645	1711	1905
	最小	37	-	-	59	55	45	37	70	66

(4) 最高価格地並びに標準宅地選定上の留意点

前述のとおり、街路条件としての道路幅員、接近条件としての駅からの距離、行政条件としての容積率は価格への影響が強く、最高価格地は駅前、あるいは駅前広場に面する路線で選定されることが多い。駅前広場に選定された場合、道路幅員は認定幅員を当局に問い合わせることとなるが、駅前広場は協定広場と単独広場とがあり、それぞれにおいて道路としての性格が異なるので下記の点に留意する必要がある。

駅前広場と道路幅員について

ア. JR 駅前広場の区分

駅前広場は協定広場と単独広場にわけられる。

① 協定広場

「都市計画による駅前広場の造成についての建設省・日本国有鉄道申合せ」(別紙)に基づき、都市側と国鉄との間で管理協定を定めて管理する広場というものであり、都市計画法上の都市施設になるものであり、所有者(JRグループ各社)の意思により、この用途を廃止することはできない。

② 単独広場

都市計画法・建築基準法上の位置づけがない、JRグループ各社の私有地であり、所有者の意思により独占使用される可能性があり、その場合、広場に面するJR所有地以外の民有地が無道路地となる可能性がある。

イ. 単独広場に面する民有地の接道義務

国鉄清算事業団がJR単独広場に面する所有地を処分するにあたっては、事業団用地を要役地とし、JR用地を承役地とする地役権設定に関する協定を締結している。

その内容は次のとおりである。

- ア) 無道路地となることを避けるため及び通行、上・下水道等の設置のため地役権を設定する。
- イ) 地役権設定範囲は、建築基準法・安全条例等の法令に抵触しない範囲とする。
- ウ) 地役権の対価は、契約締結時における実費相当額（公租公課相当額）を基準とし、その1/2を一括払いする。使用料（地代）は支払わない。
- エ) 設定契約締結後登記し、現地には界標を設置する。

建築基準法第43条の規定により、建築物の敷地は道路に2 m以上接面することを要する。この接道義務を満たすためには、地役権設定のみでは問題があり、建築行為等が制限される可能性がある。

接道義務を満たす方法としては次の場合が考えられる。

- ア) 地役権設定部分を、同法第42条1項5号の位置指定道路とし、これに接面する場合。
- イ) 駅前広場が同法第43条1項但書の広場に該当する場合。
- ウ) 地役権設定部分を含め一体で建築敷地である場合。

ア) については通常の見解となるが、イ) とウ) については建設省住宅局市街地建築課指導係の見解では、「イ) ・ウ) の場合には接道義務を満たすものと理解できるが、最終的には建築主事の判断によるので、具体的にはケースバイケースとなる。」とのことであり、現に、一部自治体においては、このような地役権を建築基準法上の道路として認めないケースが生じている。

ウ. 価格形成要因としての道路幅員の取扱いについて

以上のような状況を考慮し、駅前広場に付設する道路幅員については次のように取扱うことが望ましい。

データ項目 広場の種類		幅 員	道路法上 の 種 類	建 築 基 準 法 第42条の種類	基準容積率
協定広場		99.9m	公道 (区道)	1項道路	指定容積率と 同一とする
単独広場	ケース1 ・道路位置指定 あり ・43条1項但書 適用なし	位置指定 道路の幅 員	私道	1項道路	位置指定道路 の幅員により 算出する
	ケース2 ・道路位置指定 なし ・43条1項但書 適用あり	99.9m	私道	建築基準法 上の道路で ない道路	建築確認結果 より推定 (または指定 容積率と同一とする)
	ケース3 ・道路位置指定 なし ・43条1項但書 適用なし	0m	私道	建築基準法 上の道路で ない道路	0 %

- ※ 1. 43条1項但書……当該単独広場が建築基準法第43条第1項但書の空地に該当するか否か。
- ※ 2. ケース1については、同一広場内でも位置指定道路に面する画地と面しない画地があることに留意する必要がある。
- ※ 3. ケース3の場合でも、地役権設定地を含めた一体とした敷地ととらえられる場合は建築が可能となる。
- ※ 4. ケース1・ケース3の場合、連続性についても「行き止まり」となる可能性がある。

3. 平成4年地価公示・地価調査標準地（基準地）の奥行等の分析

ここでは、平成4年地価公示・地価調査のデータ（市街化調整区域、都市計画区域を除く）を用いて、標準地・基準地について画地条件の分析を行った。ただし、奥行については予め不整形地を除いてある。

（1）地価公示・地価調査の用途ごとの分析

住宅地（1、2、3、…）や商業地（5-1、5-2、…）の用途区分ごとに地域、政令指定市、価格、道路幅員、道路種類、用途地域、容積率、階層による奥行の分布を調査した。各区分における奥行の分布（平均及び標準偏差）で何らかの傾向がみられたものについては、奥行の分布をグラフに示した。住宅地では、階層別、道路種類別、道路幅員別、商業地では、容積率別、階層別の奥行の分布である。

