

KEIRIN



この事業は、競輪の補助金を
受けて実施したものです。

資産評価のOA化に関する調査研究

(固定資産評価システムに関する調査研究・Ⅷ)

平成 6 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。

本年度の償却資産研究委員会の調査研究テーマは、(1)中小機械工業等における償却資産に関する調査研究(2)資産評価のO A化に関する調査研究の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、昨年度に引き続きO A機器の利用による大宮市における税のオンラインシステム及び高崎市における土地評価システムの事例の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、日本自転車振興会から競輪収益の一部である機械工業振興資金による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6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

償 却 資 産 研 究 委 員 会 委 員 名 簿

委員長	武藤 三雄	東京電力(株)顧問
委 員	望月 宝	(財)全国過疎地域活性化連盟総務部長
〃	田村 忠男	(社)日本機械工業連合会振興部長
〃	林 克己	(財)地方自治情報センター情報調査部次長
〃	西川 高司	(社)リース事業協会計画部課長
〃	板倉 敏和	自治省税務局固定資産税課長
〃	久湊 克弘	自治省自治大臣官房情報管理室長
〃	田中 公之	自治省税務局固定資産税課理事官
〃	逸見 幸司	(財)資産評価システム研究センター調査研究部長
専門員	石井 優	(財)日本不動産研究所システム開発部 システム開発第一課長
〃	薄井 達雄	自治省税務局資産評価室土地第一係長 (兼)調査係長
〃	相澤 孝男	自治省税務局資産評価室家屋第一係長 (兼)家屋第二係長
〃	渡辺 大士	自治省税務局固定資産税課償却資産第一係長 (兼)償却資産第二係長
〃	石川 家継	自治省自治大臣官房情報管理室管理係長
〃	牛込 照雄	横浜市企画財政局主税部固定資産税課 家屋償却資産係長
〃	岡部 庚次	高崎市財務部資産税課課長補佐 (兼)土地係長
〃	鈴木 彬	大宮市税務部資産税課土地係長
〃	落合 一弘	(財)資産評価システム研究センター研究員

なお、板倉敏和委員、久湊克弘委員及び逸見幸司委員は、それぞれ堤新二郎委員、山本信一郎委員及び甲斐俊一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。

目 次

第1章 地方公共団体におけるO A機器の利用状況

1. はじめに	1
2. 電子計算機の利用状況	1
3. O A機器の利用状況	2
(1) パーソナル・コンピュータ	2
(2) ワード・プロセッサ	3
(3) ファクシミリ	3
(4) その他のO A機器	4
4. おわりに	5

第2章 大宮市における税のオンライン

1. システム導入の経緯	6
2. システム開発の基本方針.....	7
(1) 台帳の磁気化	8
(2) 即時処理化	8
(3) 情報の共有化・連携化.....	8
3. システムの概要	9
(1) 新システム案	9
(2) 新システムの特徴	10
(3) 新しいファイル管理	11
(4) オンライン化による即時更新	11
(5) 運用処理形態	12
(6) 各業務システムの概要.....	13
(7) 新システムの管理方法.....	18
4. システム導入の効果	19
5. 今後の課題	22

(1) ペーパーレス化の推進	22
(2) O A機器の変更	22
(3) システムの管理（メンテナンス）	22
(4) 経費の節減等	22
6. 参考資料	23
(1) （土地）に関する画面遷移図	23
(2) （家屋，賦課，共有）に関する画面遷移図	36

第3章 高崎市の土地評価システムについて

1. はじめに	65
2. 高崎市の概要	66
3. 土地評価システム導入経緯	66
(1) 導入前の土地の固定資産概況	66
(2) 先進都市視察と業者選定	67
(3) 地元不動産鑑定業者の協力	68
(4) 評価における市の主体性	68
(5) システム導入後の推移	68
4. 土地評価システムの概要（導入時）	68
(1) 調査目的	68
(2) 調査内容	68
① 調査項目	68
(ア) データシート設計及び記入マニュアルの作成	68
(イ) 用途地区の見直し	68
(ウ) 新規路線の付設	69
(エ) 状況類似地域の区分	69
(オ) 状況類似地区区分の見直し	69
(カ) 標準宅地の選定	69
(キ) 売買事例の収集及び整理	69
(ク) 標準宅地・路線・売買事例のデータシートの記入	69

(ケ) 標準宅地・路線・売買实例のデータの電算処理	69
(コ) 土地価格比準表の作成	70
(サ) 標準宅地の評定	70
(シ) 時価水準による路線価の評定	70
(ス) 固定資産評価水準による新評価格の試算	70
② 調査手順のフロー	70
③ 価格時点	71
④ 調査に当たっての前提条件	71
(3) 価格形成要因の調査	71
① 高崎市の概況(昭和60年調査時点数値)	71
② 過去3カ年における地価動向	72
③ 価格形成要因の調査	73
(ア) 地域要因	74
(イ) 個別的要因	75
④ データシート(調査表)の作成	76
(4) 状況類似地域及び状況類似地区の区分	79
① 用途地区の区分	79
(ア) 用途地区区分の判定	79
(イ) 用途変更に伴う影響	80
② 新規路線の付設並びに既存路線の分割	82
③ 状況類似地域の区分	83
a 用途地区の区分	84
b 住宅地の状況類似地域の区分	84
c 商業地の状況類似地域の区分	84
d 工業地の状況類似地域の区分	84
④ 主要な街路及び標準宅地の選定	84
(ア) 市街地宅地評価法適用地域	85
(イ) その他宅地評価法適用地域	85
(5) 土地価格比準表の作成	85

① 作成手順	85
② 数量化理論Ⅰ類の分析結果	86
③ 数量化分析からみた高崎市の土地価格形成要因の状況	87
④ 土地価格比準表の決定	91
⑤ 採用する比準表	91
⑥ 比準表の内容	94
(ア) 普通住宅地区、併用住宅地区	94
(イ) 高度商業地区、繁華街	106
(ウ) 普通商業地区	108
(エ) 大工場地区	110
(オ) 中小工場地区	111
(6) 標準宅地の評定	112
① 手順	112
② 標準宅地の評定結果	112
(ア) 住宅地の標準宅地の評定結果	112
(イ) 商業地の標準宅地の評定結果	113
(ウ) 工業地の標準宅地の評定結果	113
(7) 時価路線価の評定	117
① 手順	117
② 時価路線価評定結果	117
(8) 新評価額の試算	120
① 採用する算定式	120
② 試算結果	120
(9) 昭和63年度土地評価替え実施会議	122
(10) 土地評価システム導入時における反省	122
5. 土地評価システム(平成3年度評価替え)	123
(1) 調査内容	123
① 新規路線の付設	123
② 状況類似地域の見直し	123

③ 売買事例の収集及びデータシートの記入	123
④ 標準宅地及び路線データシートの修正等	123
⑤ 土地価格比準表の見直し	123
⑥ 標準宅地の評定	124
⑦ 時価水準による路線価の評定	124
⑧ 固定資産評価水準による新評価額の試算	124
(2) 調査手順(フロチャート)	124
(3) 平成3年度土地評価替え実施会議	125
6. 土地評価システム(平成6年度評価替え)	125
(1) 標準宅地の鑑定評価の実施	125
(2) 調査事項	125
① 新規路線の付設	125
② 状況類似地域の区分及び見直し	125
③ 土地価格比準表の作成	125
④ 時価水準による路線価の評定	125
⑤ 固定資産評価水準による新評価額の試算及び集計	126
(3) 標準宅地鑑定評価結果について	126
(4) 調査手順	126
(5) 調査結果	127
① 新規路線の付設	127
② 土地価格比準表の作成	127
③ 土地価格比準表	129
(ア) 比準表に採用した要因	129
(イ) 用途別比準表	130
a 繁華街、高度商業地区	130
b 普通商業地区、併用住宅地区	133
c 普通住宅地区	137
d 大工場地区、中小工場地区	144
(ウ) 時価水準による路線価の評定	145

a	繁華街、高度商業地区、普通商業地区の評定例	145
b	併用住宅地区の評定例	145
c	普通住宅地区の評定例	146
d	大工場地区、中小工場地区の評定例	146
(エ)	固定資産評価水準による新評価額の試算及び集計	147
付属資料 1	標準宅地、路線データシート	148
付属資料 2	高崎市 標準宅地、路線データシート記入マニュアル	150
7.	土地評価システム導入の効果	159
8.	土地評価システムと画地評価について	159
9.	あとがき	160

第1章 地方公共団体におけるＯＡ機器の利用状況

自治大臣官房情報管理室

管理係長 石川 家継

1. はじめに

地方公共団体における電子計算機の利用は、昭和30年代半ばから始まった。統計事務における集計や税務事務における税額計算のように、大量定型的事務を効率的に行うことを目的としていた。

それから30余年を経た近年においては、データの即時更新ができるオンライン網の整備や大量のデータを自由に検索できるデータベースの構築等によって、大量定型的な業務のみならず、少量非定型的な業務も電算処理されるようになってきている。また、これらに伴い住民窓口業務での対応の迅速化など住民サービスの向上も進んでいる。パーソナル・コンピュータに代表されるＯＡ機器についても、昭和50年代半ば以降急速に普及し、ＯＡ機器は内部事務処理の向上に活かされている。

このような状況の中で、地方公共団体のＯＡ機器等の利用状況について、自治大臣官房情報管理室が平成5年4月1日現在で実施した地方公共団体における「電子計算機の利用状況調査」及び「ＯＡ機器の利用状況調査」の結果に基づいて紹介することとした。

2. 電子計算機の利用状況

地方公共団体においては、全都道府県と、3,232団体の市町村（全市町村の99.2%；特別区を含む）で電子計算機（パーソナル・コンピュータを除く）が利用されている。その設置台数は、都道府県で2,316台、市町村で7,822台、合計で10,138台に達しており、対前年度比で897台の増加となっている。（第1表）

このように、設置台数が増加しているのは、行政事務における電子計算機の利用が定着したこと。また、技術の進展による機器の低価格化に伴い費用的に購入しやすくなったことと、高性能になったため、適用業務が拡大し、情報管理部門のみならず、各業務担当部門での導入が進んだことが大きな要因であろう。

第1表 地方公共団体における電子計算機の規模別設置台数

調査現在日等 規模別 団体区分	平成5年4月1日(A)					平成4年4月1日(B)					増減(A)-(B)					増減率 $\frac{(A)-(B)}{(B)} \times 100\%$				
	大 型	中 型	小 型	超 小 型	計	大 型	中 型	小 型	超 小 型	計	大 型	中 型	小 型	超 小 型	計	大 型	中 型	小 型	超 小 型	計
都道府県	292	548	707	769	2,316	232	581	686	754	2,253	60	△33	21	15	63	25.9	△5.7	3.1	2.0	2.8
市町村	539	1,719	2,549	3,015	7,822	502	1,576	2,240	2,670	6,988	37	143	309	345	834	7.4	9.1	13.8	12.9	11.9
合 計	831	2,267	3,256	3,784	10,138	734	2,157	2,926	3,424	9,241	97	110	330	360	897	13.2	5.1	11.3	10.5	9.7

※ 「大型」は売価換算金額が2億5千万円以上

「中型」は 「 」が4千万円以上2億5千万円未満

「小型」は 「 」が1千万円以上4千万円未満

「超小型」は 「 」が1千万円未満

3. OA機器の利用状況

(1) パーソナル・コンピュータ

パーソナル・コンピュータの利用団体数、設置台数は第2表のとおりである。

パーソナル・コンピュータは、昭和50年代半ば以降導入する団体が増えており、平成5年4月1日現在、都道府県では全47団体で53,189台が、市町村では、全団体（3,259団体）の96.4%にあたる3,143団体で49,649台が利用されている。パーソナル・コンピュータの設置台数の伸び率は、前年比で20.1%増となっている。従来の電子計算機に馴染まない非定型の処理（文書作成等）や、規模の比較的小さな業務の処理に利用されてきたが、パーソナル・コンピュータの処理能力は着実に向上しており、オンライン回線を通して電子計算機や他のパーソナル・コンピュータと結ばれ、データ等の有効活用や処理の効率化を図るということも行われている。

第2表 パーソナル・コンピュータの利用団体数・台数

団体数 団体区分	平成5年4月1日 現在の全団体数	利用団体数	利用団体数の割合(%)	設置台数	利用団体1団体 当たり平均台数
都道府県	47	47	100.0	53,189	1,131.7
市町村	指定都市	12	100.0	5,745	478.8
	特別区	23	100.0	1,613	70.1
	市	651	98.9	24,373	37.8
	町村	2,573	95.8	17,918	7.3
	小計	3,259	96.4	49,649	15.8
合計	3,306	3,190	96.5	102,838	32.2

(2) ワード・プロセッサ

ワード・プロセッサの利用団体数、設置台数は第3表のとおりである。

ワード・プロセッサは、昭和55年頃から導入され始め、文書の作成・校正・管理の効率化に役立っているが、平成5年4月1日現在、都道府県では全団体において合計39,219台が、市町村では全団体の99.1%にあたる3,230団体で84,418台が利用されている。ワード・プロセッサの設置台数の伸び率は、前年比で20.8%増である。

第3表 ワード・プロセッサの利用団体数・台数

団体数 団体区分	平成5年4月1日 現在の全団体数	利用団体数	利用団体数の割合(%)	設置台数	利用団体1団体 当たり平均台数
都道府県	47	47	100.0	39,219	834.4
市町村	指定都市	12	100.0	13,731	1,144.3
	特別区	23	100.0	4,890	212.6
	市	651	99.8	34,405	52.9
	町村	2,573	98.9	31,392	12.3
	小計	3,259	99.1	84,418	26.1
合計	3,306	3,277	99.1	123,637	37.7

(3) ファクシミリ

ファクシミリの利用団体数・設置台数は第4表のとおりである。

ファクシミリは、昭和40年代頃から導入する団体が増加しており、情報の正確かつ迅速な伝達を可能にしているが、平成5年4月1日現在、都道府県では全団体で13,877台が、市町村では全団体の99.5%にあたる3,244団体で31,130台が利用されている。ファ

クシミリの設置台数の伸び率は、前年比で13.2%増である。

第4表 ファクシミリの利用団体数・台数

団体数 団体区分		平成5年4月1日 現在の全団体数	利用団体数	利用団体数の割合 (%)	設置台数	利用団体 1団体当たりの 平均台数
都道府県		47	47	100.0	13,877	295.3
市町村	指定都市	12	12	100.0	5,207	433.9
	特別区	23	23	100.0	2,623	114.0
	市	651	650	99.8	15,674	24.1
	町 村	2,573	2,559	99.5	7,626	3.0
小 計		3,259	3,244	99.5	31,130	9.6
合 計		3,306	3,291	99.5	45,007	13.7

(4) その他のOA機器

地方公共団体においては、前述したパーソナル・コンピュータ、ワード・プロセッサ、ファクシミリ以外にも多くのOA機器が利用されており、その状況は第5表のとおりである。

電子ファイルは、まだまだ設置台数は少ないが、ここ数年増加率が高く、将来マイクロ写真機の設置台数を上回るものと考えられる。

第5表 地方公共団体におけるその他のOA機器の状況

団体区分	OA機器の種類別 項 目	テレ レ タ ク イ ス ブ	E P B X	電 光 子 テ フ ア イ ス ル ク	C D - R O M	マ 機 イ ク ロ 写 真 器	C O M	O C R	O M R	フ ジ タ ル 複 写 機	電 子 黒 板
都道府県	利用団体数 ㉑	17	29	44	33	44	9	37	17	38	37
	利 用 率 (%)	36.2	61.7	93.6	70.2	93.6	19.1	78.7	36.2	80.9	78.7
	設 置 台 数 ㉒	63	109	204	140	427	32	311	35	142	165
	平均設置台数㉒/㉑	3.7	3.8	4.6	4.2	9.7	3.5	8.4	2.1	3.7	4.5
市町村	利用団体数 ㉓	48	347	300	59	479	85	993	17	532	202
	利 用 率 (%)	1.5	10.6	9.2	1.8	14.7	2.6	30.5	0.5	16.3	6.2
	設 置 台 数 ㉔	433	885	501	88	1,642	196	1,410	17	607	305
	平均設置台数㉔/㉓	9.0	2.6	1.7	1.5	3.4	2.3	1.4	1.0	1.1	1.5
計	利用団体数	65	376	344	92	523	94	1,030	34	570	239
	設 置 台 数	496	994	705	228	2,069	228	1,721	52	749	470

(備考) 利用率 = $\frac{\text{機器の利用団体数}}{\text{全団体数}} \times 100 (\%)$

4. おわりに

地方公共団体における電子計算機・OA機器の利用は年々増加の一途をたどっている。

現在一部の地方公共団体間で、住民票を居住している団体以外でも発行するなど、地方公共団体相互のネットワーク的な試みも行われている。

将来は地方公共団体相互は言うに及ばず、国と地方公共団体を結ぶネットワークの構築も必要とされるだろう。このような状況になれば、今以上の個人情報の保護、コンピュータセキュリティ対策が必要である。

第2章 大宮市における税のオンライン

大宮市税務部資産税課

土地係長 鈴木 彬

1. システム導入の経緯

最近の社会経済情勢の変化に伴い、住民の意識と価値観は複雑多岐化しており、それに伴う行政需要は増大している。一方財政危機を契機とした行財政改革が求められている中で、行政の簡素化、効率化及び信頼性の確保が以前にも増して要請されている。こうした状況下で縦割り行政による情報の重複管理をなくし、組織間の情報の流通を円滑化することは、行政の合理的・効率的運用を図る上で重要なこととして認識されつつある。このような問題に適切に対応するには、情報流通の円滑化の手段として総合的な情報システムの構築が重要な課題となっている。

従来のバッチによるシステムでは宛名情報等において各業務ごとに管理していたため正確性に欠けたり、重複した事務処理を行っていた。又、年度末に電算入力が集中し、台帳の取り出し、転記といった作業に多大な労力を費やされ、外部調査に十分力を入れられない状況が生じていた。

上記の課題に対処するため、昭和61年12月に理財部次長、関係課長により、「税オンラインシステム推進委員会」が発足し、昭和44年に始まった大宮市の税務事務電算化の流れの中で、オンラインシステム開発が検討されることになった。

○資産税システム導入の経緯

昭和40年11月 委託による処理開始

44年11月 電子計算機導入（FACOM 230-25）

電算化準備開始

46年4月 償却資産処理開始

48年4月 土地・家屋処理開始

51年4月 通知書OCR化

- 52年11月 オンラインによる検索・証明システム開始
- 56年3月 住民票 漢字オンライン開始
証明オンライン等漢字化開始
- 62年1月 税オンライン開発プロジェクトチーム結成
・開発体制（当初）
リーダー 次長
推進委員 課長6名（資産税・市民税電算等）
チーム員 主任・主事13名（資産税課3名）
業務担当（アドバイザー）
課長補佐～主事12名（資産税課3名）
- 62年度 基本計画算定
- 63年度 初期設計
- 63年4月 宇都宮市・船橋市・大宮市による税総合オンラインシステム開発推進協議会（UFO会）発足
- 平成元年度 論理設計・プログラミング
- 2年4月 パソコンによる家屋評価計算システム開始
- 2年度 プログラミングテスト
- 3年度 新システムへの移行
- 4年度 オンラインシステム本稼働