具体的には、住宅地において階層別奥行分布（図3-1）を見ると圧倒的に2階以下のサンプル数が多くはなっているが、階層が高い宅地ほど奥行は長く、道路幅員別（図3-2）では、前面道路幅員が広くなるほど奥行は長くなっている。道路種類別（図3-3）では、国道に面する宅地で長く、都道府県道、市区道、私道の順に短くなり、区画道路は市区道とほぼ同じとなっている。都市計画用途別でみてもやや1住専より2住専、住居と用途多様性が増すほど奥行が長くなっていることから、国・都道府県道沿いの併用住宅的な利用のされている宅地やマンション用地が、住宅地に含まれているためこのような傾向になると考えられる。しかし、容積率別の平均奥行（表3-1）をみると、200%超400%以下がもっとも短く、200%以下が長くなっており、階層とは必ずしも一致しない。奥行を地域別に見ると北海道・東北、北陸では、どの県でも平均より長く、最も平均奥行が長いのは、山形県の22.04mであり、20m以上の県は、青森、鳥取、富山、島根と日本海側に多い。逆に平均奥行が短いのは、埼玉県の14.40mで、16m未満の県は、神奈川、和歌山、東京、千葉、大阪、高知と首都圏と大阪圏に多い。

商業地においては、容積率別（図3-4）に平均奥行みると400%以下がもっとも短くなっており、次に600%以下、200%以下、800%以下、800%超の順に奥行が長くなっている。階層別（図3-5）にみると6階以下、2階以下、9階以下、10階以上の順に奥行は長くなっている。地積にも同じ傾向がみられ、容積率がそれほど低くなく（200%超600%以下）、階層が3から6階の宅地は、比較的画地規模が小さく、奥行が短くなっている。また、階層が2階以下の宅地の地積は、商業地の平均地積より小さいが、奥行は平均奥行よ

り長く、間口に対する奥行の比が大きい宅地が多いと考えられる。道路幅員別（表3-2）にみると、どちらかという幅員が小さいほど奥行は短く、道路種類別（表3-2）では国道、都道府県道、市道の順に短くなっている。奥行を地域別に見ると北海道・東北、北陸では、どの県でも平均より長くなっている。最も平均奥行が長いのは、青森県の32.07mであり、上位5県では、宮城、秋田、岩手、新潟と東北地方に集中している。平均奥行が短いのは、東京都の18.26mで、住宅地と同じように首都圏と大阪圏に平均奥行の短い県が多い。

（2）用途地区の区分基準による地区ごとの分析

（1）の地価公示・地価調査の住宅地・商業地という用途ごとの奥行の分布では、同じ商業系の用途であっても、例えばビル街と普通商業では性格が異なっているため、1.（2）用途地区の区分基準における、各用途ごとの具体的基準を満たす宅地について画地条件の分析を行った。

用途の判別の基準と該当する地点数は以下のとおりである。

ビル街				商業地（5-1、5-2、…）であって
地価公示	地価調査	合計		容積率 800%以上
21	16	37		地積 1,000㎡以上
				階層 8階以上
高度商業				商業地（5-1、5-2、…）であって
地価公示	地価調査	合計		容積率 600%以上
265	265	530		階層 6階以上
繁華街				商業地（5-1、5-2、…）であって
地価公示	地価調査	合計		容積率 600%以上
71	53	124		階層 7階未満
				前面道路幅員 15m未満
普通商業				商業地（5-1、5-2、…）であって
地価公示	地価調査	合計		容積率 400%以上600%以下
1046	1059	2105		階層 3階以上
				都市計画用途 商業地域
併用住宅				商業地（5-1、5-2、…）であって
				容積率 400%未満
				階層 3階未満
				都市計画用途 近隣商業地域
				最寄り駅距離 1,000m以上
				住宅地（1、2、3、…）であって
地価公示	地価調査	合計		前面道路区分 国都道府県道
237	361	598		階層 3階以上
				前面道路幅員 20m以上

普通住宅 地価公示 地価調査 合計 11303 10930 22233	住宅地（1、2、3、…）であって 前面道路区分 市区町村道その他 階層 2階以下 前面道路幅員 20m未満 準工業地（7-1、7-2、…）であって 前面道路幅員 6m未満 地積 500㎡未満 構造 木造
中小工場 地価公示 地価調査 合計 312 498 810	準工業地（7-1、7-2、…）であって 前面道路幅員 10m以上 地積 500㎡以上 構造 木造以外 工業地（9-1、9-2、…）であって 地積 9,000㎡未満
大工場 地価公示 地価調査 合計 71 110 181	工業地（9-1、9-2、…）であって 地積 9,000㎡以上

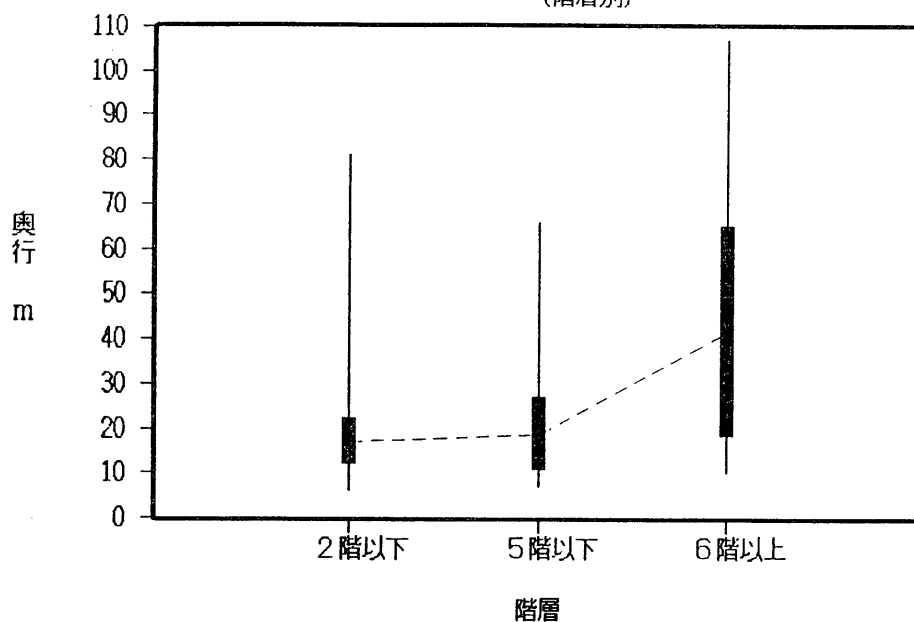
次にこの八つの用途区分ごとに画地条件を分析した結果が図3-6、表3-3である。

ビル街の奥行分布は、30m以上40m未満に45.7%の宅地があり、平均は46.46mと商業系の用途区分では最も長くなっている。他の商業系用途区分である高度商業、繁華街、普通商業、併用住宅をみると奥行の最頻値は、高度商業が20m以上25m未満、普通商業、併用住宅が15m以上20m未満、繁華街が10m以上15m未満にあり、平均は、高度商業が23.80m、併用住宅が23.05m、普通商業が21.42m、繁華街が19.97mとなっていて、普通商業よりも併用住宅の方がやや長くなっている。平均地積も平均奥行と同じで高度商業、併用住宅、普通商業、繁華街の順である。また、繁華街での平均奥行は普通住宅より長い、平均地積は小さく、八つの用途区分のなかで最も小さくなっている。

普通住宅は、平均奥行17.21m、標準偏差5.29mと八つの用途区分の中で最も小さく、奥行、地積ともばらつきが小さい。

中小工場と大工場は、平均奥行が55.79mと182.56m、平均地積が2,575.20㎡と31,463.68㎡と用途を地積で分けたためもあるがかなり規模に違いがみられる。

図3-1 住宅地奥行分布
(階層別)



住宅地・階層別 奥行

単位：m

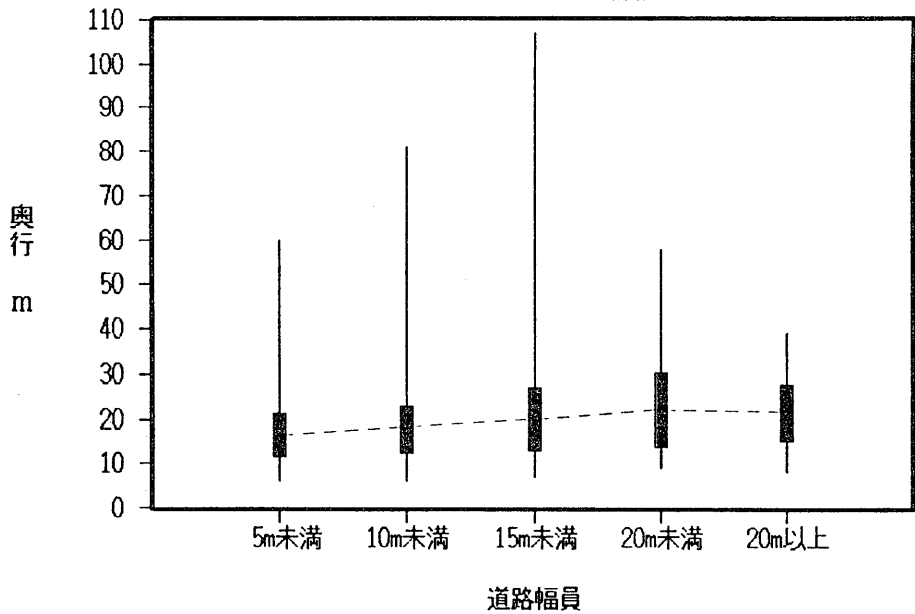
階層別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
2階以下	21465	17.18	81	6	5.17	12.01	22.35
5階以下	303	18.91	66	7	8.03	10.88	26.94
6階以上	16	41.81	107	10	23.45	18.36	65.26
住宅地合計	21784	17.23	107	6	5.30	11.93	22.53

住宅地・階層別 地積

単位：㎡

階層別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
2階以下	21635	229.09	3305	33	114.15	114.94	343.24
5階以下	312	291.76	2170	33	284.56	33.00	576.32
6階以上	17	1505.18	4604	69	1403.07	102.11	2908.25
住宅地合計	21964	230.98	4604	33	129.34	101.64	360.32

図3-2 住宅地奥行分布
(道路幅員別)



住宅地・道路幅員別 奥行

単位：m

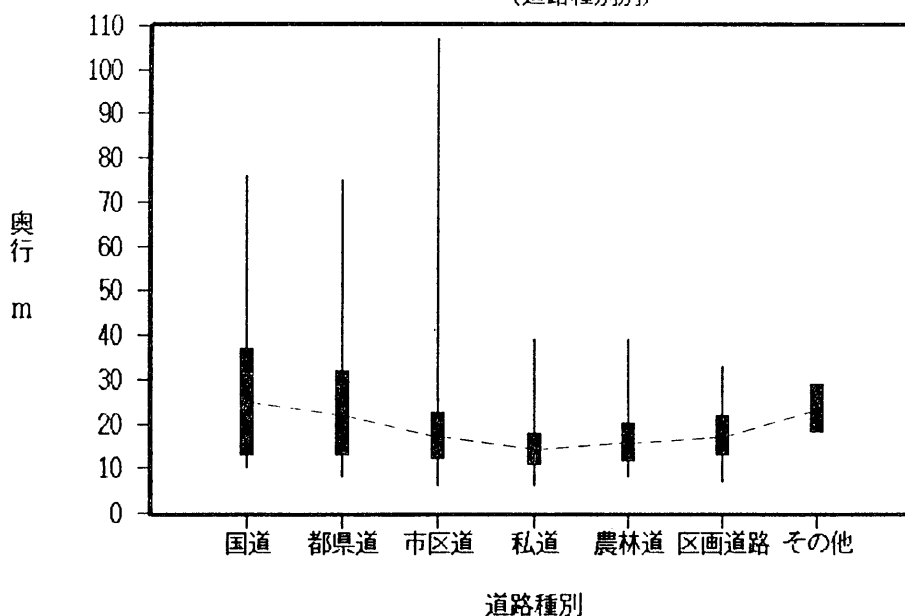
道路幅員別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
5m未満	8072	16.24	60	6	4.91	11.33	21.15
10m未満	13047	17.68	81	6	5.29	12.39	22.97
15m未満	538	19.89	107	7	7.12	12.77	27.01
20m未満	92	21.96	58	9	8.23	13.73	30.19
20m以上	37	21.46	39	8	6.28	15.18	27.74
住宅地全地点	21786	17.23	107	6	5.30	11.93	22.53