2. システム開発の基本方針

税オンラインシステムを構築するには、税各課の事務作業本来の目的をとらえるとともに、業務間の情報流通、その利用方法等を常に検討しながら作業を進めることとした。これらの作業を支障なく進めるため、関係各課の職員により税オンラインシステム開発プロジェクトを設置し、基本計画の作成にあたることにした。

税オンラインプロジェクトは、まず

1. 現行事務の分析
2. 事務手続き調査
3. 事務機能関連の調査

4. 現行事務量の把握
5. 事務量調査
6. 事務別問題点
7. 新システムの運用概要作成
8. 運用後の効果推計

などを目的として作業を行った。

具体的には、大宮市税総合オンラインシステムは、増大し続ける事務量、多様化する市民ニーズに従来のバッチシステムでの対応が難しくなったことから、オンラインデータベース化により市民サービスの向上、事務量の削減、電算情報の高度化を目指し、次のような開発の方針が検討された。

(1)台帳の磁気化

台帳を磁気記録化しペーパーレスを実現することにより、情報検索効率の向上、台帳差替作業の軽減、帳票保管スペースの縮少を計ると共に、異動更新の即時処理を可能にし、常に最新の情報を検索できる様にする。

(2)即時処理化

オンライン端末により情報を即時に入力し、電算処理を行うことにより、電算入力票等の重複した転記作業の軽減、大量一括処理の弊害であった事務の一時集中を改善し、平準化を計る。

(3)情報の共有化・連携化

大宮市では、昭和44年電算機導入と同時に住民記録システムの開発を他業務に先行させ、住民情報の共有化を計って来たが、更に共有化を推進し、またシステム間の連携処理を強化し、情報処理効率の向上及び手作業の軽減を計る。

以上の方針により、従来の各業務ごとのシステム開発にとどまらず、全税目の総合的システムの構築を目指した。資産税システムも税総合システムの一環として把握の難しかった共有者情報を含め、情報の正確性、即時性等の高度化を目指し、開発を進めることとした。

3. システムの概要

(1)新システム案

システム全体像

	〔現 行 シ ス テ ム〕	〔新 シ ス テ ム〕
情報の管理形態	業務別に管理しているので、 情報及び作業の重複が多い。	→ 業務全体で共有するので情報 及び作業の重複が無くなる。
情報の記録媒体	台帳（紙）使用のため保管・ 管理に余分な時間がかかる。	→ 磁気記録化によるペーパーレ スのため台帳の差し替えが無 くなる。また、事務スペース が拡張する。
業務間の情報 流通	連絡票による入力のため、情 報の伝達に時間がかかる。	→ オンライン端末機により、必 要な情報を即時に伝達でき る。また、マスターファイル が常に最新の内容になり、情 報の精度が向上する。 機能間の連絡をシステムに持 たせることによりシステム間 の有機的結合が図れる。
各種証明書	電算処理と手続き分が、混在 している。	→ オンライン処理により転記作 業がなくなり、支所・出張所 でも全ての証明書の発行が可 能となる。

(2) 新システムの特徴

ア 新しいファイル管理（図1—1）

紙台帳類の磁気記録化を図るため、データベースを用いたファイル管理方式を取り入れる。

（ア）履歴管理の実現

電算システムにとって情報の履歴管理は大きな課題の一つであるがデータベースの利用により、これまでの紙台帳と同様な履歴管理を行う。

（イ）情報検索の効率化

台帳類の情報を検索するためには台帳そのものを規則的に並べておくことや、ページをめくる必要があるが台帳の磁気記録化により、多項目からの即時検索が可能となり情報検索を効率的に行う。

（ウ）情報の機密保護

機密保護を図るため情報をオンライン端末に出力する際、あらかじめ出力条件を設定しておき、業務に必要な部分のみ出力する。

イ オンライン化による即時更新（図1—2）

情報をオンライン端末から入力すると、即時にその情報を電算処理できるため、その場での入力情報の確認、検証作業や磁気記録台帳への更新処理が行える。このことにより、作業の精度向上と迅速化が図れ効率的な事務処理となる。

ウ 運用処理形態（図1—3）

現行における運用形態は主に、紙台帳の保管管理に係る作業を中心とした、担当者による縦割運用となっている。

しかし、新システムにおいてはオンライン処理や新しいファイル管理方式を採用して、台帳類の磁気記録化を図ることにより、従来の紙台帳中心の事務形態とは全く異なった事務形態の採用が可能となる。

エ 窓口事務の効率化を図るため、次の事務を新たにオンライン端末を利用した処理が可能となる。

（ア）支所・出張所窓口における納税通知書の再発行

（イ）手作業で作成している諸証明書（非課税・所在）の作成が担当課及び支所・出張所窓口で行える。

(3) 新しいファイル管理

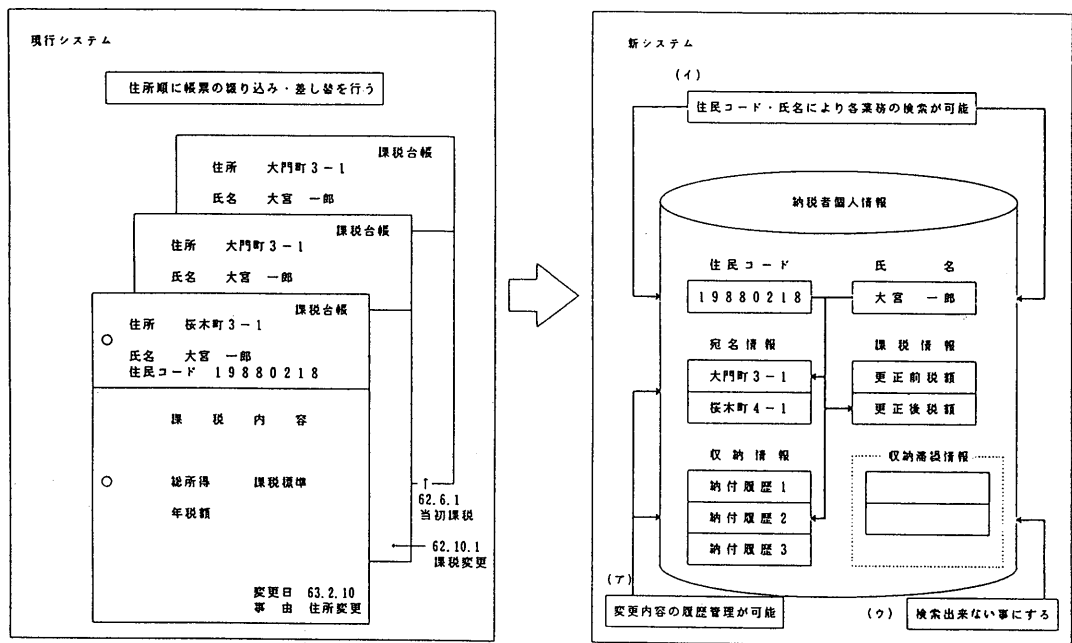


図 1-1

(4) オンライン化による即時更新

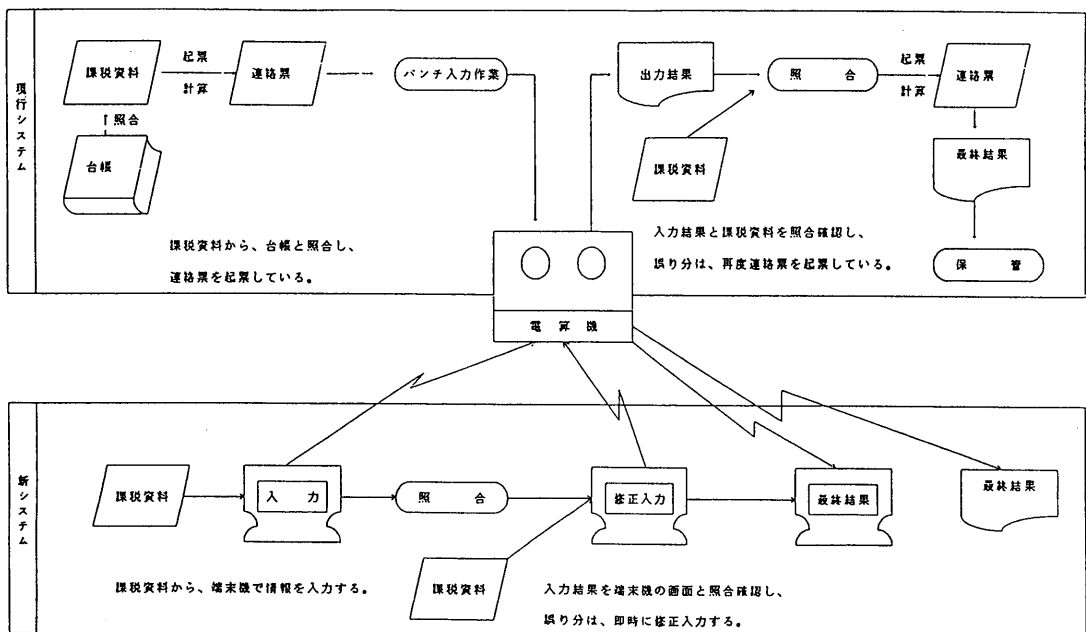


図 1-2

(5) 運用処理形態

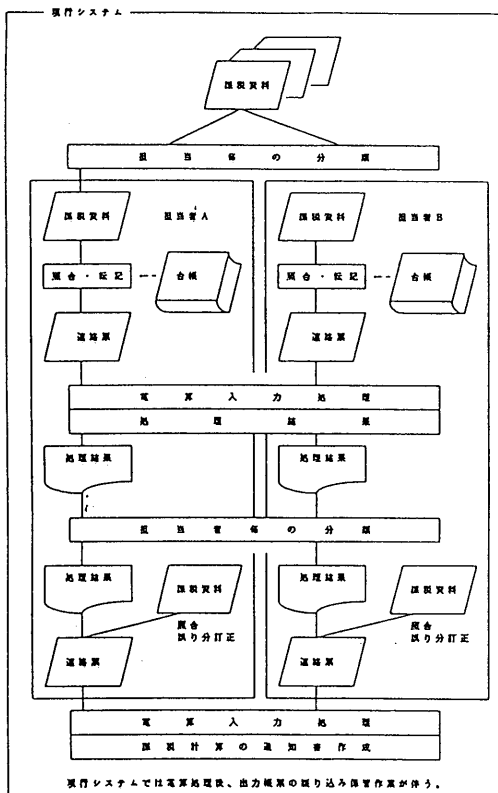


図 1-3

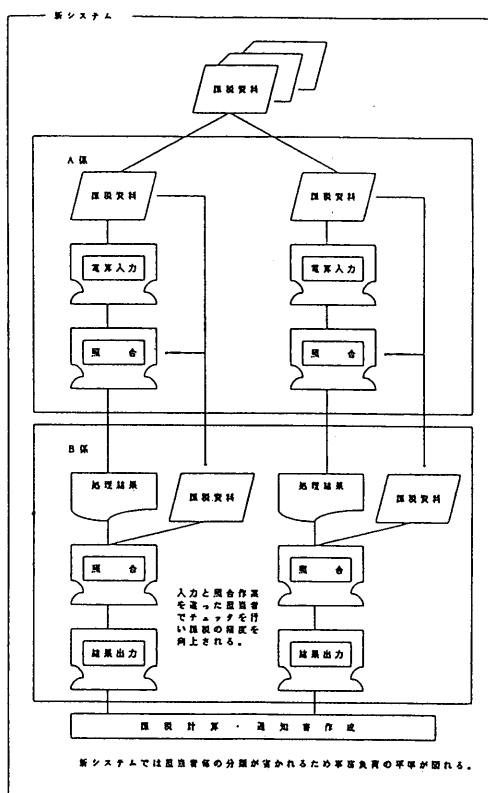
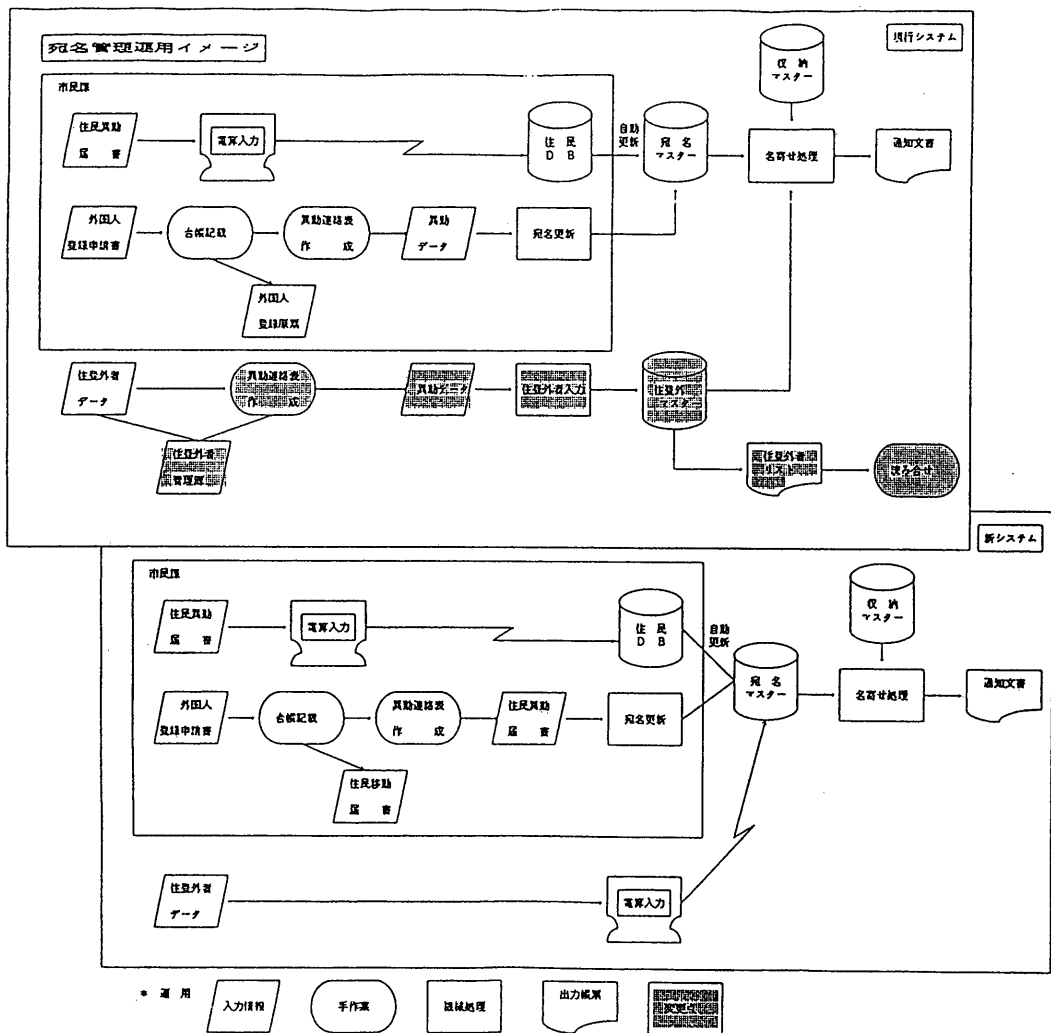


図 1-3

(6) 各業務システムの概要

ア 宛名運用処理概要

現 行 シ ス テ ム	新 シ ス テ ム
1. 現 況 (1) 住民記録オンラインにより住民の異動状況は届出後、即時に住民記録データベースを更新し、翌日宛名マスターを更新している。 (2) 法人や住民登録のない住登外者の把握は住登外宛名マスターにより業務ごとに資料の収集や処理を行っている。 2. 現状での問題 (1) 各業務単位に住登外の宛名管理を行っているため全体的には情報の重複管理をしている。 (2) 個人等を特定するためのキーを業務単位に設定しているため、全税目の名寄せを行う場合や他の業務で情報を利用しようとした場合不都合が生じる。 (3) 以前に住民であった者が再び転入した場合、個人コードが重複し転出前の情報と接続ができない。	1. 新システムのねらい 住登外について各業務ごとにバッチ処理している、これを統一したコードでオンライン処理することにより即時に税業務に反映させ、事務処理の機能向上と市民サービスの向上をめざす。 2. 新システムの特徴 (1) 宛名情報の履歴管理 共通宛名システムは住民記録オンラインと同様にデータベースを採用し、住民等の異動実績を蓄え、宛名の履歴管理を行う。 (2) 住登外の宛名管理 住民登録のない市民及び市外居住者の宛名を住登外者として一元的に管理し、情報の共有化を図る。 (3) 法人の宛名管理 住登外者と同じく法人の宛名管理も共通宛名に取り組む。 (4) 再転入者の扱い 再転入者の把握を全て機械的に行うことは不可能であるため、再転入者リストを作成し、対応する。

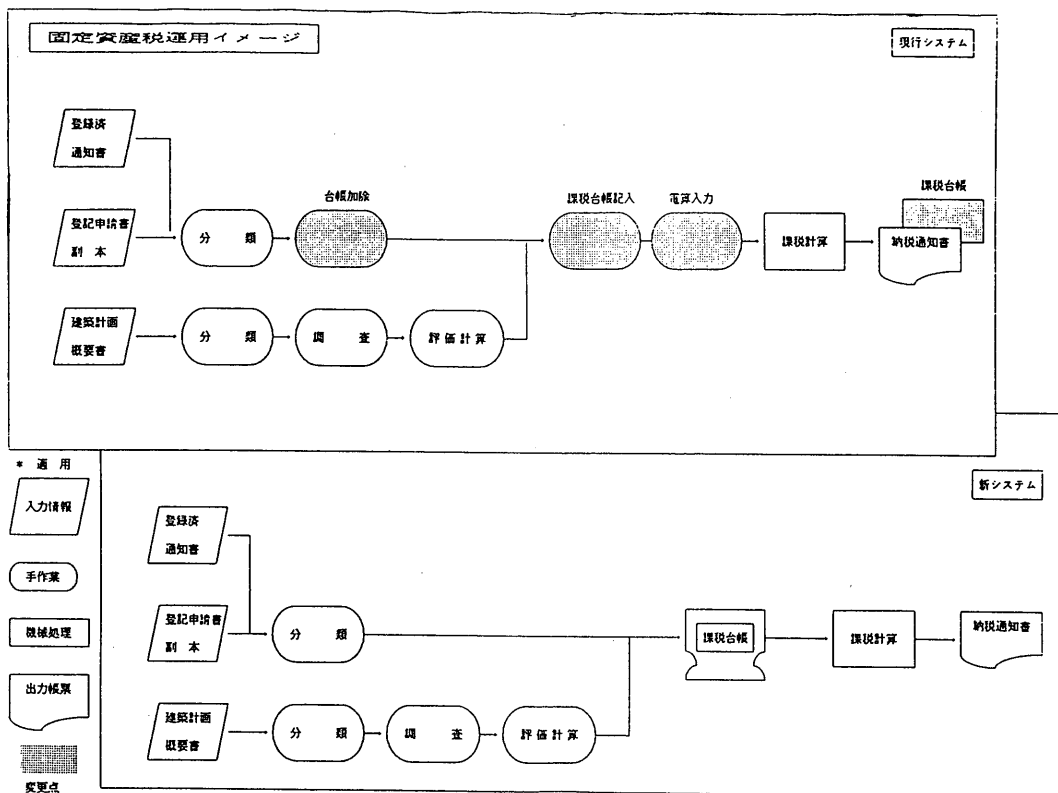


固定資産税運用処理概要（土地・家屋）

現 行 シ ス テ ム	新 シ ス テ ム
1. 現 況 (1) 登記副本・受付・権利異動 登記申請書副本・登記済異動通知を受領し、台帳副本に転記し、担当者に仕分け課税台帳に記入し、宛名登録と共に年度末に電算入力している。 (2) 家屋評価 建築概要書・登記副本により作成した整理簿を基に現地調査を行い、調査表に記入計算し、課税台帳に転記し、年度末に電算入力している。また、手書きにより評価調書を作成している。 (3) 賦課更正・減免 更正等の決定後、更正決定通知書・納税通知書・収納連絡票等を作成し、名寄帳、課税一覧表・課税台帳の加除・修正を行っている。 (4) 管 理 調定表及び評価・車庫以外の証明については手作業で作成している。 2. 現状での問題点 (1) 登記済異動通知・新築家屋の評価計算等による翌年度課税分の異動データは、年度末に一括して電算入力処理を行っている。このため、一時期に大量データが集中し、事務を圧迫し、充分な確認作業を難しくしている。 (2) 共有者には、住登外コードを使用し、代表者の宛名のみを、管理している。 このため、住民票システムとの連動ができず、また代表者以外の各共有者について把握が電算上不可能であり、証明書作成等に支障がある。 (3) 更正処理において、物件異動と課税異動の処理が連動していないためそれぞれに連絡票を使用し処理を行っている。 また、手書きの帳票が多いため、事務が煩雑となり、課税誤りの原因となったり、膨大な事務作業となっている。	1. 新システムのねらい 異動発生後即時処理することにより、事務処理の集中を防ぎ、平準化を図ると共に、台帳の磁気化により、台帳副本・課税台帳との重複した転記作業を軽減させる。また共有システムを開発し、各共有者に対する課税状況の把握を可能にし、他課・納税者による照会・証明に対して、正確迅速な対応を可能とする。 2. 新システムでの運用及び特徴 (1) 登記副本受付・権利異動 登記済異動通知等の受領後、直ちに端末より電算入力すると共に、必要に応じ、宛名等も端末により入力を行う。このことにより、台帳等への転記漏れ、誤りを無くし、事務の平準化を図る。 (2) 家屋評価 建築概要・登記副本の受領、調査票の作成後、順次端末より入力処理を行う。また、このデータより評価調書を電算により作成する。このことにより、事務の平準化及び、充分な入力処理の確認を図る。 (3) 賦課更正・減免 更正等の決定後、端末より入力し、物件マスター、課税マスター、収納マスターを修正すると共に必要帳票を電算出力する。このことにより事務の簡素化、省力化を図る。 (4) 管 理 更正等の異動データを使用し、調定表を電算出力する。また、課税証明等をオンライン化する。また、共有者を電算入力することにより、窓口サービスの向上、事務の精度向上を図る。

固定資産税運用処理概要（償却）

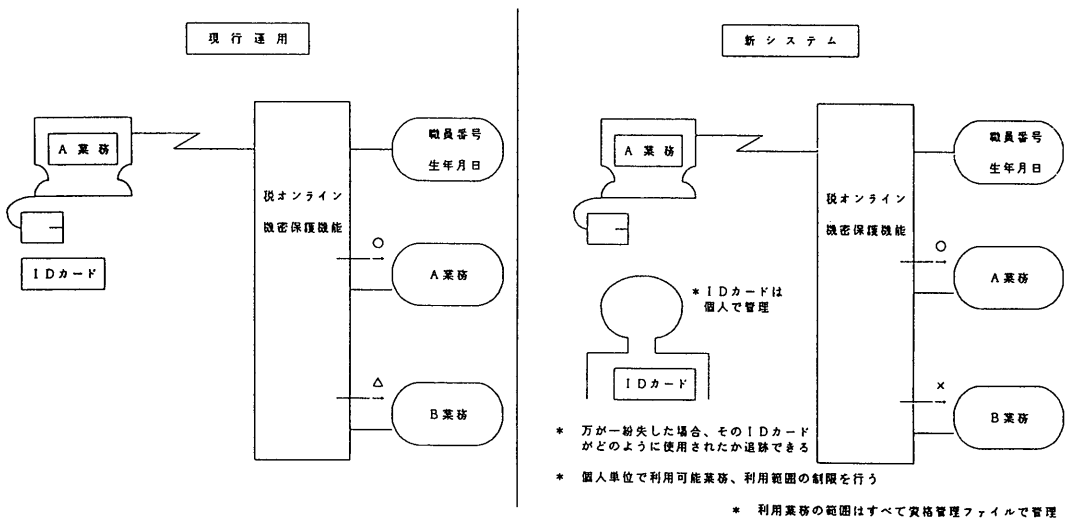
現行システム	新システム
1. 現 況 (1) 申告処理 ・償却資産独自の宛名マスターに、法人設立届、事業開始届、保健所調査などで把握した新規分宛名を入力し、申告書に打ち出して申告書を発送している。 ・申告の有無は、申告書が提出された時点で手書きにより調査表に受付年月日を記入している。 - また、未申告催告状は、電算により打ち出し発送している。 (2) 評価計算 ・基本的には一品評価をしているが、電算申告事業所の一部や期末帳簿の特例該当事業所については、事業所で算出した評価額を使用している。 (3) 賦課更正 ・課税台帳を手書きにより修正し、更正決定通知書、納税通知書を作成している。 (4) 宛名管理 ・事業所より提出された異動届により、随時宛名マスターを更新している。 2. 現況での問題点 ・賦課期日後1ヶ月間が申告期間なので、受付事務がこの時期に集中してしまう。 ・課税台帳の修正を手書きにより行っているため、一品マスター課税マスター内のデータを更新することができない。 ・新規に把握した事業所は資産の有無が確認できないときは宛名マスターに入力できないため、申告書が提出された時点で宛名と一品データを同時に作成する。このためにデータ量が非常に多くなってしまう。	1. 新システムのねらい 手計算、手書き修正により発生する誤りを防ぐため、データ作成、更新をバッチ、オンライン併用して行えるようにする。 宛名を他税目と統一することにより宛名情報を活用して事務処理の精度向上を図る。 さらに宛名を名寄せすることにより、同一法人で申告が複数になるものも容易に課税の要否ができる。 2. 新システムでの把握及び特徴 (1) 申告管理 市民税課で把握した法人等に関する情報を得ることにより償却資産の申告対象者把握が容易になる。また、申告管理についても、申告状況を随時入力することにより、的確な管理ができる。 申告を受付た時点で、オンラインにより受付年月日を入力してしまうことにより、集中する受付事務を平準化できる。 (2) 評価計算 事務所で算出した評価額を使用する場合も、一品入力と同じ形をとることにより、この事業所の特例該当物件も統計に反映させることができる。 (3) 賦課更正 バッチ、オンライン併用処理により、データの更新を可能とし、更正後の課税台帳を随時打出しできるようにする。このことにより課税事務の精度向上を図る。 (4) 宛名管理 住民基本台帳の異動状況を反映させることにより、市内居住納税者の住所の把握を行う。



(7) 新システムの管理方法

ア. IDカードによる機密保護

- ・ 目的……個人情報への侵害を防ぐために、オンライン端末使用者に対し、IDカードによる操作資格のチェックおよび利用可能業務の特定を行う。IDの管理責任を明確にするため個人番号を付加したIDカードをオンライン業務各関係課の個人に貸与する。
- ・ 機能……①オンライン端末の操作資格をチェック。（IDカードなし、不当なIDカード使用の場合は操作不可）
②利用可能業務の特定。個人単位に利用可能業務と利用範囲（例えば、「資産税業務の証明発行のみ可」）を登録しておき、それ以外の情報を参照・更新したりできないように制限する。



4. システム導入の効果

ア 各業務担当から提出された調査票に基づき、問題点の整理・分析を行い新システムにおける改善策と効果を検討した。

イ 新システムにおける質的効果として、「市民サービスの向上」、「事務処理の精度向上」、「事務賦課の軽減」の提供が可能となる。

問 題 点	改 善 点	効 果
市民サービス面 窓口対応の不備 通知書内容の不備 照会における回答の遅れ	データ・ベース化 宛名情報の共有化 税情報共有化	類似データの重複管理がなくなる。 宛名・賦課等の情報精度の向上される。 最新の賦課・収納状況が把握出来る。 窓口事務の拡張が図れる。 窓口事務が即時化する。 台帳管理が不要となる。 帳票・画面が見易くなる。 手作業事務が電算化される。
事務処理効率面 事務間の重複処理 事務繁忙期・閑散期の存在 事務処理の柔軟性	オンライン化 オンライン即時処理 台帳の磁気記録化	重複事務の廃止 事務処理の精度向上 事務負荷の平準化 窓口サービスの向上 事務処理の迅速化 作業スペースの拡大
作業環境面 単純作業の増加 大量帳票の検索、管理	機能充実 電算適用範囲の拡張	事務処理の省力化 事務処理の簡素化

〔現状における問題点と効果〕

固定資産税

事 務 名	問 題 点	改 善 策					効 果						
		宛 名 情 報 の 共 有 化	税 情 報 の 共 有 化	オ ン ラ イ ン 即 時 処 理	台 帳 の 磁 気 記 録 化	電 算 適 用 範 囲 の 拡 張	窓 口 の サ ー ビ ス 向 上	重 複 事 務 の 廃 止	事 務 負 荷 の 平 準 化	事 務 処 理 の 精 度 向 上	事 務 処 理 の 簡 素 化	事 務 処 理 の 迅 速 化	保 管 ス ペ ー ス の 縮 小
登記副本受付・権利異動	1. 登記副本・登記済異動通知より、台帳副本・課税台帳・家屋調査整理簿に重複して、転記している。このため、転記誤り等が発生している。				○			○					○ ○
	2. 課税台帳に記載した異動内容の電算入力を、年度末に一括処理するため、事務が集中し、他の事務を圧迫している。			○					○			○	
賦課更正・減免	1. 更正決定通知書等の作成が手作業であり、税額計算も、手作業で行い、また課税一覧表等の加除修正も同時に行っている。このため事務が煩雑であり、膨大な時間を要している。				○ ○					○ ○ ○ ○			
証 明	1. 評価・車庫証明以外は手作業で行っている。					○ ○							
管 理	1. 調定表等を手作業で作成している。					○							○
	2. 共有内容が電算化されていないため、通知・照会・証明等において、充分な対応がなされていない。					○ ○			○				

〔現状における問題点と効果〕

固定資産税（償却）

事 務 名	問 題 点	改 善 策					効 果						
		宛 名 情 報 の 共 有 化	税 情 報 の 共 有 化	オ ン ラ イ ン 即 時 処 理	台 帳 の 磁 気 記 録 化	電 算 適 用 範 囲 の 拡 張	窓 口 の サ ー ビ ス 向 上	重 複 事 務 の 廃 止	事 務 負 荷 の 平 準 化	事 務 処 理 の 精 度 向 上	事 務 処 理 の 簡 素 化	事 務 処 理 の 迅 速 化	保 管 ス ペ ー ス の 縮 小
申 告 管 理	1. 新規事業所の申告を受付けた場合、データと同 時に宛名を入力しなければならない。	○						○			○		
	2. 申告書を受付けた時点で調査票に受付年月日を 手作業で記入しなければならない。			○	○						○	○	
評 価 計 算	1. 申告が集中し、一時期に大量のデータを作成し なければならない。			○						○	○		
	2. 評価計算をした結果が課税台帳を打ち出すまで 不明である。				○						○	○	
賦 課 更 正	1. 賦課更正があった場合、台帳訂正を手作業で行 っている。			○							○	○	
宛 名 管 理	1. 宛名マスターを独自に持っているため、法人 設立届などの市民税情報や住民異動情報が償 却宛名に反映されない。	○		○							○	○	

5. 今後の課題

(1) ペーパーレス化の推進

名寄帳、課税一覧表、評価調書など帳票を打ち出しているもの、又過年度分はマイクロフィルムで管理しているものなどを光ディスク化によって管理する。又家屋の図面管理も光ディスク化することにより狭溢となった庁舎のスペースを確保する。

(2) O A 機器の変更

莫大化する情報を速やかに処理するためホストコンピュータの容量を増大し、レスポンスを良くする。

(3) システムの管理（メンテナンス）

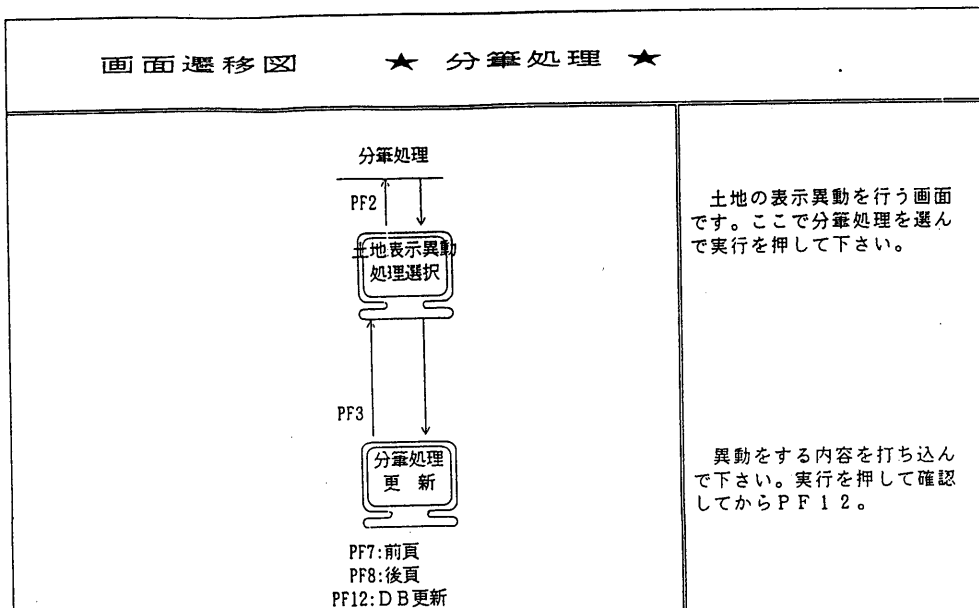
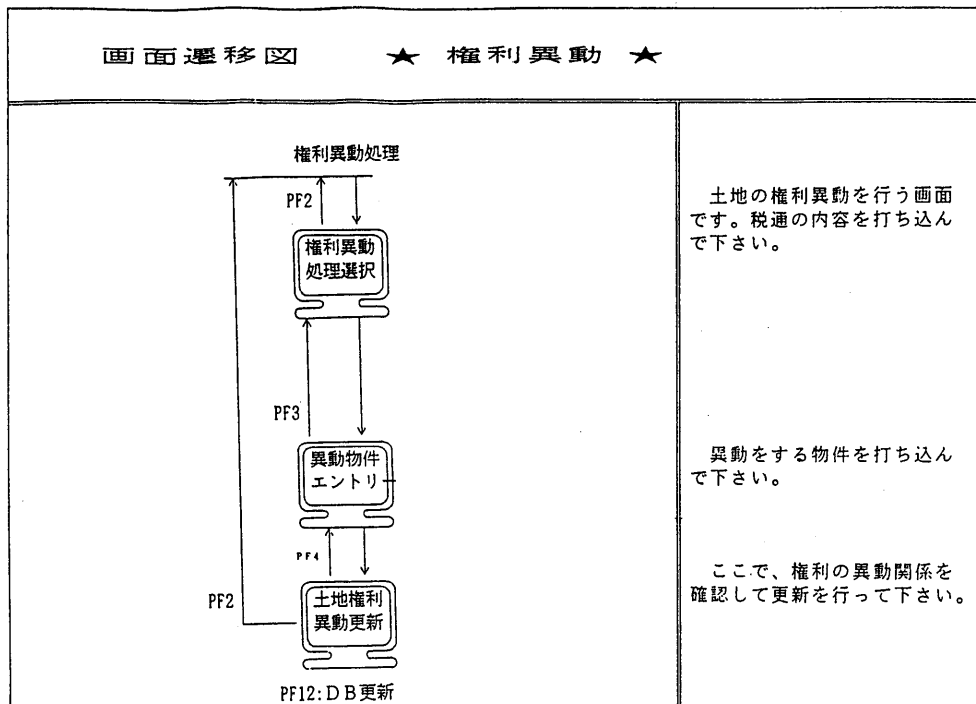
開発系に於いて民間と共同で行っているが保守点検に難があり、電算実務者の確保（オープンプログラマー）を計画的に行う必要がある。

(4) 経費の節減等

資産税情報は、内容充実を目指したオンライン化により、種類・量が増大し、また過年度分情報についても出来得る限り長期間にわたり使用する必要性はある。過年度分情報については、年度を経るに順い使用頻度は減少するが、オンラインで検索等を行う場合、運用経費は現年度と変わらない。又データ量はオンライン、バッチ共同処理速度に影響を与え、効率的な運用を考慮するとデータ量を減らすことが必要となる。