住宅地・道路幅員別 地積

単位：㎡

道路幅員別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
5m未満	8159	216.56	2588	33	112.64	103.92	329.20
10m未満	13140	235.59	3305	41	121.27	114.32	356.86
15m未満	539	301.11	4604	66	243.18	66.00	544.29
20m未満	92	396.90	4069	103	571.97	103.00	968.87
20m以上	37	338.81	1059	120	207.49	131.32	546.30
住宅地全地点	21967	230.98	4604	33	129.34	101.64	360.32

図3-3 住宅地奥行分布
(道路種別別)



住宅地・道路種類別 奥行

単位: m

道路種類別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
国道	42	24.93	76	10	11.96	12.97	36.89
都県道	387	22.67	75	8	9.43	13.24	32.1
市区道	18930	17.39	107	6	5.17	12.22	22.56
私道	1787	14.39	39	6	3.56	10.83	17.95
農林道	391	16.03	39	8	4.30	11.73	20.33
区画道路	247	17.5	33	7	4.38	13.12	21.88
その他	2	23.5	29	18	7.78	18	29
住宅地全地点	21786	17.23	107	6	5.30	11.93	22.53

住宅地・道路種類別 地積

単位: m²

道路種類別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
国道	42	412.14	1444	127	253.79	158.35	665.93
都県道	389	348.07	1398	52	214.58	133.49	562.65
市区道	19088	233.87	4604	33	129.06	104.81	362.93
私道	1804	175.66	925	40	74.58	101.08	250.24
道路(農林道)	394	208.26	999	57	91.3	116.96	299.56
区画道路	248	231.01	905	35	113.18	117.83	344.19
その他	2	337	415	259	110.31	259	415
住宅地全地点	21967	230.98	4604	33	129.34	101.64	360.32

表3-1 住宅地の要因別奥行

住宅地・価格別 奥行

価格別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
5万円以下	3317	19.85	81	6	8.10	11.75	27.95
10万円以下	4812	17.75	63	6	5.20	12.55	22.95
20万円以下	5283	16.99	66	6	4.80	12.19	21.79
30万円以下	3026	15.82	107	7	4.90	10.92	20.72
50万円以下	3262	15.68	60	7	4.30	11.38	19.98
100万円以下	1760	16.51	60	6	4.90	11.61	21.41
200万円以下	257	18.58	38	8	5.30	13.28	23.88
300万円以下	29	19.34	30	8	5.90	13.44	25.24
500万円以下	25	18.4	28	10	4.70	13.70	23.10
500万円超	14	27.07	58	13	14.50	13.00	41.57
住宅地合計	21785	17.23	107	6	5.30	11.93	22.53

住宅地・都市区分別 奥行

都市区分別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
政令指定市	4360	16.62	107	6	5.14	11.48	21.76
指定市	2438	17.30	43	7	4.57	12.73	21.87
その他の市	11597	17.00	65	6	4.96	12.04	21.96
町村	3390	18.71	81	6	6.65	12.06	25.36
住宅地合計	21785	17.23	107	6	5.30	11.93	22.53

住宅地・容積率別 奥行

容積率別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
100%以下	6416	16.60	65	6	4.43	12.17	21.03
200%以下	15058	17.52	107	6	5.59	11.93	23.11
400%以下	311	15.78	58	7	5.84	9.94	21.62
住宅地合計	21785	17.23	107	6	5.30	11.93	22.53

住宅地・用途地域別 奥行

用途地域別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
1住専	6788	16.66	65	6	4.50	12.16	21.16
2住専	5999	17.10	107	7	5.10	12.00	22.20
住居	8995	17.74	81	6	5.90	11.84	23.64
準工	3	16.00	18	14	2.00	14.00	18.00
住宅地合計	21785	17.23	107	6	5.30	11.93	22.53