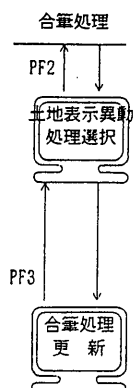
6. 参考資料

(1) 土地に関する画面遷移図



画面遷移図

★ 合筆処理 ★



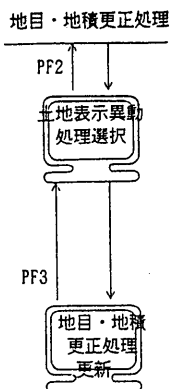
PF7: 前頁
PF8: 後頁
PF12: DB更新

土地の表示異動を行う画面です。ここで合筆処理を選んで実行を押して下さい。

異動をする内容を打ち込んで下さい。実行を押して確認してからPF12。

画面遷移図

★ 地目・地積更正処理 ★



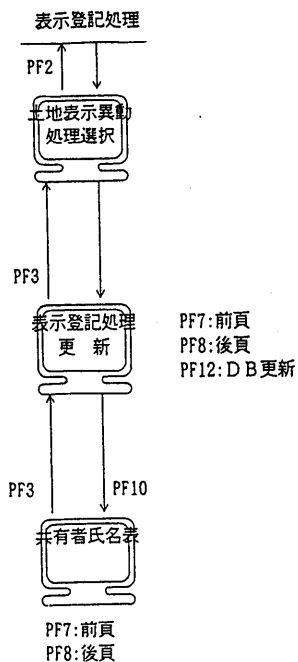
PF7: 前頁
PF8: 後頁
PF12: DB更新

土地の表示異動を行う画面です。ここで地目・地積更正処理を選んで実行を押して下さい。

異動をする内容を打ち込んで下さい。実行を押して確認してからPF12。

画面遷移図

★ 表示登記処理 ★



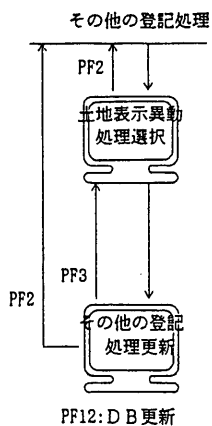
土地の表示異動を行う画面です。ここで表示登記処理を選んで実行を押して下さい。

異動をする内容を打ち込んで下さい。実行を押して確認してからPF12。

起こした土地の所有者が共有の場合、ここで共有者の確認をして下さい。

画面遷移図

★ その他の登記処理 ★



土地の表示異動を行う画面です。ここでその他の登記処理を選んで実行を押して下さい。

異動をする内容を打ち込んで下さい。実行を押して確認してからPF12。

画面遷移図

★ 分合筆処理訂正 ★

分合筆処理訂正

PF2

土地表示異動
処理選択

PF3

分合筆処理
訂正更新

PF7:前頁
PF8:後頁
PF12:DB更新

土地の表示異動を行う画面です。分合筆処理訂正を選んで実行を押して下さい。

処理する内容を打ち込んで実行を押して下さい。内容を確認してPF1・2。

画面遷移図

★ 一筆処理訂正 ★

一筆処理訂正

PF2

土地表示異動
処理選択

PF3

一筆処理
訂正更新

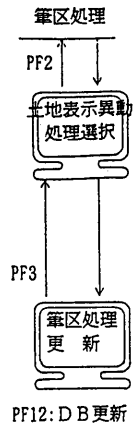
PF7:前頁
PF8:後頁
PF12:DB更新

土地の表示異動を行う画面です。一筆処理訂正を選んで実行を押して下さい。

処理する内容を打ち込んで実行を押して下さい。内容を確認してPF1・2。

画面遷移図

★ 筆区処理 ★

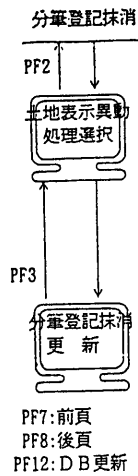


土地の表示異動を行う画面です。筆区処理を選んで実行を押して下さい。

処理する内容を打ち込んで実行を押して下さい。内容を確認してPF12。

画面遷移図

★ 分筆抹消 ★



土地の表示異動を行う画面です。分筆抹消処理を選んでを押して下さい。

処理する内容を打ち込んで実行を押して下さい。内容を確認してPF12。

画面遷移図

★ 合筆抹消 ★

合筆登記抹消処理

PF2

土地表示異動
処理選択

PF3

合筆登記抹消
処理更新PF7: 前頁
PF8: 後頁
PF12: DB更新

土地の表示異動を行う画面です。合筆抹消処理を選んでを押して下さい。

処理する内容を打ち込んで実行を押して下さい。内容を確認してPF12。

画面遷移図

★ 表示抹消 ★

表示抹消登記処理

PF2

土地表示異動
処理選択

PF3

表示抹消登記
処理更新PF7: 前頁
PF8: 後頁
PF12: DB更新

PF3

PF10

共有者氏名表

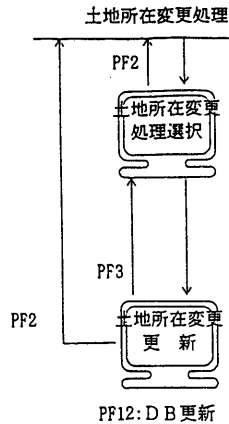
PF7: 前頁
PF8: 後頁

土地の表示異動を行う画面です。表示抹消処理を選んでを押して下さい。

処理する内容を打ち込んで実行を押して下さい。内容を確認してPF12。

画面遷移図

★ 土地所在変更処理 ★

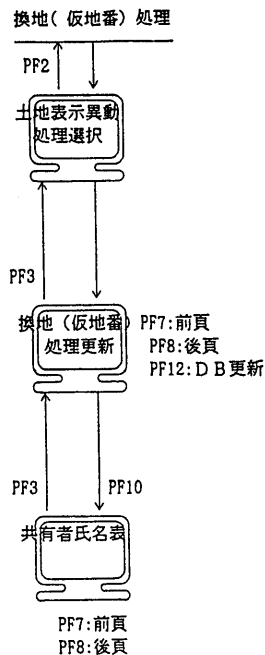


土地の所在変更を選択する画面です。土地の所在変更処理を選んで下さい。

内容を打ち込んで下さい。実行を押して確認をしてPF12。

画面遷移図

★ 本換地（仮地番）処理 ★

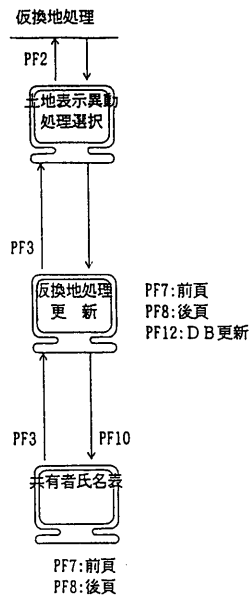


土地の所在変更を選択する画面です。換地（仮地番）処理を選んで下さい。

内容を打ち込んで下さい。実行を押して確認をしてPF12。

共有がいる場合は、この画面で確認をして下さい。

★ 假換地處理 ★

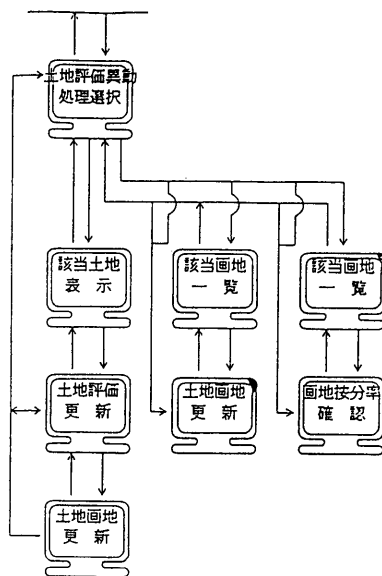


土地の所在変更を選択する画面です。仮換地処理を選んで下さい。

内容を打ち込んで下さい。
実行を押して確認をしてPF
12。

共有がいる場合は、この画面で確認をして下さい。

★ 土地評估更新 ★



土地の評価異動を選択する画面です。土地評価更新を選んで下さい。

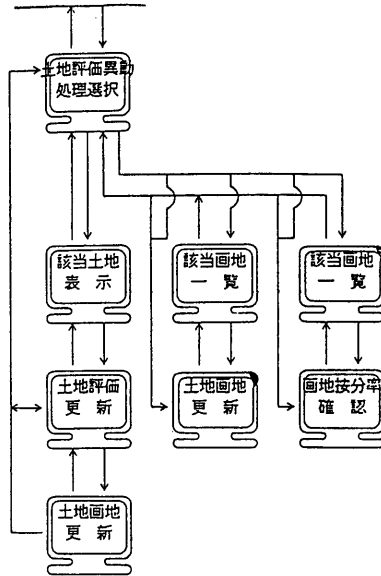
該当する土地を選んで実行
を押して下さい。

内容を打ち込んで下さい。
実行を押して確認をしてPF
12。

画地を更新する時は、内容を打ち込んで下さい。実行を押して確認をしてPF12。

画面遷移図

★ 土地画地更新 ★



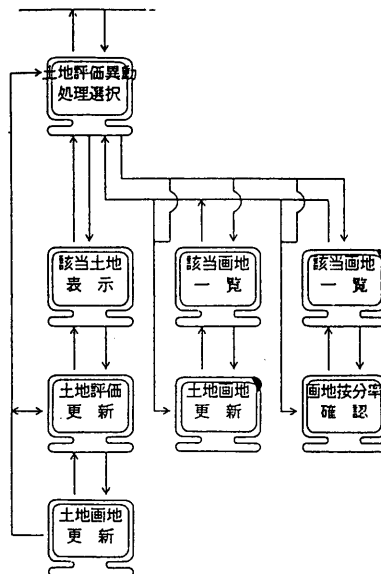
土地の評価異動を選択する画面です。土地画地更新を選んで下さい。

該当する画地を選んで実行を押して下さい。

内容を打ち込んで下さい。実行を押して確認をしてPF12。

画面遷移図

★ 住宅率按分確認 ★



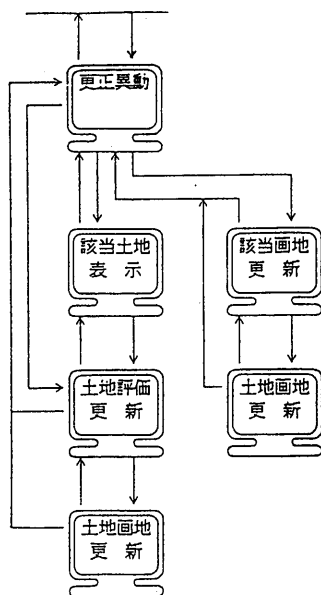
土地の評価異動を選択する画面です。住宅率按分確認を選んで下さい。

該当する画地を選んで実行を押して下さい。

内容を確認して下さい。

画面遷移図

★ 課税一筆更正 ★



土地の更正処理を選択する画面です。課税一筆更正を選んで実行を押して下さい。

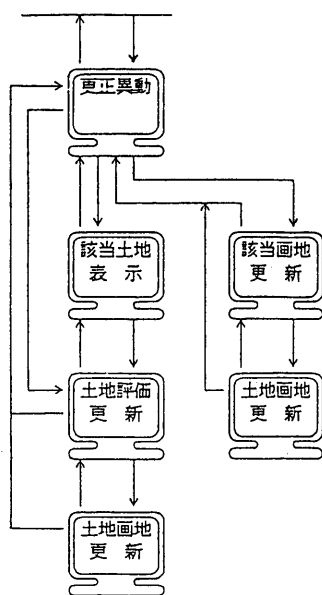
該当する土地を選んで下さい。

内容を打ち込んで下さい。実行を押して確認をしてPF12。

画地を更新する場合は、ここで内容を打ち込んで下さい。実行を押して確認をしてPF12。

画面遷移図

★ 課税画地更正 ★



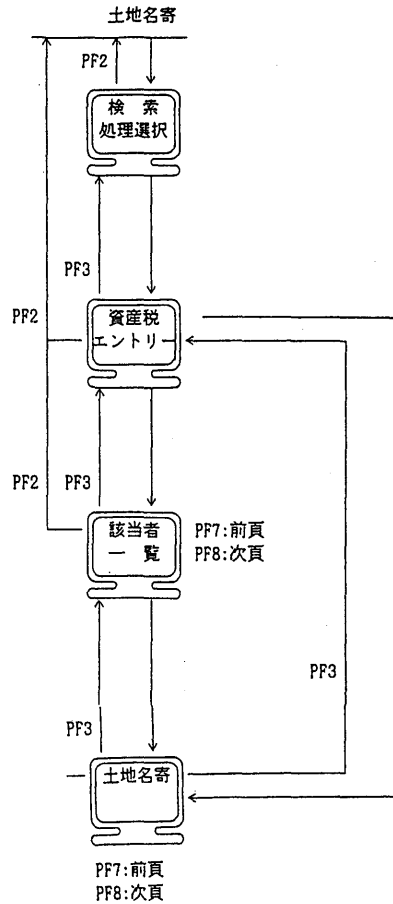
土地の更正処理を選択する画面です。課税画地更正を選んで実行を押して下さい。

該当する画地を選んで下さい。

内容を打ち込んで下さい。実行を押して確認をしてPF12。

画面遷移図

★ 土地沿革 ★



土地の検索をする画面です。
土地沿革処理を選んで実行を
押して下さい。

沿革を見たい土地の所在を
打ち込んで下さい。

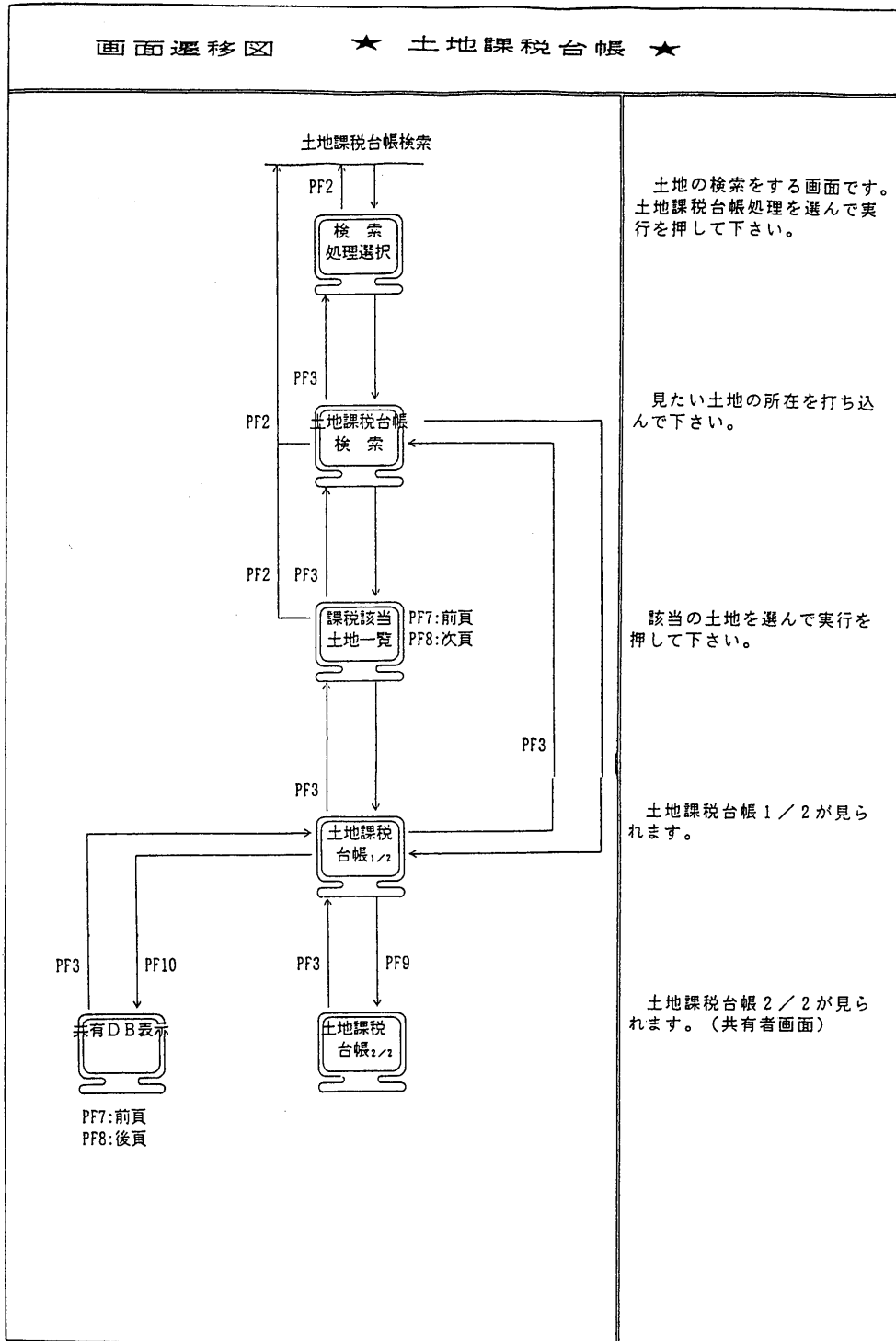
土地の情報が見られます。

土地の登記履歴が見られます。
(共有者氏名も見られます)

土地の関連履歴が見られます。

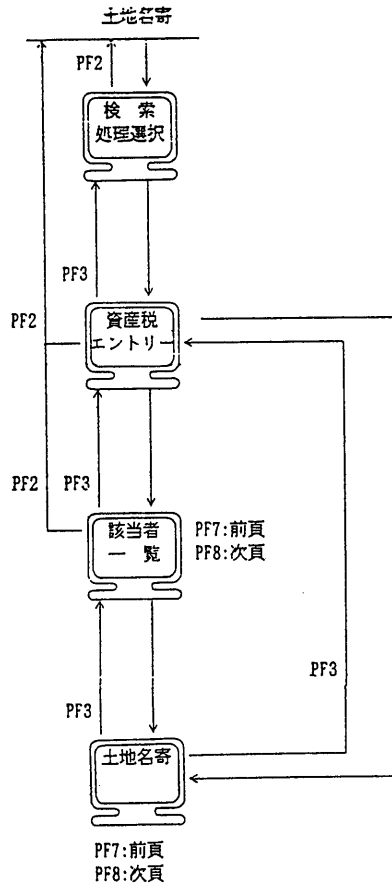
画面遷移図

★ 土地課税台帳 ★



画面遷移図

★ 土地名寄帳 ★



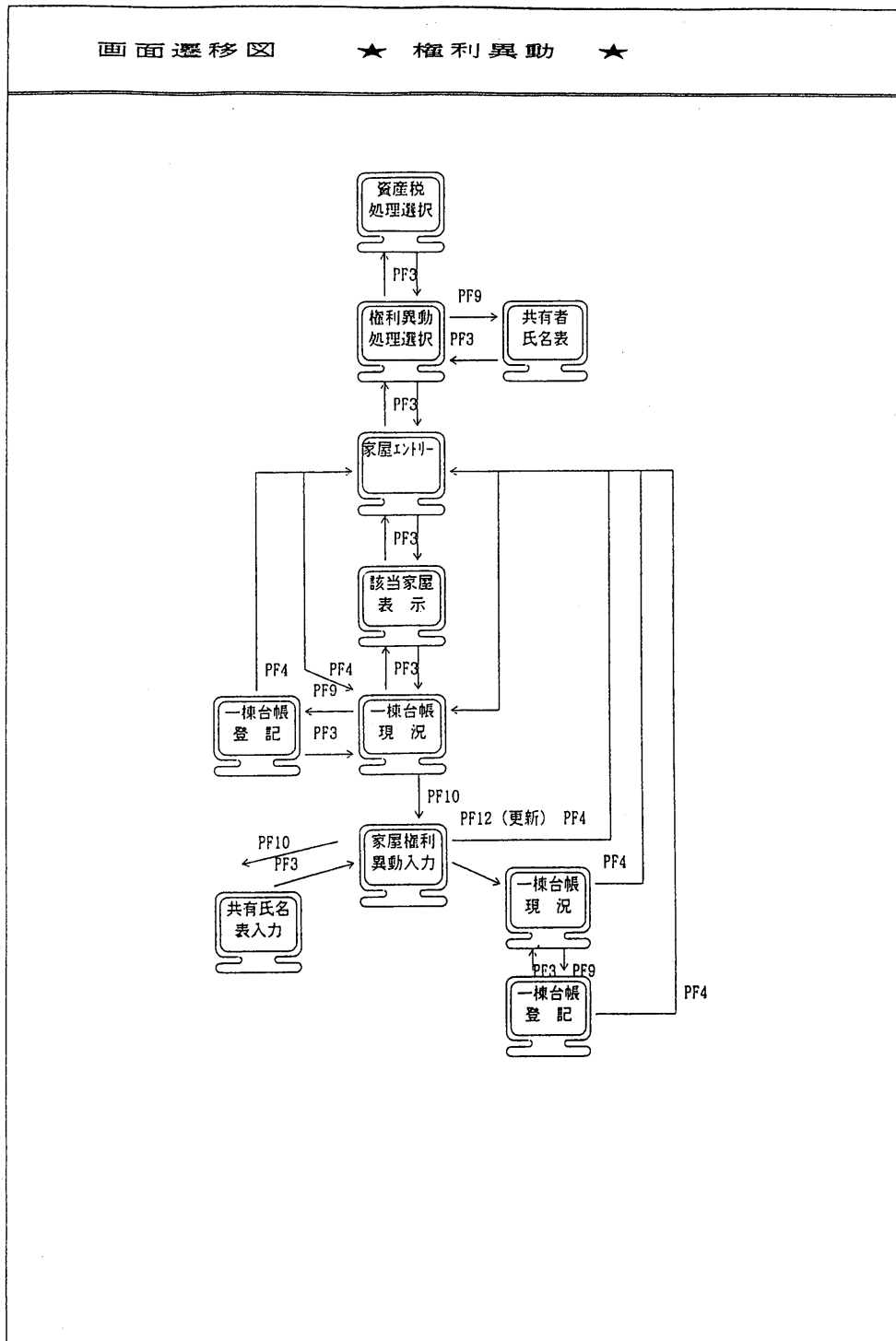
土地の検索をする画面です。
土地名寄処理を選んで実行を
を押して下さい。

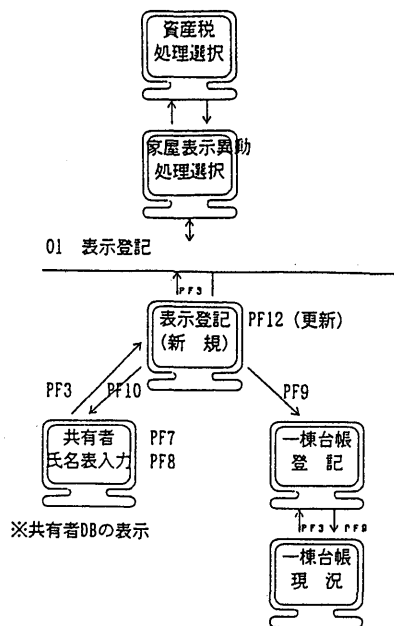
見たい所有者を打ち込んで
下さい。

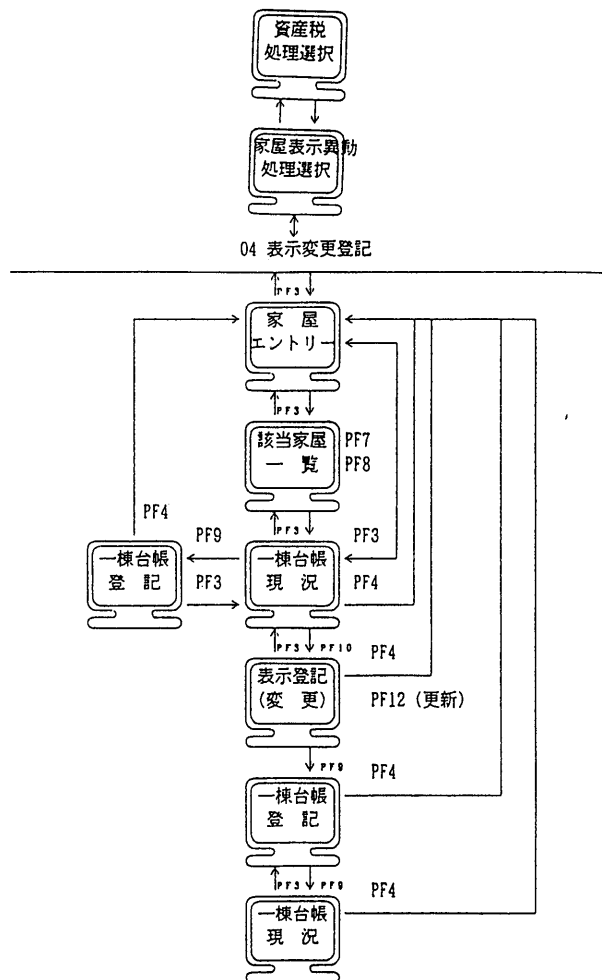
該当者を選んで実行を押し
て下さい。

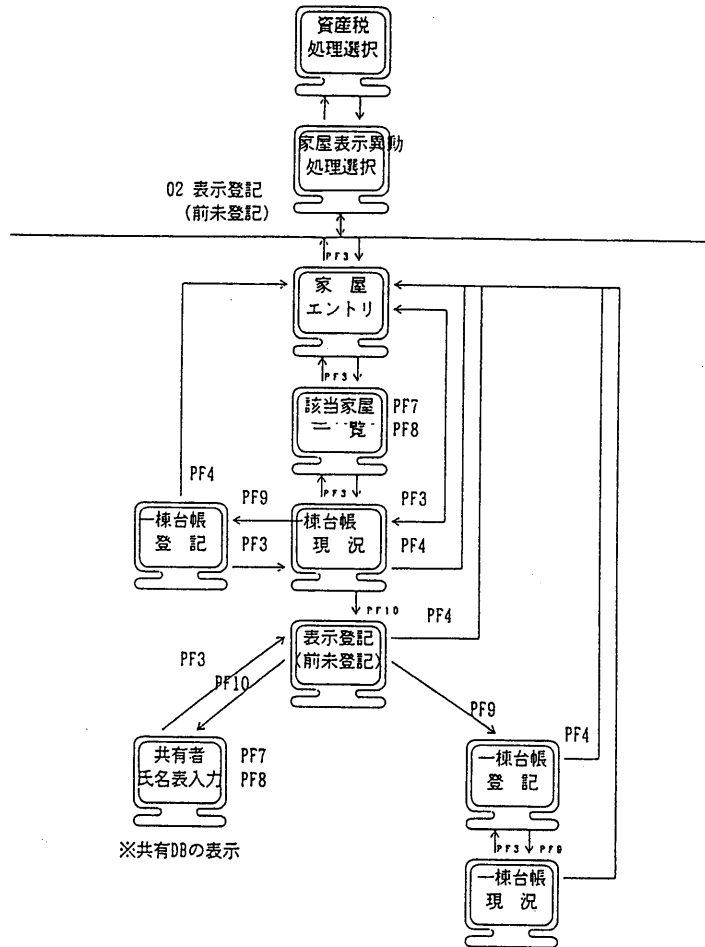
土地名寄をが見られます。

(2) (家屋、賦課、共有)に関する画面遷移図



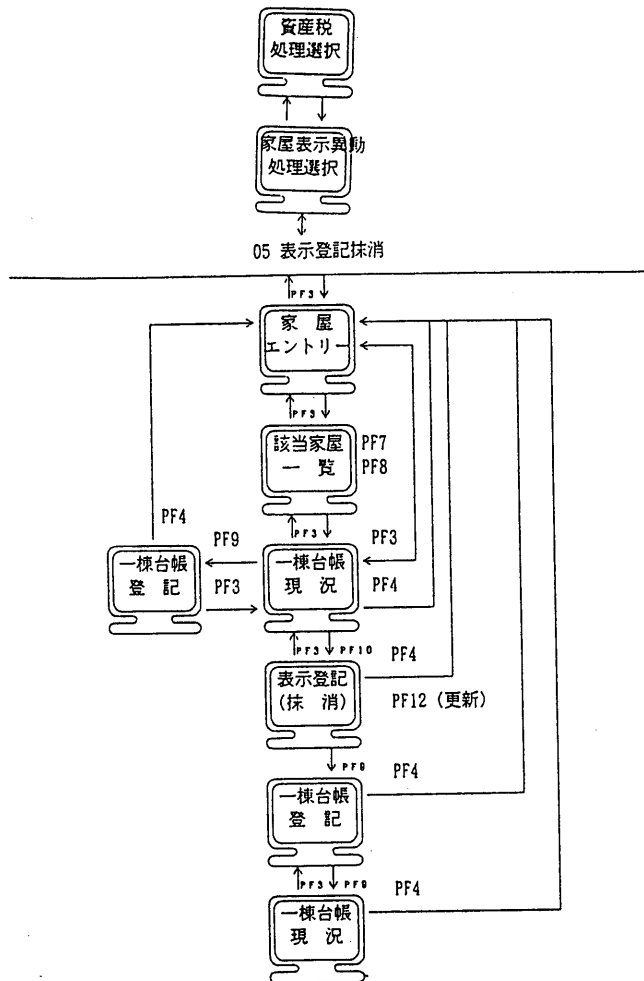


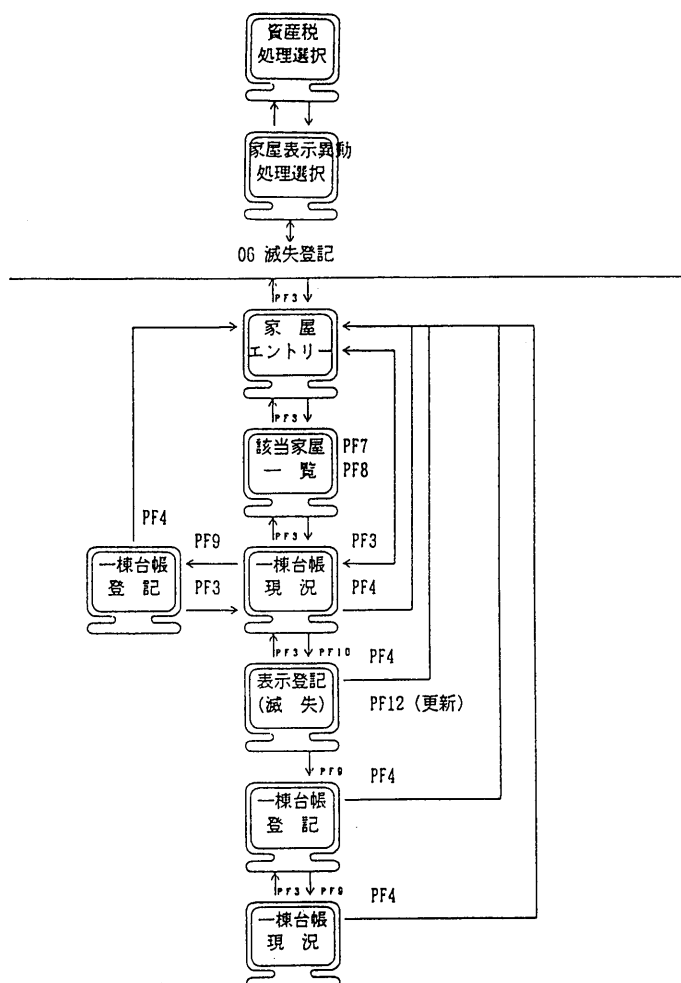


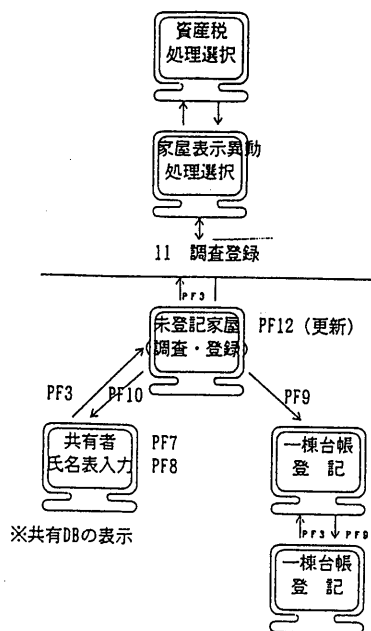


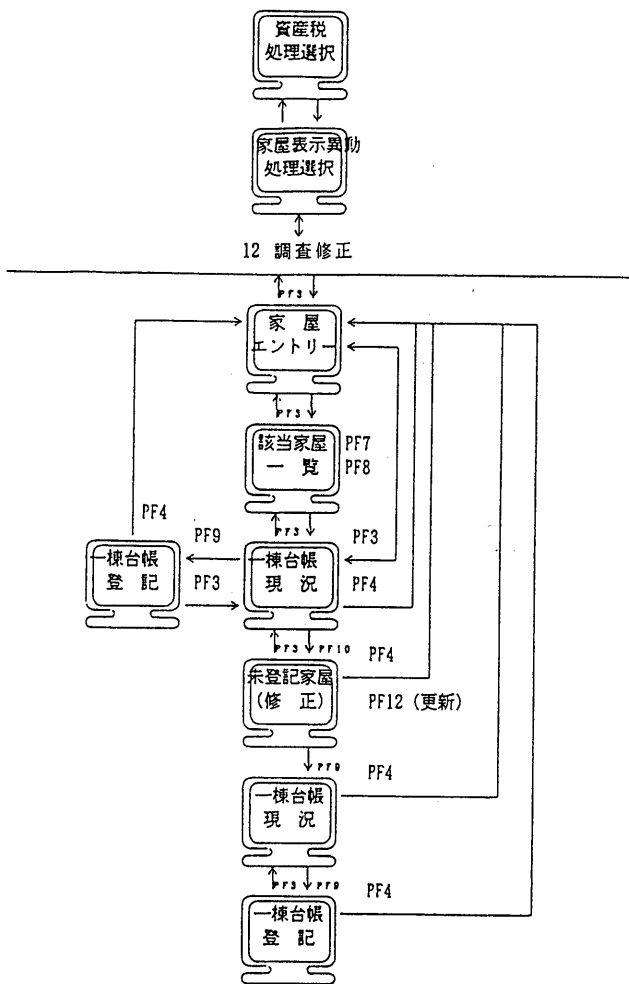
★ 表示登記（区分登記）★



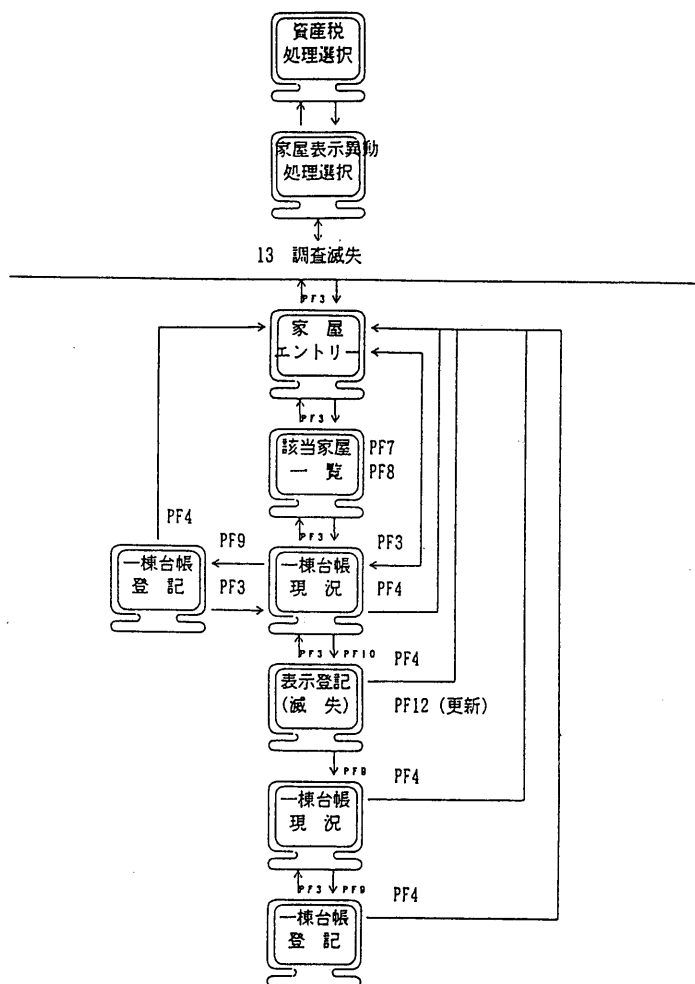


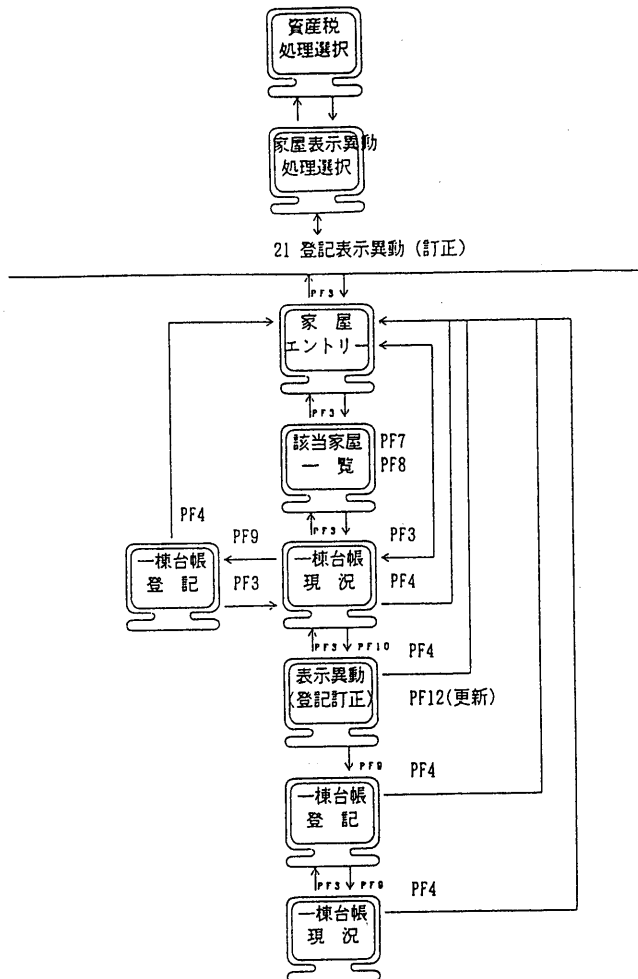


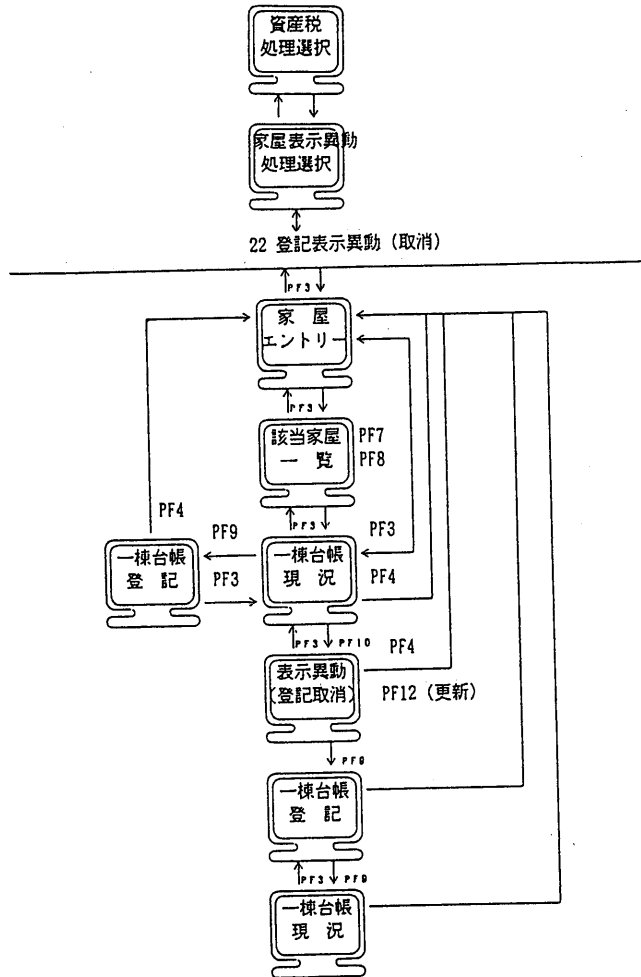


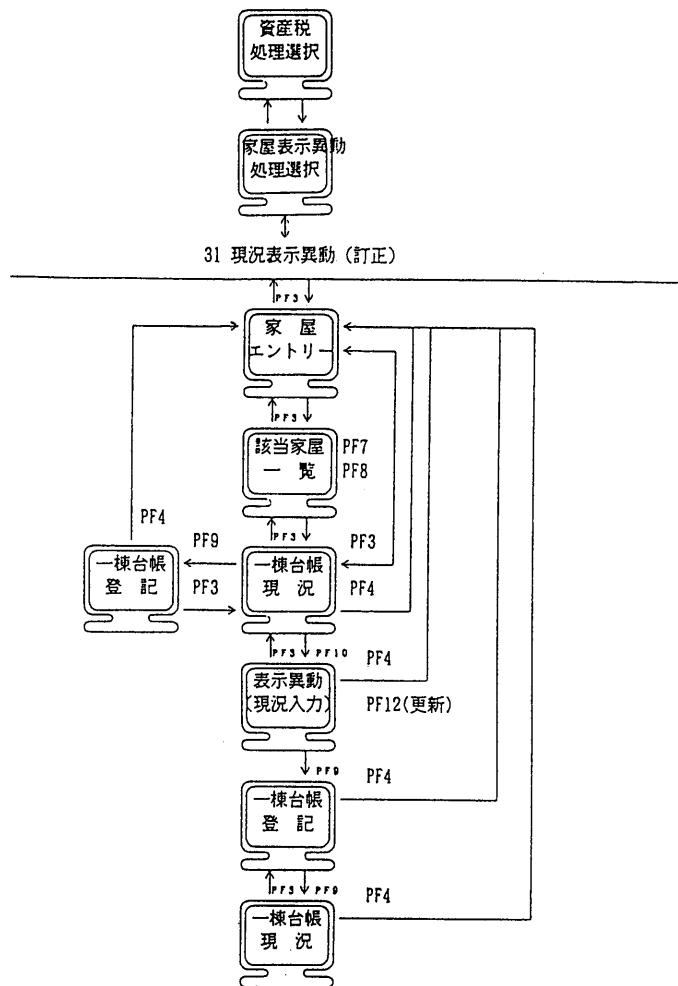


★ 調查滅失 ★

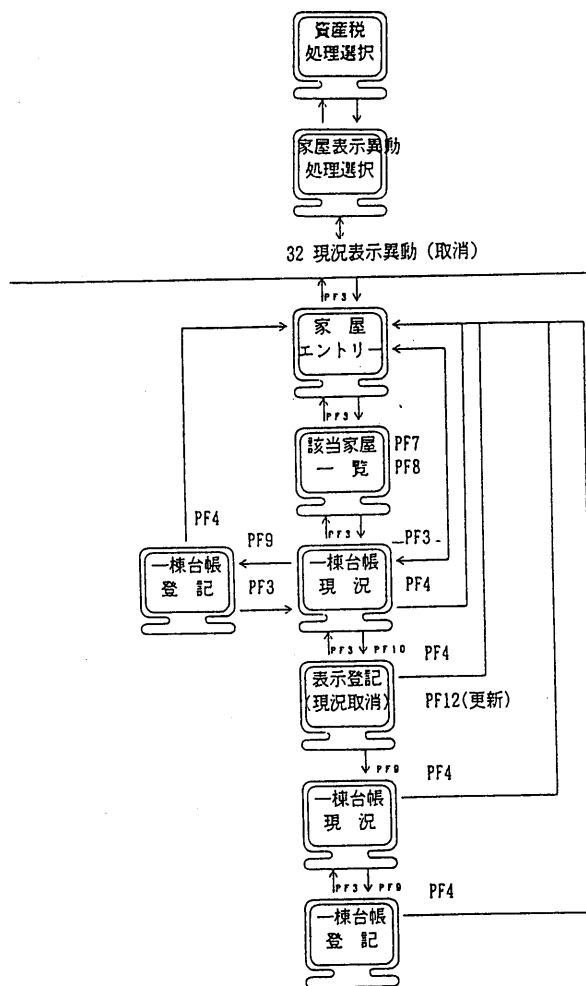


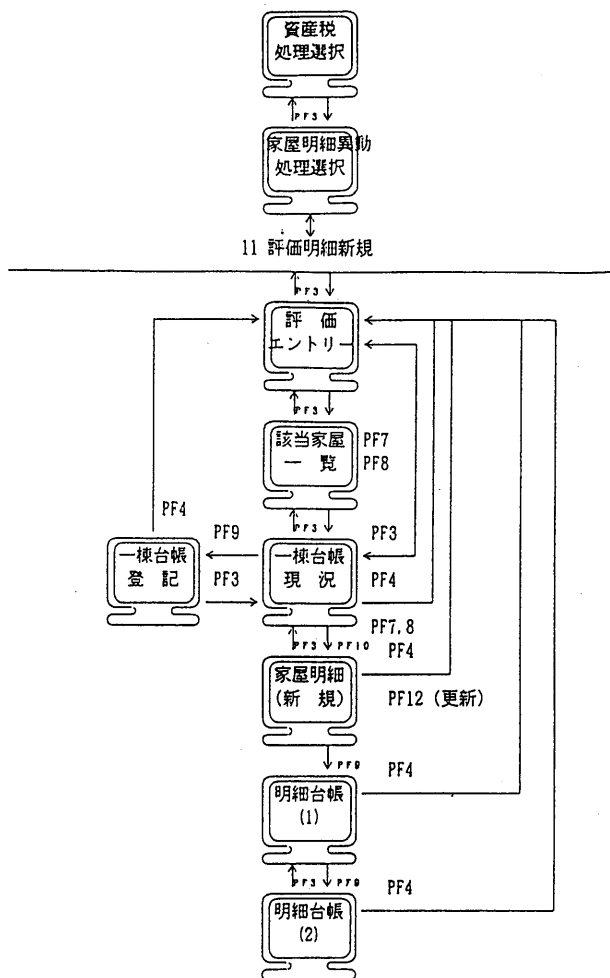


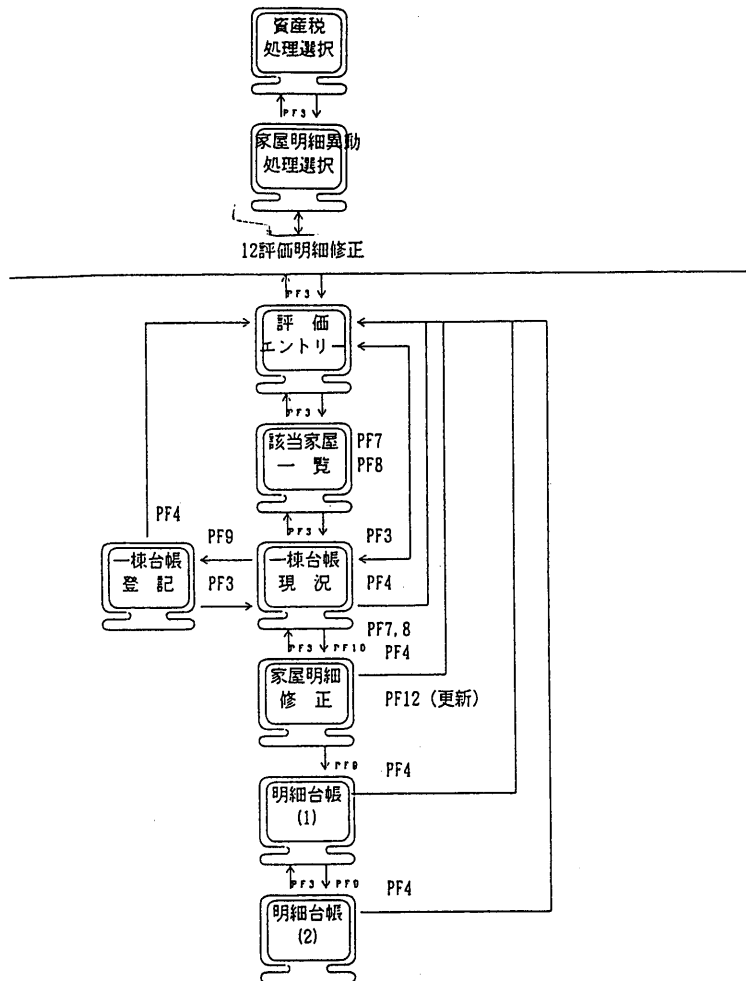


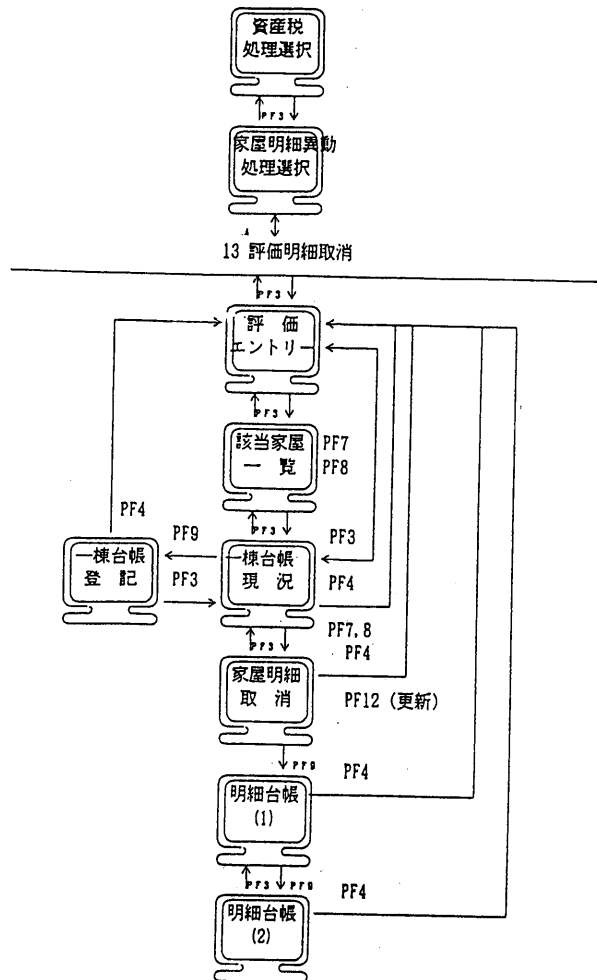


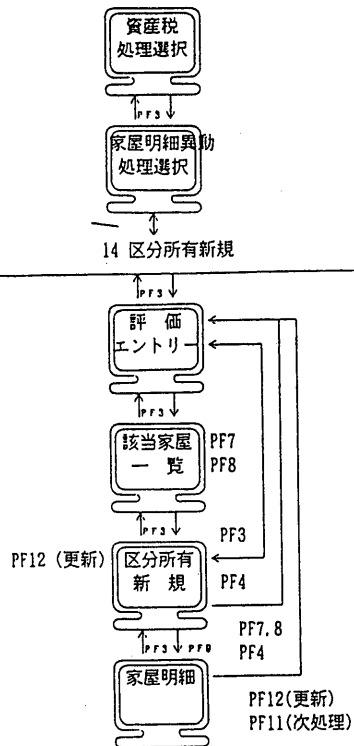
★ 現況表示異動（取消） ★

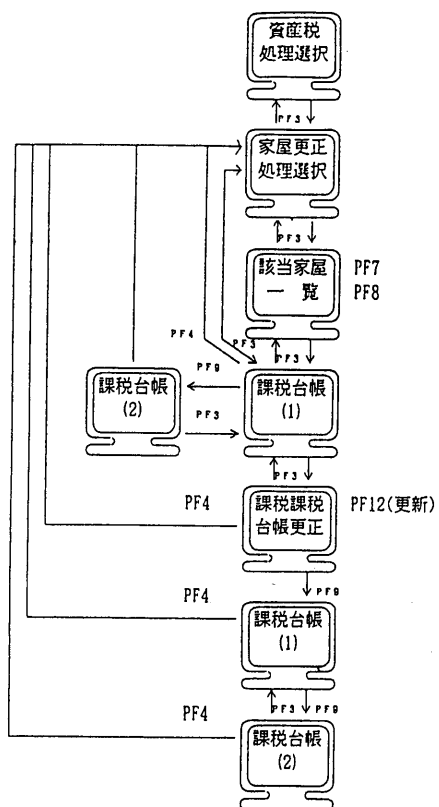




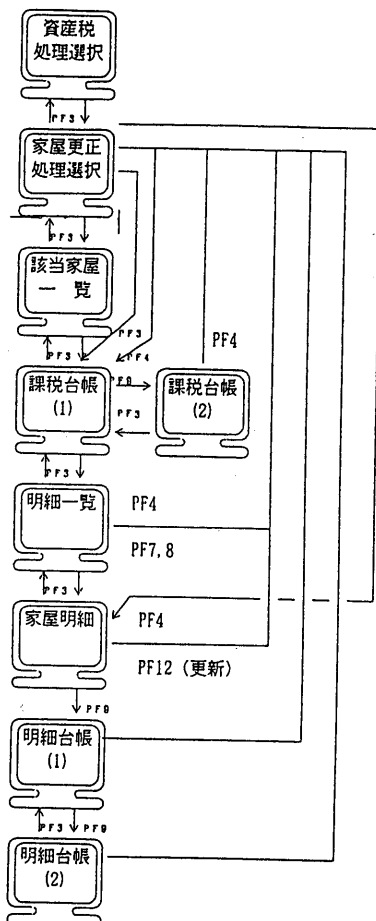




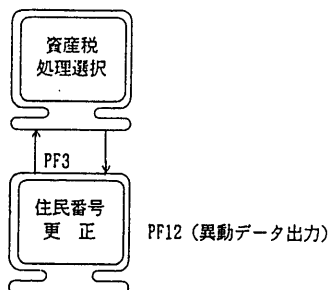




★ 明細台帳更正 ★



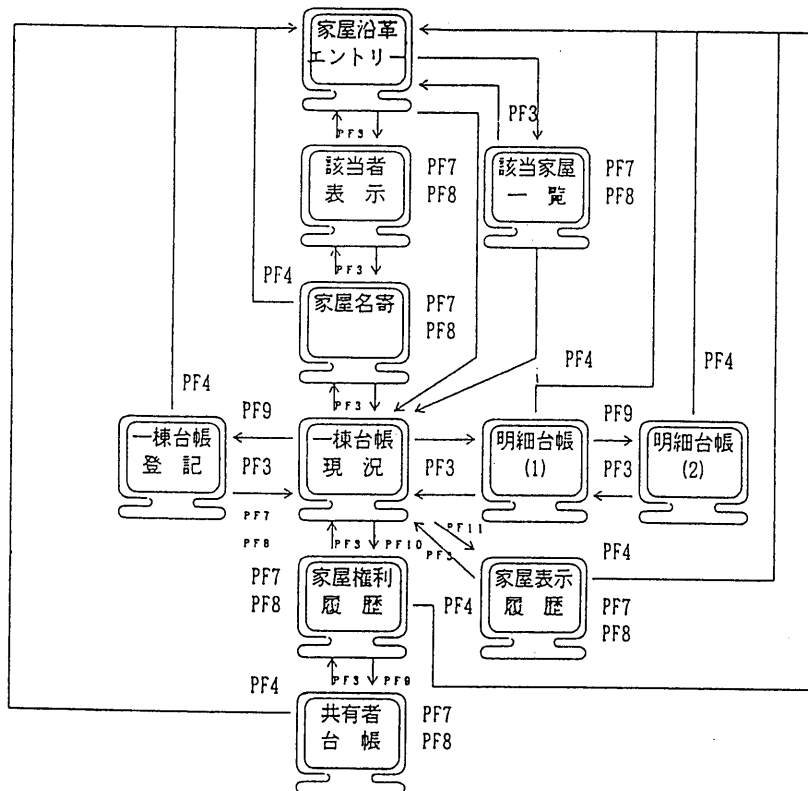
★ 住民番号更正 ★



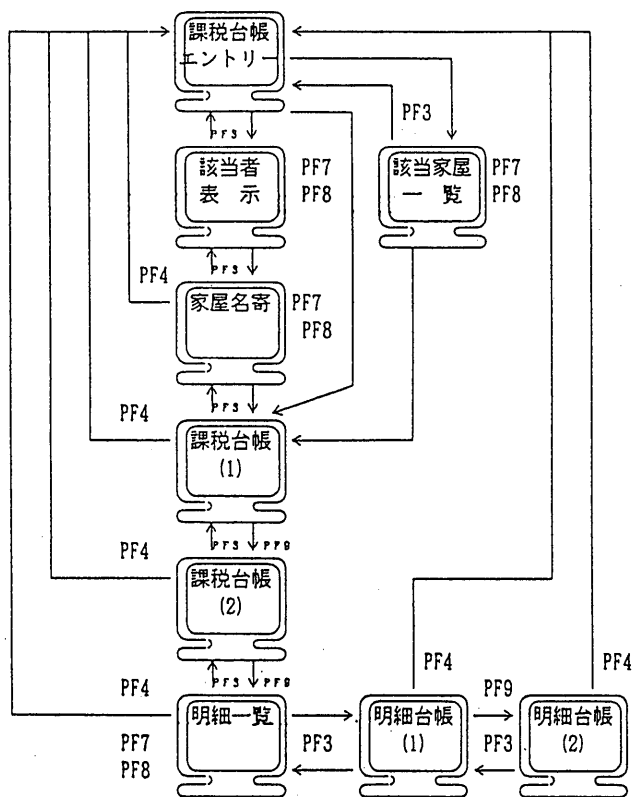
家屋沿革検索 …… 一棟DBの検索

課税台帳検索 …… 課税一棟DBの検索

家屋沿革検索

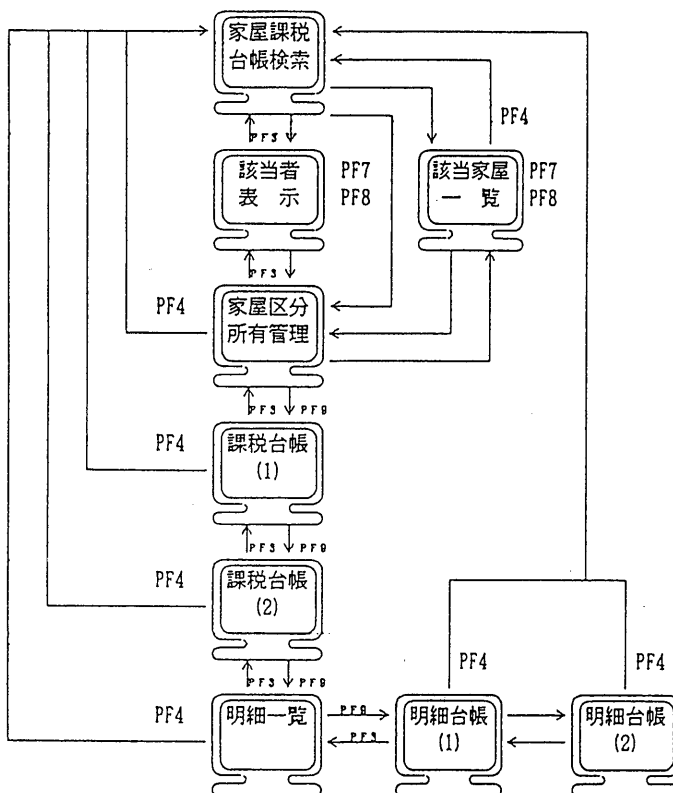


家屋課税台帳検索



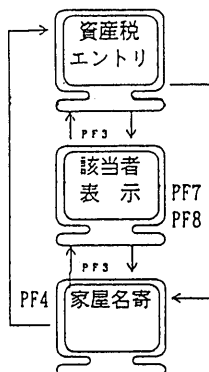
図面遷移図 ★ 家屋区分所有 ★

家屋区分所有

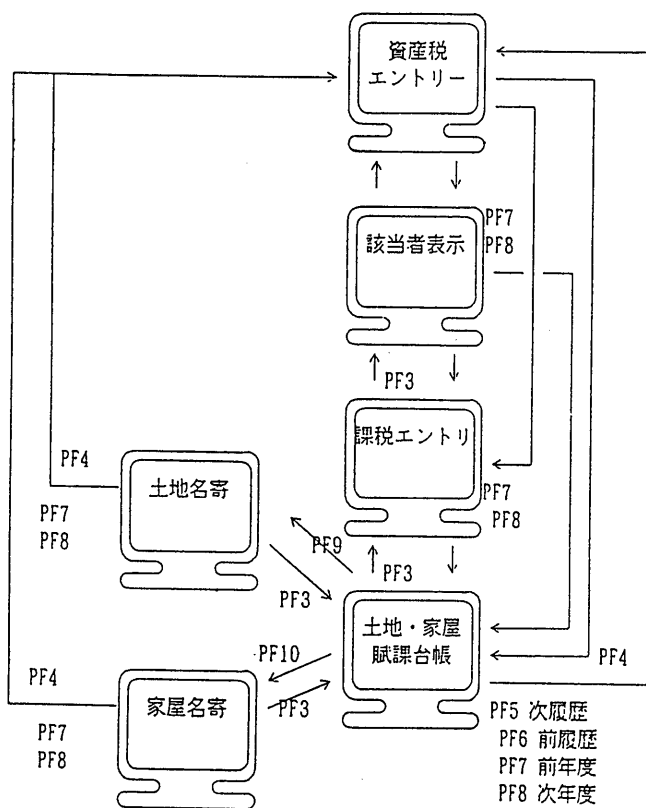


図面遷移図 ★ 家屋（名寄帳） ★

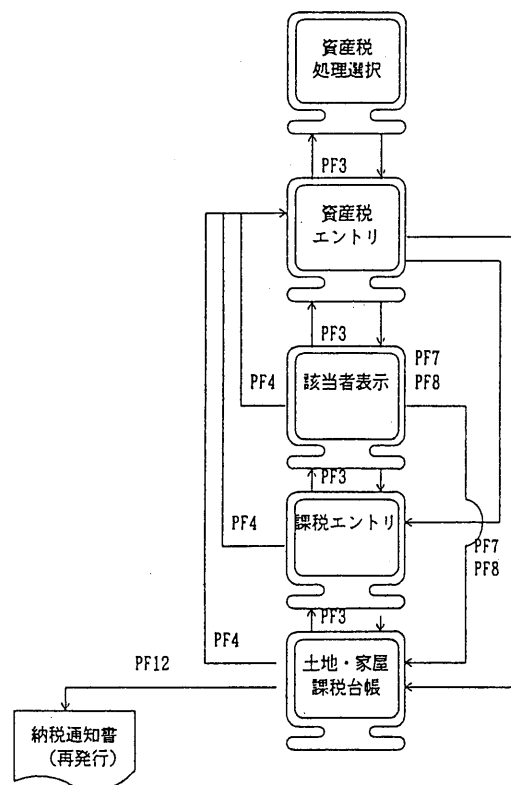
家屋（名寄帳）

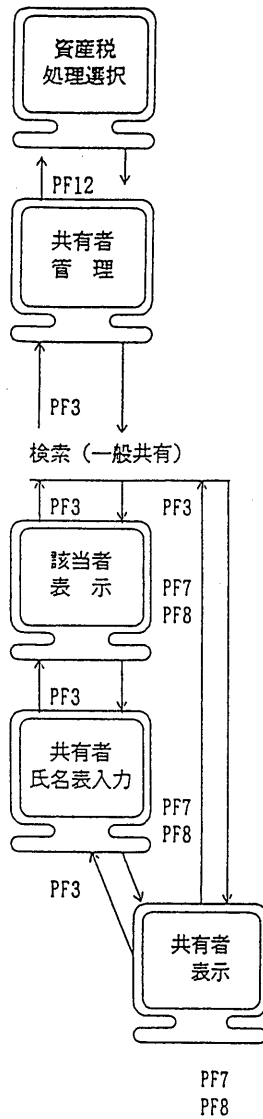


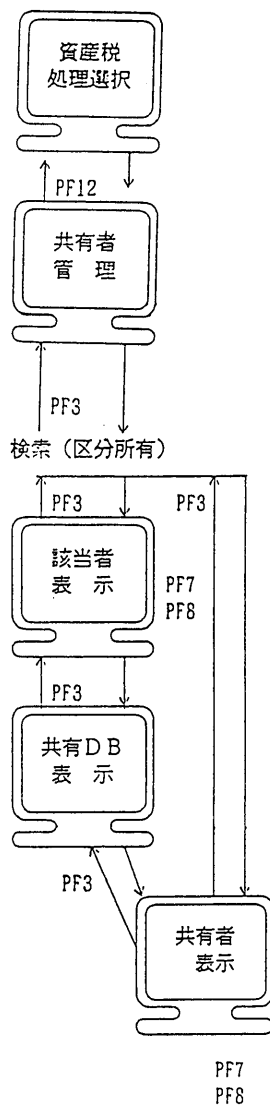
土地・家屋賦課台帳検索

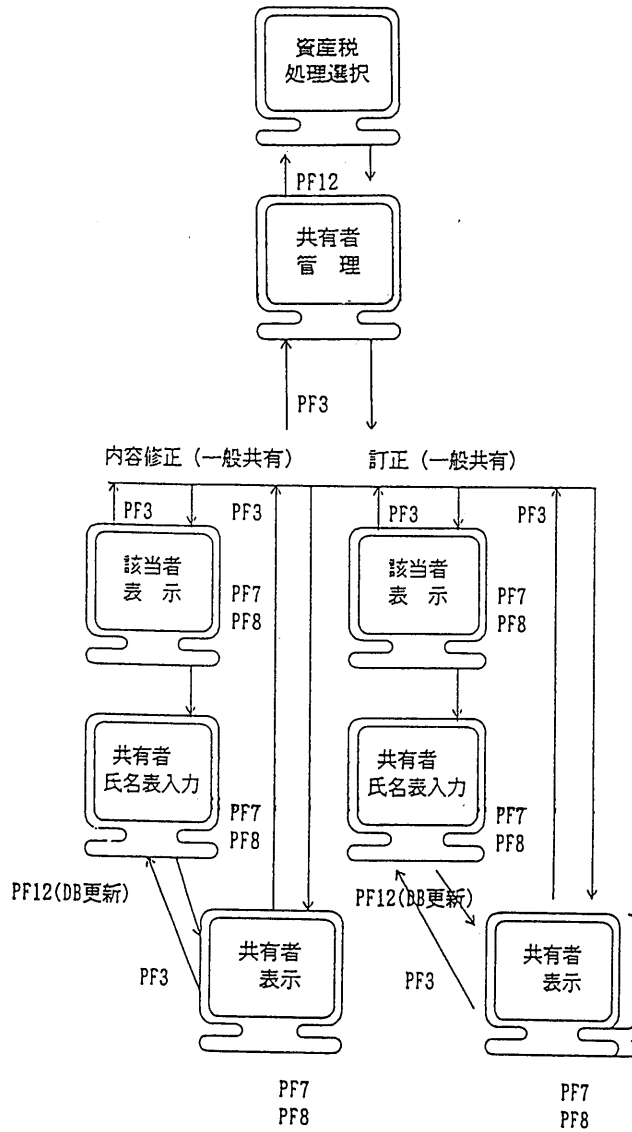


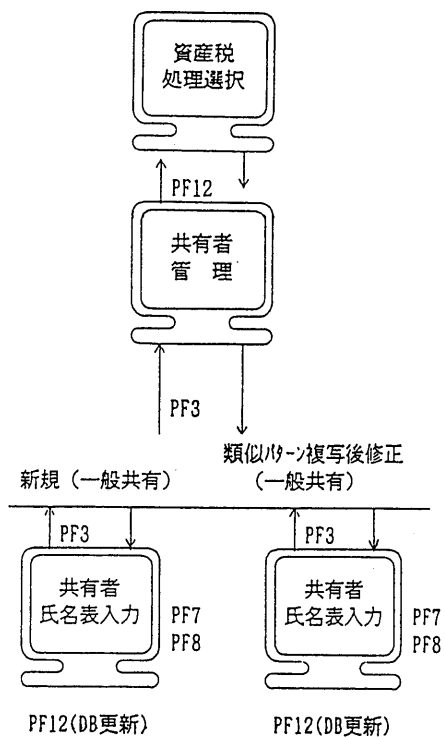
画面遷移図 ★ 家屋納税通知書出力 ★











第3章 高崎市の土地評価システムについて

高崎市 財務部資産税課

課長補佐兼土地係長

岡部 庚次

1. はじめに

固定資産評価基準において、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されており、現実の売買実例価額から不正常的な要素に基づく価額を除去して得られる正常売買価格を基準として、適正な時価を求めるものとされています。

本市におきましても、基準に従い昭和60年度の評価替えまでは、多くの売買実例を収集し精通者意見価格、相続税評価額、地価公示価格及び地価調査価格等を参考にして標準宅地の適正な時価を算定し、更にこの価格を指標として路線価の付設等を行っていました。

しかしながらこの間の評価手法には計量化する指針等に明確なものがなく、ともすれば職員の経験と勘という非科学的な部分に頼らざるを得ないものでした。