住宅地・地域別 奥行

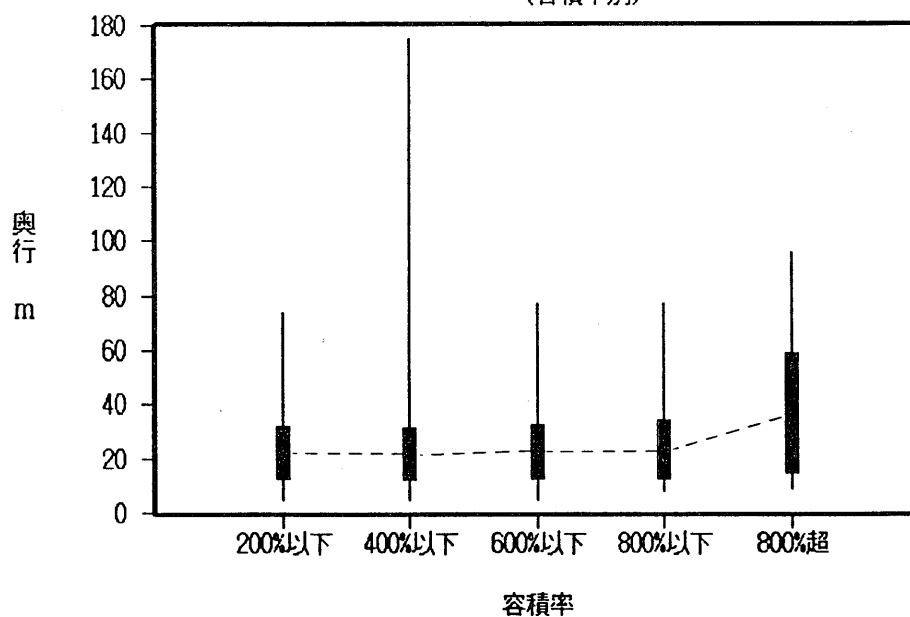
地域別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
北海道・東北	2889	19.37	107	8	6.11	13.26	25.48
関東	7279	15.94	81	6	4.95	10.99	20.89
北陸	873	19.06	50	8	5.26	13.80	24.32
中部	3100	18.43	60	6	5.03	13.40	23.46
近畿	3704	16.41	53	6	4.80	11.61	21.21
中国	1329	17.17	40	6	4.85	12.32	22.02
四国	497	16.63	33	8	4.47	12.16	21.10
九州・沖縄	2114	17.79	66	7	5.32	12.47	23.11
住宅地合計	21785	17.23	107	6	5.30	11.93	22.53

表 3 - 1 住宅地の要因別奥行(続き)

住宅地・県別 奥行

県別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
北海道	1234	19.31	107	8	5.55	13.76	24.86
青森	253	21.38	56	10	7.37	14.01	28.75
岩手	193	17.73	41	9	4.91	12.82	22.64
宮城	457	18.17	75	8	6.91	11.26	25.08
秋田	180	19.68	36	11	4.95	14.73	24.63
山形	195	22.04	56	9	7.09	14.95	29.13
福島	377	18.95	57	9	5.65	13.30	24.60
茨城	700	18.90	81	7	7.44	11.46	26.34
栃木	436	19.00	76	9	6.18	12.82	25.18
群馬	370	17.00	57	8	4.60	12.40	21.60
埼玉	1182	14.40	38	6	4.14	10.26	18.54
千葉	1092	15.81	45	7	4.17	11.64	19.98
東京	1836	15.60	58	6	4.50	11.10	20.10
神奈川	1663	15.23	39	7	3.82	11.41	19.05
新潟	358	18.32	43	9	5.15	13.17	23.47
富山	218	20.75	50	10	5.95	14.80	26.70
石川	171	18.13	32	11	4.06	14.07	22.19
福井	126	19.50	37	8	5.07	14.43	24.57
山梨	115	18.63	37	11	5.48	13.15	24.11
長野	247	19.69	60	8	6.87	12.82	26.56
岐阜	309	18.92	50	7	5.09	13.83	24.01
静岡	671	16.65	32	8	3.74	12.91	20.39
愛知	1395	18.85	60	8	4.77	14.08	23.62
三重	363	18.75	52	6	5.61	13.14	24.36
滋賀	268	17.72	53	8	6.15	11.57	23.87
京都	533	16.69	47	6	5.19	11.50	21.88
大阪	1381	15.90	38	7	4.26	11.64	20.16
兵庫	1031	16.50	42	7	4.83	11.67	21.33
奈良	362	17.07	40	7	4.78	12.29	21.85
和歌山	129	15.51	32	8	4.44	11.07	19.95
鳥取	69	21.14	40	12	6.32	14.82	27.46
島根	94	20.36	36	10	5.87	14.49	26.23
岡山	356	16.53	37	7	4.37	12.16	20.90
広島	502	16.11	34	6	4.28	11.83	20.39
山口	308	17.79	37	7	4.58	13.21	22.37
徳島	116	17.49	31	8	5.07	12.42	22.56
香川	100	16.59	33	9	4.09	12.50	20.68
愛媛	201	16.43	33	8	4.13	12.30	20.56
高知	80	15.94	32	8	4.68	11.26	20.62
福岡	790	17.80	66	8	5.98	11.82	23.78
佐賀	80	18.30	39	12	4.66	13.64	22.96
長崎	222	16.29	33	7	4.40	11.89	20.69
熊本	236	17.78	32	9	4.73	13.05	22.51
大分	236	18.23	42	9	5.51	12.72	23.74
宮崎	211	19.53	39	11	5.07	14.46	24.60
鹿児島	180	17.23	40	8	4.66	12.57	21.89
沖縄	159	17.23	30	9	3.99	13.24	21.22
合計	21785	17.23	107	6	3.74	13.49	20.97

圖3-4商業地與行分布
(容積率別)