また、職員人事においても、多くの行政需要に応えられる職員を養成するため在課期間は平均4年と短くなる傾向にあり、かつ、新採用職員に税務行政の困難さを理解させるという人事方針から若手職員の配属が多くなってきており、経験豊かな職員の養成ができなくなってきておりました。

このため、時の経過とともに都市計画事業や土地区画整理事業といった都市基盤整備事業の進展に伴い地域が変貌し、土地に係る価格形成要因が変化してもこれを適切に評価に反映することができず、市域内の土地の評価が地域的にも用途的にもアンバランスなものとなり、適正な時価として評価してきた価格に疑問を抱くようになっておりました。

一方地価の高騰とともに納税者の固定資産税に対する関心はいよいよ高くなってきており、理論的に説得力のある資料等が必要とされていました。

このような状況の下、昭和63年度評価替えを期して土地評価システムの導入を行っ

たものです。

なお、その後平成3年度評価替えを経て現在平成6年度評価替えに向けて3回目のシステム作業を行っているところです。

土地評価システムに関しては既に多くの都市での状況が発表されており、重複する内容も多かろうと思いますが、本市における土地評価システムの導入から現在に至るまでの状況について説明させていただきます。

2. 高崎市の概要

高崎市は日本列島のほぼ中央部に位置し、東京から100km、上越新幹線で50分の距離にあり、江戸の昔から中山道の宿場町として交通の要衝として栄えてきた商業都市です。また、赤城・榛名・妙義の上毛三山を望む水と緑が豊かで自然環境にも恵まれたところでもあります。

平成6年現在、面積110.73km²、人口約240,000人で、隣接の県都前橋市とともに産業、経済、文化の面で群馬県内の他市町村をリードする拠点都市でもあります。

更に、来る西暦2000年には全国で唯一市制施行100周年を迎えることから新しい都市文化を創造し、活力を生み、豊かで快適な市民生活を築くために、人、物、情報、文化が交流する交流拠点都市を築くべく行政と市民が一体となって努力をしているところです。

3. 土地評価システム導入経緯

(1) 導入前の土地の固定資産概況

固定資産税における土地の評価においてその大部分を占めている宅地にあっては、評点数を付設する方法の相違から主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法（路線価方式）」によって、市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他宅地評価法（標準宅地比準方式）」によって付設するものとされています。

本市で導入しました土地評価システムにおきましては、主として路線価方式について客観的かつ合理的な見直しを行い、市域内の評価の水準を是正することを主眼としたも

のであります。

システムの導入を決定しました昭和61年度当時、本市の土地に係る固定資産の概要は、評価総土地は約20万筆、70km²、非課税土地は約9万筆、40km²であって、評価総土地のうち宅地が約13万筆、26km²で全地積の約23%ですが、税額に占める割合は全地目の約89%を占めており、宅地評価の適正化が即土地評価の是非を左右するものとなっております。

なお、宅地評価のうち路線価方式は市街化区域のうち約45%で残りはその他宅地評価法を適用しておりました。

(2) 先進都市視察と業者選定

土地評価システムの開発は、従来民間主導で行われてきた経緯から、大きく分けて測量業務を中心とする業者が開発したものと、不動産鑑定業者が開発したものの二手法がありました。

この二つの手法にはそれぞれ一長一短があり、測量業者の開発したものにあっては、航空写真を利用した詳細な図面作成に優れており成果品としての宅地利用現況図や土地の時価水準を反映した実勢価格図等の資料において説得力があります。しかしながら土地の評価に関しては専門外であり評価の精度に不安がありました。

一方、不動産鑑定業者の開発したものは、本来業務であります不動産鑑定評価手法を駆使しているので時価ベースでの把握に優れており評価には信頼性の高いものがありました。しかしながら、測量業者と異なり誰にでも一目で理解できるような詳細な図面作成には専門外であり劣っているものでした。

導入するシステムの選定に苦慮したため既にシステムを導入し実績を上げている埼玉県のと市及び神奈川県のと市を視察させていただくことにいたしました。

と市にあっては測量業者の開発したシステムを導入し、と市にあっては不動産鑑定業者の開発したシステムを導入しておりました。

視察させていただいた結果におきましても、どちらのシステムも素晴らしく甲乙付け難くいずれを採用するか逡巡しておりましたところ図らずも本市が、(財)資産評価システム研究センターが行っております「土地評価に関する調査研究」の昭和61年度事業の対象モデル都市の選定を受けることになりました。

この結果、当該事業を委託されているのが本市が導入を検討していた不動産鑑定業者

であったことからモデル都市としてのお手伝いも同時にでき、かつ契約面においても有利であるとのことから不動産鑑定業者のシステムを導入することになったものです。

（３）地元不動産鑑定業者の協力

土地評価システムにおいては標準宅地の適正な時価の評定があり、市域内の地価水準に精通している地元不動産鑑定業者の協力により、より精度の高いシステムとなるものですが、本市におけるシステム導入に当たっては標準宅地の評定において高崎市内に事務所を有する全不動産鑑定業者の協力（委託先の再委託）により行いました。

（４）評価における市の主体性

当該システムは、固定資産評価の根幹である標準宅地と路線価について評価を委託することから、ともすれば市としての主体性が失われがちなため、委託先との打合せ会議を頻繁に開催（２年間で１５回実施）するとともに、市側で価格形成要因分析用資料の収集・作成、一部データシートの記入及び現地調査の委託先との協同実施等を行い委託事業に積極的に参加することを基本方針としました。

（５）システム導入後の推移

本市では昭和６３年度に当該システムを導入後、平成３年度評価替えを経て現在３回目の委託事業として平成６年度評価替えに向けての作業を実施中ですが、本稿においては主として昭和６３年度導入時及び平成６年度評価替えに向けて現在実施している事業を中心に紹介させていただきます。

４．土地評価システムの概要（導入時）

（１）調査目的

高崎市における固定資産の標準宅地と路線の適正な時価を評定し、昭和６３年基準年度評価替えのための基礎資料を作成する。

（２）調査内容

① 調査項目

（ア）データシートの設計及び記入マニュアルの作成

高崎市における土地価格形成要因（街路の状況、交通・接近条件、開発状況、環境条件、行政上の規制等）を検討しデータシートの設計を行い記入マニュアルを作成する。

（イ）用途地区の見直し

現行路線（市街地宅地評価法適用地域）及び状況類似地区（その他宅地評価法適用地域）の現況土地利用の状況を調査し、評定上の観点から用途を区分するとともに、状況類似地区についてはその他宅地評価法から市街地宅地評価法に変更した方が望ましいと考えられる地域を選定する。

（ウ）新規路線の付設

前記（イ）で市街地宅地評価法に変更した方が望ましいとした地域のうち検討協議の上、変更する地域を決定し当該地域に路線を付設する。

（エ）状況類似地域の区分

前記（イ）で調査した現行路線の用途に基づき各用途ごとに主要な路線とその他の街路を選定し状況類似地域を区分するとともに前記（ウ）で付設した新規路線についても状況類似地域の区分を行う。

（オ）状況類似地区区分の見直し

前記（ウ）で状況類似地区のうち市街地宅地評価法に変更した路線を除く地区及び評価法を変更しないで当面その他宅地評価法を存続する地区について現行の地区区分を前提として区分の見直しを行う。

（カ）標準宅地の選定

市街地宅地評価法を適用している地域にあっては、主要な街路に沿接する標準的な宅地をその他宅地評価法を適用の地域にあっては状況類似地区ごとに標準的な宅地を選定する。

（キ）売買事例の収集及び整理

収集した売買事例から取引において著しい特別の事情が認められる事例、画地条件において個別性が強い事例等を除き売買事例の分析及び標準宅地の評定において採用可能な事例を選択し整理する。

（ク）標準宅地・路線・売買事例のデータシートの記入

前記（ア）で設計したデータシートに従い価格形成要因を調査し標準宅地・路線・売買事例の価格形成要因を記入する。ただし、標準宅地及び路線については市において記入する。

（ケ）標準宅地・路線・売買事例データの電算処理

前記（ク）で記入したデータを入力し交通接近条件等電算処理を必要とする価格形成

要因について処理を行いデータシートを完成する。

(コ) 土地価格比準表の作成

売買実例価格と価格形成要因の関係を統計的手法を用いて分析し、更に実務上の経験値を加味して標準宅地評定用と時価路線価評定用の土地価格比準表を作成する。

(サ) 標準宅地の評定

前記(カ)で選定した標準宅地の価格を取引事例比較法を適用して試算し全市的な価格バランスを検討して標準宅地の価格を評定する。

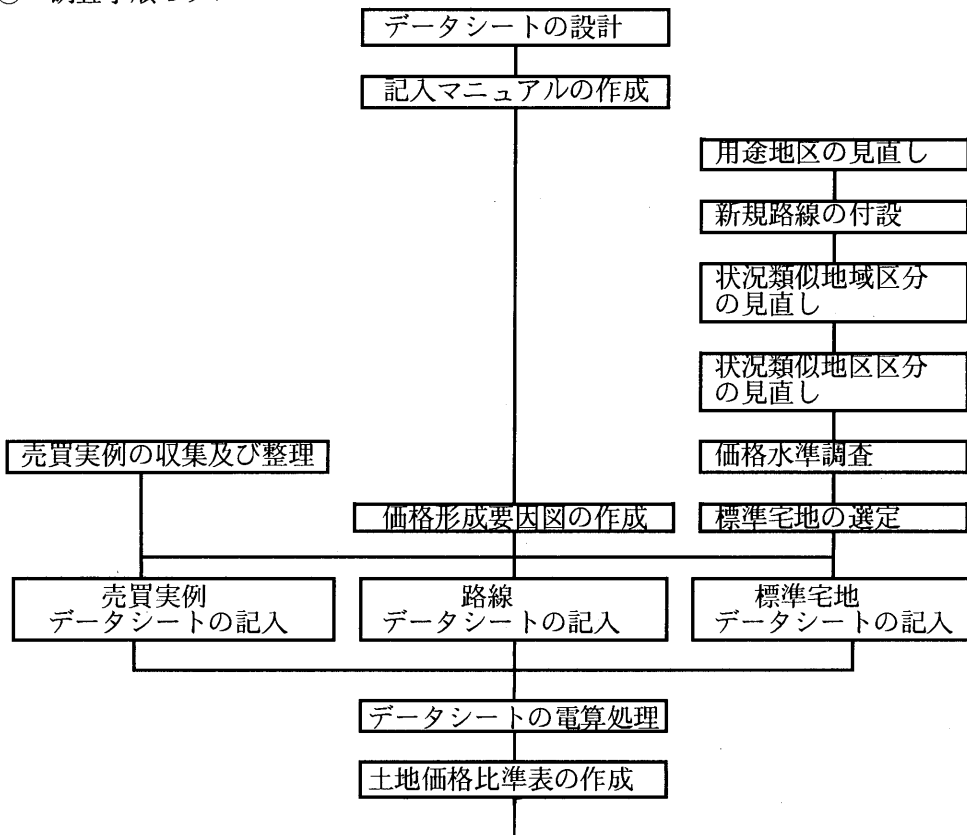
(シ) 時価水準による路線価の評定

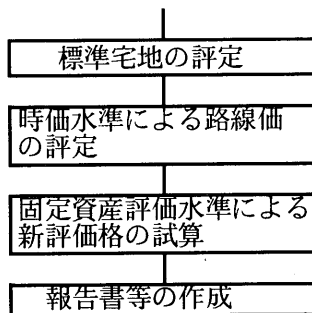
主要な街路とその他の街路の価格形成要因の差違を比較し、前記(サ)で作成した土地価格比準表を適用して、主要な街路からその他の街路の価格を評定する。