商業地・容積率別 奥行

單位：m

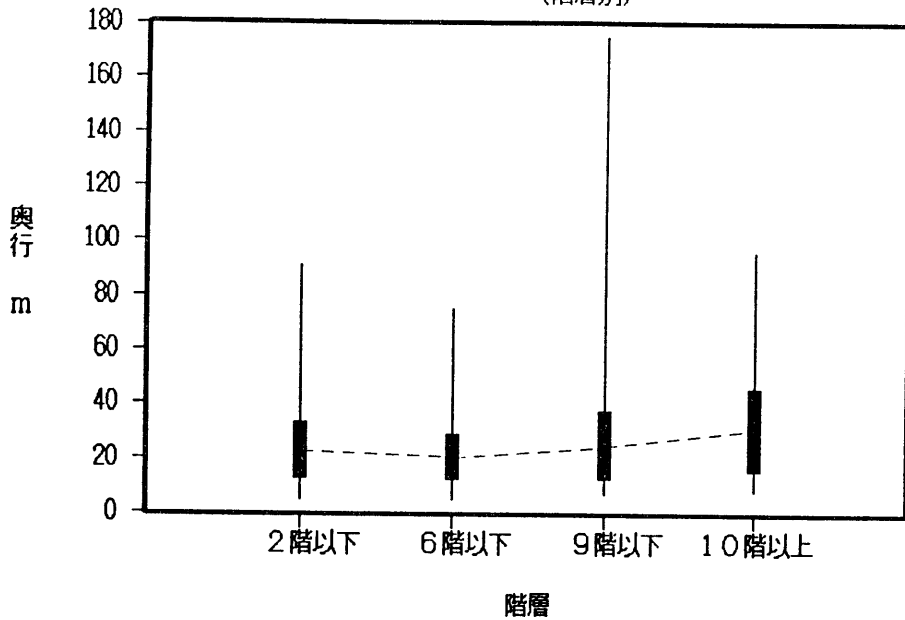
容積率別	件数	平均	最大值	最小值	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
200%以下	1316	22.38	74	5	9.75	12.63	32.13
400%以下	3790	21.64	175	5	9.78	11.86	31.42
600%以下	1188	22.36	77	5	9.93	12.43	32.29
800%以下	240	23.35	77	8	10.72	12.63	34.07
800%超	29	36.76	96	9	22.10	14.66	58.86
商業地合計	6563	22.05	175	5	9.98	12.07	32.03

商業地・容積率別 地積

單位：㎡

容積率別	件数	平均	最大值	最小值	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
200%以下	1317	314.60	3705	46	298.51	46	613.11
400%以下	3812	274.88	15309	31	354.35	31	629.23
600%以下	1194	331.27	4915	35	355.25	35	686.52
800%以下	247	473.89	5838	42	611.84	42	1085.73
800%超	30	1475.60	7733	87	1812.75	87	3288.35
商業地合計	6600	305.91	15309	31	386.60	31	692.51

図3-5 商業地奥行分布
(階層別)



商業地・階層別 奥行

単位：m

階層別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
2階以下	2855	22.66	91	5	10.12	12.54	32.78
6階以下	2923	20.34	75	5	8.32	12.02	28.66
9階以下	613	24.95	175	7	12.24	12.71	37.19
10階以上	165	30.72	96	8	15.14	15.58	45.86
商業地合計	6556	22.05	175	5	9.98	12.07	32.03

商業地・階層別 地積

単位：m²

階層別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
2階以下	2863	285.04	3705	33	261.39	33.00	546.43
6階以下	2940	255.68	3941	31	238.54	31.00	494.22
9階以下	620	483.28	15309	52	751.34	52.00	1234.62
10階以上	170	864.99	7733	98	1058.43	98.00	1923.42
商業地合計	6593	305.91	15309	31	386.6	31.00	692.51

表3-2 商業地の要因別奥行

商業地・道路幅員別 奥行

単位：m

道路幅員別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
5m未満	116	17.16	36	7	6.62	10.54	23.78
10m未満	1893	21.06	175	6	9.84	11.22	30.90
15m未満	1345	22.15	78	5	10.11	12.04	32.26
20m未満	1241	21.72	92	5	9.44	12.28	31.16
25m未満	833	23.1	77	5	9.87	13.23	32.97
30m未満	442	22.55	75	6	9.59	12.96	32.14
30m以上	693	24.38	96	5	11.12	13.26	35.50
商業地全地点	6563	22.05	175	5	9.98	12.07	32.03

商業地・道路種類別 奥行

単位：m

道路種類別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
国道	1115	24.88	74	5	10.73	14.15	35.61
都県道	2157	22.66	96	5	10.37	12.29	33.03
市区道	3217	20.71	175	5	9.1	11.61	29.81
私道	8	28.38	92	9	26.6	9.00	54.98
道路(農林道)	10	22.1	57	7	15.4	7.00	37.50
区画道路	28	19.68	38	10	7.36	12.32	27.04
その他	28	17.32	32	9	6.26	11.06	23.58
商業地全地点	6563	22.05	175	5	9.98	12.07	32.03

商業地・価格別 奥行

単位：m

商業地	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
100万円以下	4325	22.61	175	5	10.10	12.51	32.71
200万円以下	962	20.16	77	5	8.78	11.38	28.94
300万円以下	369	19.91	57	7	7.96	11.95	27.87
500万円以下	314	20.52	69	6	8.91	11.61	29.43
1000万円以下	344	21.92	74	7	9.95	11.97	31.87
2000万円以下	175	23.09	77	10	11.16	11.93	34.25
3000万円以下	60	27.55	96	9	18.03	9.52	45.58
3000万円超	14	36.93	64	15	13.26	23.67	50.19
商業地合計	6563	22.05	175	5	9.98	12.07	32.03

表3-2 商業地の要因別奥行(続き)

商業地・用途地域別 奥行

単位: m

用途地域別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
1住専	1	15.00	15	15	0.00	15.00	15.00
住居	4	21.50	30	16	6.45	16.00	27.95
近隣商業	2425	21.26	88	5	9.12	12.14	30.38
商業	4133	22.52	175	5	10.42	12.10	32.94
商業地全地点	6563	22.05	175	5	9.98	12.07	32.03

商業地・都市区分別 奥行

単位: m

都市区分別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
政令指定市	1911	21.00	96	5	9.60	11.40	30.60
指定市	971	23.07	78	5	9.69	13.38	32.76
その他の市	2867	21.70	175	5	9.83	11.87	31.53
町村	814	24.51	88	7	11.13	13.38	35.64
商業地全地点	6563	22.05	175	5	9.98	12.07	32.03

商業地・地域別 奥行

単位: m

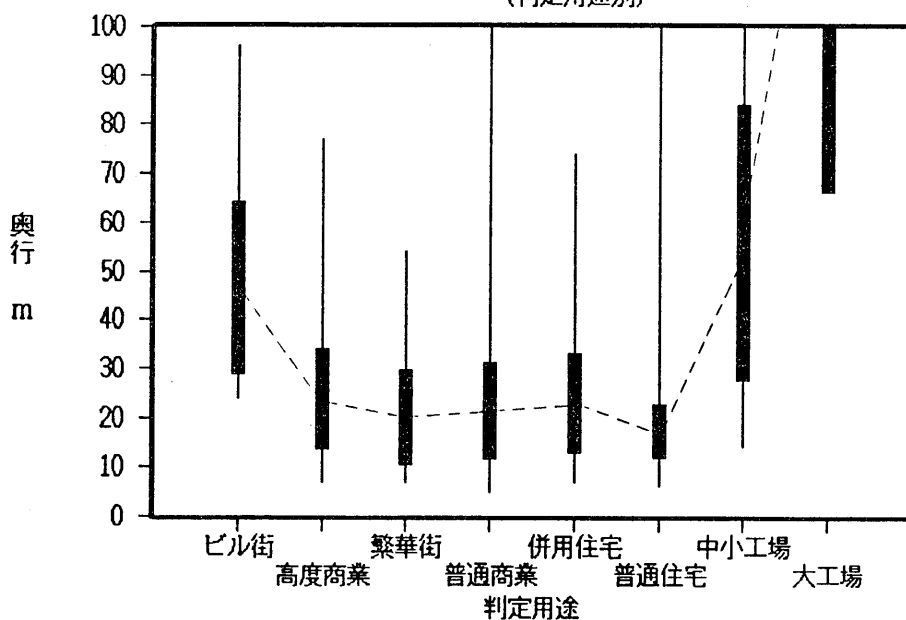
地域別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
北海道・東北	874	26.99	91	8	12.29	14.70	39.28
関東	1874	19.76	92	5	9.02	10.74	28.78
北陸	327	25.36	78	6	10.16	15.20	35.52
中部	1067	22.48	96	6	8.79	13.69	31.27
近畿	922	20.97	175	5	10.76	10.21	31.73
中国	489	21.99	67	5	9.09	12.90	31.08
四国	228	21.94	53	7	8.23	13.71	30.17
九州・沖縄	782	21.37	65	5	8.3	13.07	29.67
商業地全地点	6563	22.05	175	5	9.98	12.07	32.03

表3-2 商業地の要因別奥行(続き)

商業地・県別 奥行

県別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
北海道	347	24.03	75	8	9.42	14.61	33.45
青森	73	32.07	71	8	12.65	19.42	44.72
岩手	58	29.02	74	10	13.19	15.83	42.21
宮城	133	30.85	91	10	15.67	15.18	46.52
秋田	72	29.40	77	11	13.28	16.12	42.68
山形	68	27.31	63	10	12.07	15.24	39.38
福島	123	25.63	65	8	11.88	13.75	37.51
茨城	150	25.25	65	7	10.77	14.48	36.02
栃木	114	23.95	53	7	9.73	14.22	33.68
群馬	110	21.35	71	6	10.77	10.58	32.12
埼玉	179	20.98	69	6	10.75	10.23	31.73
千葉	170	19.51	49	7	7.99	11.52	27.50
東京	801	18.26	92	5	8.03	10.23	26.29
神奈川	350	18.49	59	7	7.48	11.01	25.97
新潟	123	28.89	78	10	12.45	16.44	41.34
富山	85	23.79	50	6	8.52	15.27	32.31
石川	66	23.29	47	10	6.88	16.41	30.17
福井	53	22.26	44	11	7.58	14.68	29.84
山梨	44	23.89	55	7	9.41	14.48	33.30
長野	101	22.47	53	7	10.08	12.39	32.55
岐阜	111	22.71	46	9	7.80	14.91	30.51
静岡	229	21.11	55	8	7.30	13.81	28.41
愛知	470	22.95	96	7	9.33	13.62	32.28
三重	112	22.48	48	6	8.56	13.92	31.04
滋賀	128	25.47	175	9	17.51	9.00	42.98
京都	137	21.57	41	7	7.64	13.93	29.21
大阪	339	20.51	77	5	9.92	10.59	30.43
兵庫	200	19.34	88	6	8.67	10.67	28.01
奈良	74	19.57	52	6	8.81	10.76	28.38
和歌山	44	19.36	37	8	7.49	11.87	26.85
鳥取	31	27.13	54	13	8.68	18.45	35.81
島根	39	27.95	67	8	12.59	15.36	40.54
岡山	137	22.96	57	5	9.53	13.43	32.49
広島	179	20.68	59	6	8.38	12.30	29.06
山口	103	19.16	41	5	6.07	13.09	25.23
徳島	41	21.80	47	9	7.48	14.32	29.28
香川	45	23.36	50	12	7.58	15.78	30.94
愛媛	105	22.19	53	7	8.90	13.29	31.09
高知	37	19.65	42	9	7.56	12.09	27.21
福岡	311	22.20	65	5	9.10	13.10	31.30
佐賀	35	21.69	41	8	7.72	13.97	29.41
長崎	68	19.56	41	7	6.67	12.89	26.23
熊本	76	22.72	50	8	7.78	14.94	30.50
大分	83	22.42	46	10	8.10	14.32	30.52
宮崎	77	21.21	47	9	8.35	12.86	29.56
鹿児島	74	19.36	39	7	6.95	12.41	26.31
沖縄	58	18.41	40	8	7.14	11.27	25.55
合計	6563	22.05	175	5	9.98	12.07	32.03

図3-6 奥行分布
(判定用途別)



判定用途別 奥行

単位：m

判定用途別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
ビル街	35	46.46	96	24	17.70	28.76	64.16
高度商業	521	23.80	77	7	10.14	13.66	33.94
繁華街	124	19.97	54	7	9.62	10.35	29.59
普通商業	2098	21.42	175	5	9.75	11.67	31.17
併用住宅	598	23.05	74	7	10.10	12.95	33.15
普通住宅	22051	17.21	107	6	5.29	11.92	22.50
中小工場	809	55.79	272	14	28.17	27.62	83.96
大工場	178	182.56	947	48	116.19	66.37	298.75
合計	26414	20.80	947	5	18.69	5.00	39.49

判定用途別 地積

単位：㎡

判定用途別	件数	平均	最大値	最小値	標準偏差	平均-標準偏差	平均+標準偏差
ビル街	37	2150.41	7733	1001	1582.00	1001.00	3732.41
高度商業	530	426.06	4915	63	432.76	63.00	858.82
繁華街	124	200.67	845	46	145.94	54.73	346.61
普通商業	2105	297.77	15309	32	443.76	32.00	741.53
併用住宅	598	324.53	2836	49	283.86	49.00	608.39
普通住宅	22233	230.58	4604	33	129.00	101.58	359.58
中小工場	810	2575.20	29526	243	2428.63	243.00	5003.83
大工場	181	31463.68	597841	9037	55699.78	9037.00	87163.46
合計	26618	516.72	597841	32	4888.24	32.00	5404.96

表3-3 用途区分別 奥行・地積

判定用途別 奥行

(宅地数, %)

	ビル街		高度商業		繁華街		普通商業		併用住宅		普通住宅		中小工場		大工場		合 計	
10m未満	0	0.0	9	1.7	4	3.2	70	3.3	9	1.5	494	2.2	0	0.0	0	0.0	586	2.2
15m未満	0	0.0	80	15.4	38	30.6	392	18.7	91	15.2	6,576	29.8	3	0.4	0	0.0	7,180	27.2
20m未満	0	0.0	106	20.3	34	27.4	600	28.6	152	25.4	9,326	42.3	12	1.5	0	0.0	10,230	38.7
25m未満	1	2.9	121	23.2	18	14.5	431	20.5	146	24.4	3,874	17.6	39	4.8	0	0.0	4,630	17.5
30m未満	0	0.0	89	17.1	13	10.5	293	14.0	80	13.4	1,239	5.6	55	6.8	0	0.0	1,769	6.7
40m未満	16	45.7	73	14.0	9	7.3	210	10.0	81	13.5	448	2.0	150	18.5	0	0.0	987	3.7
50m未満	9	25.7	34	6.5	7	5.6	70	3.3	20	3.3	61	0.3	132	16.3	1	0.6	334	1.3
100m未満	9	25.7	9	1.7	1	0.8	31	1.5	19	3.2	32	0.1	355	43.9	19	10.7	475	1.8
100m以上	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.0	0	0.0	1	0.0	63	7.8	158	88.8	223	0.8
合 計	35	100.0	521	100.0	124	100.0	2,098	100.0	598	100.0	22,051	100.0	809	100.0	178	100.0	26,414	100.0

判定用途別 地積

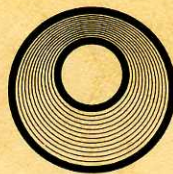
(宅地数, %)

	ビル街		高度商業		繁華街		普通商業		併用住宅		普通住宅		中小工場		大工場		合 計	
100㎡未満	0	0.0	25	4.7	31	25.0	292	13.9	47	7.9	792	3.6	0	0.0	0	0.0	1,187	4.5
200㎡未満	0	0.0	142	26.8	49	39.5	759	36.1	199	33.3	9,582	43.1	0	0.0	0	0.0	10,731	40.3
300㎡未満	0	0.0	88	16.6	21	16.9	422	20.0	123	20.6	7,806	35.1	3	0.4	0	0.0	8,463	31.8
500㎡未満	0	0.0	133	25.1	19	15.3	364	17.3	127	21.2	3,452	15.5	12	1.5	0	0.0	4,107	15.4
1,000㎡未満	0	0.0	110	20.8	4	3.2	209	9.9	85	14.2	543	2.4	199	24.6	0	0.0	1,150	4.3
3,000㎡未満	31	83.8	30	5.7	0	0.0	54	2.6	17	2.8	54	0.2	364	44.9	0	0.0	550	2.1
10,000㎡未満	6	16.2	2	0.4	0	0.0	4	0.2	0	0.0	4	0.0	227	28.0	22	12.2	265	1.0
50,000㎡未満	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.0	0	0.0	0	0.0	5	0.6	139	76.8	145	0.5
50,000㎡以上	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	20	11.0	20	0.1
合 計	37	100.0	530	100.0	124	100.0	2,105	100.0	598	100.0	22,233	100.0	810	100.0	181	100.0	26,618	100.0

メ 毛

メ モ

メ モ



(財) 資産評価システム研究センター