(ス) 固定資産評価水準による新評価格の試算

前記(サ)及び(シ)で評定した標準宅地及び時価路線価とそれに対応する昭和60年度固定資産評価価格を比較調整して昭和63年度基準年度の新評価格の試算を行う。

② 調査手順のフロー





③ 価格時点

昭和61年7月1日

④ 調査に当たっての前提条件

標準宅地は標準的画地として評価し、標準宅地の画地条件は考慮しないものとする。

(3) 価格形成要因の調査（データシート(別添参照)の作成)

① 高崎市の概況（昭和60年調査時点数値）

市制施行	明治33年4月1日
	110.48km ²
市域面積	上越新幹線が高崎市を南東－北西に横断し、また烏川が高崎市の南部を東西に流れており、これらにより高崎市は4地区に区分されている。
自然的条件	平均気温：13.0℃（最低1月2.2℃、最高7月25.9℃(56年)） 天気日数：晴れ252日、曇り33日、雨26日、雪5日(59年)
人口、世帯数	人口：232,122人、世帯数：76,057世帯、 一世帯当たり人口3.1人、人口密度：2,101人/km ² (61年)
事務所数等	事務所数：14,193、従業者数：114,664人(56年)
工場数等	工場数：899(従業者数4人以上)、従業者数：26,464人、 製造品出荷額：69,031百万円(59年)
商店数	卸売業：1,295、小売業：3,759、飲食店数：2,095、 大型小売店舗(第1種)：15(60年)
金融機関数	金融機関数：70(60年)
住宅着工動向	着工新設住宅床面積：196,330m ² 、同戸数：2,736戸
病院数	病院数：23(60年)
都市公園面積	総面積：199.8ha、一人当たり面積：8.73m ² (60年)
学校数	大学：3(市立1、私立女子短大2)、高等学校：10(県立6、市立1、私立3)、中学校：19、小学校：34(60年)
鉄道駅	国鉄：5、私鉄：4
交通接近条件	市街地のほぼ中央部を上越新幹線が走り、市街地の中心部にある高崎駅から東京駅まで新幹線で約1時間程度である。また、高速自動車の関越自動車道が高崎市の東部を通過している。

※ 価格形成要因分析用資料（市で収集又は作成したもの。）

高崎市総合計画、市勢要覧、各種統計資料、公民館位置図、小学校区区分図及び位置図、公共下水道処理区域図、都市公園所在図、団地開発関係図面、土地区画整理図面、都市計画図面、地形図、地番図、航空写真、大規模中規模店舗位置図、近隣商店街区域図、道路台帳図面、新幹線騒音影響調査資料、長寿センター位置図、危険嫌悪いみ施設所在図、都市ガス供給区域図、バス運行系統図、相続税財産評価基準及び同路線価図、売買実例資料等

② 過去３か年における地価動向

表１～表３は、昭和５９年以降３か年の本市における地価公示地、地価調査基準地の年度別、用途別平均上昇率及び（財）不動産研究所調べによる全国市街地価格指数を示したものである。

公示地、基準地の平均上昇率を見ると各用途で昭和５９年の上昇率が最も高い数値を示しており、用途別に見ると住宅地が商業地、工業地と比較して高くなっている。

その後、上昇率は各用途で低下し、昭和６１年は住、商、工ともに１％以下の値になっている。

これらの調査結果を総合的に判断した結果、住宅地については表３のように時点修正率を決定し、商業地、工業地については売買実例地の属する地域の実情及び地価動向を勘案し個別に時点修正率を決定した。

表１ 高崎市における公示地、基準地の用途別平均上昇率

地 価 公 示 地				
用途 年	住	商	工	調整
昭和59年	3.0%	1.6%	1.6%	3.6%
60年	1.5%	1.0%	0.6%	1.1%
61年	1.0%	0.9%	0.9%	1.0%

地 価 調 査 地				
用途 年	住	商	工	調整
昭和59年	2.5%	1.7%	1.3%	2.5%
60年	1.6%	1.1%	1.0%	1.1%
61年	1.1%	0.7%	1.0%	0.8%

表2 六大都市を除く市街地価格指数（全国）

(昭和55年3月=100)

用途的 地域 年次	全用途平均									最高価格地								
				商業地			住宅地			工業地								
	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)	指数	対前回 変動率 (%)	前年 同期比 (%)
58年3月	121.9	2.1	4.7	117.9	1.9	4.2	129.7	2.5	5.8	117.1	1.8	3.9	117.6	1.9	4.1			
" 9月	123.9	1.7	3.8	119.7	1.5	3.5	132.2	1.9	4.4	118.9	1.5	3.3	119.5	1.6	3.6			
59年3月	125.7	1.4	3.1	121.3	1.3	2.9	134.4	1.6	3.6	120.4	1.3	2.8	121.4	1.6	3.2			
" 9月	127.3	1.3	2.7	122.9	1.3	2.7	136.3	1.4	3.1	121.8	1.2	2.4	123.3	1.6	3.2			
60年3月	128.9	1.2	2.5	124.5	1.3	2.7	137.9	1.2	2.6	123.1	1.1	2.3	125.6	1.9	3.5			
" 9月	130.3	1.1	2.4	126.2	1.4	2.7	139.2	1.0	2.2	124.4	1.0	2.1	126.2	2.1	4.0			
61年3月	131.8	1.2	2.3	128.3	1.6	3.0	140.4	0.8	1.8	125.5	0.9	1.9	132.2	3.1	5.2			
9月	133.8	1.5	2.7	131.5	2.5	4.2	141.7	0.9	1.8	126.7	1.0	1.9	137.7	4.2	7.4			

表3 高崎市の住宅地の時点修正率表

年 月	修正率	年 月	修正率	年 月	修正率	年 月	修正率
58年1月	106	59年1月	103	60年1月	102	61年1月	101
58年2月	106	59年2月	103	60年2月	101	61年2月	101
58年3月	106	59年3月	103	60年3月	101	61年3月	101
58年4月	106	59年4月	103	60年4月	101	61年4月	101
58年5月	105	59年5月	103	60年5月	101	61年5月	100
58年6月	105	59年6月	102	60年6月	101	61年6月	100
59年7月	105	59年7月	102	60年7月	101	61年7月	100
58年8月	104	59年8月	102	60年8月	101		
58年9月	104	59年9月	102	60年9月	101		
58年10月	104	59年10月	102	60年10月	101		
58年11月	104	59年11月	102	60年11月	101		
58年12月	103	59年12月	102	60年12月	101		

(注) 61年7月を100とする。

③ 価格形成要因の調査

不動産鑑定評価基準に述べられているとおり不動産の価格を形成する要因とは、「不動産の効用」、「相対的稀少性」、「不動産に対する有効需要」の三者に影響を与える要因をいい、不動産の価格は多数からなる要因の相互作用の結果として形成されるもの

である。したがって不動産の鑑定評価を行うに当たっては不動産の価格を形成する要因（以下「価格形成要因」という。）を明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析して前記三者に及ぼす影響を判定することが必要である。

ところで、宅地の価格に影響を及ぼす価格形成要因には、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他宅地としての利用上の便等いわゆる一般的な要素（以下「地域要因」という。）と奥行、間口、形状等各筆の宅地に個別的で特有のもの（以下「画地条件」という。）とに分類できる。

不動産鑑定評価基準に基づき宅地の評価において考慮すべき地域要因及び個別的要因として次のような要因が用途的地域の別に列挙されている。

なお、ここでは用途的地域とは用途的観点から区分される地域のことをいい、固定資産評価基準でいうところの大分類としての用途地区に該当する。

（ア）地域要因

〔住宅地域〕

- ・ 日照、温度、湿度、風向等の気象の状態
- ・ 居住者の職域、階層等の社会環境の良否
- ・ 街路の幅員、構造等の状態
- ・ 都心との距離及び交通施設の状態
- ・ 商店街の配置の状態
- ・ 上下水道、ガス等の供給、処理施設の状態
- ・ 学校、公園、病院等の配置の状態
- ・ 変電所、汚水処理場等の危険施設又は嫌悪施設の有無
- ・ 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性
- ・ 騒音、大気汚染等の公害の発生の程度
- ・ 各画地の面積、配置及び利用の状態
- ・ 眺望、景観等の自然的環境の良否
- ・ 土地の利用に関する公法上の規制の程度

〔商業地域〕

- ・ 背後地及び顧客の質と量
- ・ 顧客の交通手段の状態
- ・ 営業の種別及び競争の状態
- ・ 当該地域の経営者の創意と資力
- ・ 繁華性の程度及び盛衰の状況
- ・ 土地の利用に関する公法上の規制の程度

〔工業地域〕

- ・ 製品販売市場及び原材料仕入市場との関係位置
- ・ 幹線道路、港湾、鉄道等の輸送施設の整備状況
- ・ 動力資源及び用排水に関する費用
- ・ 労働力確保の難易
- ・ 関連産業との関係位置
- ・ 温度、湿度、風雪等の気象の状態
- ・ 水質の汚濁、大気汚染等の公害発生の危険性
- ・ 行政上の助成及び規制の程度

（イ）個別的要因

- ・ 位置、地積、地勢、地質、地盤等
- ・ 間口、奥行、形状等
- ・ 日照、通風、乾湿等
- ・ 高低、角地その他接面街路との関係
- ・ 接面街路の系統、構造等
- ・ 公共施設、商業施設等との接近の程度
- ・ 上下水道等の供給、処理施設の有無及びその利用の難易
- ・ 変電所、汚水処理場等の危険施設又は嫌悪施設との接近の程度
- ・ 公法上及び私法上の規制、制約等

④ データシート（調査表）の作成

前記③に基づき高崎市における価格形成要因として表4のとおり街路条件として6要因、交通接近条件として12要因、環境条件として27要因、行政条件として4要因、商業地の要因として6要因、工業地の要因として4要因を選定した。

なお、設計したデータシート及び記入マニュアルは資料1及び資料2に示すとおりであるが、要因の選定に当たっては調査及び記入が個人の主観的な判断を必要とするような要因で定量的な測定が困難でどの程度優りどの程度劣るのかという質的判断を必要とするものは、極力選定しないものとした。

表4

価格形成要因		カテゴリー (分類)
街路条件	道路幅員	連続量
	舗装	1. 有 2. 無
	歩道	1. 両側 2. 片側 3. 無
	種別	1. 国道 2. 県道 3. 市道 4. 私道
	連続性	1. 通り抜可 2. 通り抜不可 3. 行止り
	系統	1. 普通 2. 劣る
交通・接近条件	最寄駅	該当する最寄駅のコードを記入する
	最寄駅への距離	連続量
	高崎駅 //	同上
	バス停 //	同上
	銀行等金融機関 //	同上
	病院 //	同上
	市役所又は 公民館 //	同上
	第一種大型店舗 //	同上
	第二種大型店舗 //	同上
	小学校 //	同上
	公園 //	同上
	学校区コード	該当する学校区のコードを記入する
環境条件	建物密度 (地域)	1. 0% 2. ~20% 3. ~40% 4. ~60% 5. ~80% 6. ~100% 7. 100%
	住宅密度 (地域)	同上
	商業密度 (路線)	同上
	工業密度 (地域)	同上
	地勢	1. 平坦地 2. 傾斜地 3. 低地
	浸水地区	1. 該当 2. 該当せず
	土地区画整理コード	該当する土地区画整理のコードを記入する
	住宅団地コード	該当する住宅団地のコードを記入する
	水道	1. 有 2. 無
	都市ガス	1. 有 2. 無
	公共下水道	1. 有 2. 無
	標準的宅地規模	1. ~100㎡ 2. ~132㎡ 3. ~165㎡ 4. ~330㎡ 5. ~1000㎡ 6. ~3000㎡ 7. ~1ha 8. 1ha以上

価格形成要因		カテゴリー (分類)				
環境条件	新幹線への距離	1. ~25m 2. ~50m 3. ~100m 4. ~200m 5. ~300m 6. 300m~				
	国鉄・私鉄 //	同上				
	関越自動車道 //	同上				
	幹線道路 //	同上				
	国鉄・私鉄コード //	該当する国鉄・私鉄コードを記入する				
	幹線道路コード //	該当する幹線道路コードを記入する				
	変電所への距離	連続量				
	斎場 //	同上				
	清掃工場 //	同上				
	污水处理場 //	同上				
	ガスタンク //	同上				
	食肉処理場 //	同上				
	家畜市場 //	同上				
	養鶏場 //	同上				
	オイルタンク //	同上				
行政条件	用途地域	1. 1住専 2. 2住専 3. 住居 4. 近商 5. 商業 6. 準工業 7. 工業 8. 工専 9. 調整				
	建ぺい率	都市計画法上の建ぺい率を記入する				
	容積率	都市計画法上の容積率を記入する				
	その他の規制	1.風致地区 2.高度利用地区 3.第一種特別業務地区 4.第二種特別業務地区 5.防火地域 6.準防火地域				
商業地	地域的特性	1.繁華街 2.高度商業 3. 普通商業1 4. 普通商業2 5.普通商業3 6.店住混在				
	業種 1	1.事務所街 2.大型店舗街 3.娯楽・歓楽街 4.小規模小売店街 5.飲食店街 6.問屋街				
	業種 2	金融機関	1. 有 2. 無			
		大型店舗	1. 有 2. 無			
		官公庁	1. 有 2. 無			
	繁華の程度	(その1)	1. 両側街 2. 片側街			
		(その2)	1. 表通り 2. 裏通り			
		(その3)	1. 繁華 2. 普通 3. 活気なし			
		階層	1. 1~2階 2. 3~5階 3. 6階以上			
	アーケード等	1. 完全 2. 歩道上 3. 歩行者専用 4. 無				
工業地	地域的特性	1.大工場 2.工業団地 3.流通業務 4.中小工場				
	インターチェンジまでの距離	連続量				
	幹線道路までの距離	連続量				
	幹線道路コード	該当する幹線道路のコードを記入する				

（４）状況類似地域及び状況類似地区の区分

固定資産評価基準によれば市街地宅地評価法適用においては状況類似地域として、その他宅地評価法適用においては状況類似地区として区分されているが、区分の考え方はほぼ同一である。

両者の差異は市街地宅地評価法が市街地的な土地利用形態を形成している地域を対象とし、その他宅地評価法が村落的な土地利用形態を形成している地域を対象としていることから後者は前者に比較して地域の価格水準に与える各要因の影響が相対的に小さい地域であり、このため地域的な広がりや町・大字単位等大きくなる傾向にある。

① 用途地区の区分

（ア）用途地区区分の判定

固定資産評価基準では用途地区とは「宅地の価格に影響を及ぼす諸要素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されるものであるが、具体的には、宅地が概ね適業適地の原則に従って利用されていることから、その利用状況が類似している地区をいう。」とされている。

これは不動産鑑定評価基準という用途的地域（近隣地域及び類似地域）の概念に共通するもので価格形成要因及びその組合せは用途によって大きく異なるものであるから鑑定評価においても評価の対象となる土地の属する地域の用途を的確に定めることが重要である。両評価基準の相違は固定資産評価においては現実の土地利用の状況が重視されるのに対し、鑑定評価においては地域は地域の価格形成要因の変化に伴って常に変化の過程にあるから鑑定評価を行う対象不動産の属する地域である近隣地域の相対的位置が時の経過につれてどのように変わっていくかということを洞察する必要が重要とされている。

すなわち地域の発展によりある用途から他の用途に移りつつある地域（移行地地域という。）についての考慮がなされる点である。

このような移行地地域においては将来性が期待されて取引され価格に反映するものであり鑑定評価では移行後の用途を考慮して地域を区分することになる。

しかしながら固定資産評価の場合においては用途地区の区分により補正率等が定められ画地計算法を行っていることから移行地について簡単に移行後の用途を考慮すること

はできないところである。

当該システム事業における用途地区の区分は、現行の用途地区の区分を重視しながら、売買実例価格から比較した適正な時価を評定する上で鑑定評価での用途地域の観点から商業地域、住宅地域、工業地域の区分を行い、次に固定資産評価の用途地区区分として採用している繁華街、高度商業地区、普通商業地区、併用住宅地区、高級住宅地区、普通住宅地区、中小工場地区、大工場地区、村落地区、集団地区の区分を行った。

したがって、鑑定評価上の観点からは商業地域であるが、現行の土地利用において住宅地域からの移行の程度が過半に至っていない地域については現行の用途地区を採用した。

なお、本市では従来市街地宅地評価法（路線価方式）適用地域については、地域的に筆ごとに区分（用途を色区分して管理）して評価を行ってきたが、今回のシステム導入に伴い街路（路線）そのものに用途を持たせて評価をすることとなった。このため、路線価方式適用地域については、各街路（路線）ごとに用途を判定しその他宅地評価法から路線価方式に変更する地域については付設する路線の用途に基づき地域の用途地区を判定した。

（イ）用途変更に伴う影響

画地計算法においては用途ごとに奥行価格逓減率等の補正率が定められているが、地域の変遷に伴い現実の用途が移行していても評価上の用途が変わることは結果として路線価の価格に変更がなくても評価が大幅に変動することから評価替えにおいて用途を変更することを避けてきた経緯がある。

本市では長年に渡り用途地区の見直し変更を行わなかったため、用途が既に他の用途に移行しているものが多く今回のシステム導入に伴い見直しを行った結果全路線 3, 882 路線のうち 1, 209 路線が変更を要する路線として上げられた。

このうち用途変更に伴い補正率に変動のない移行の組合せである繁華街↔高度商業地区、普通商業地区↔併用住宅地区、高級住宅地区↔普通住宅地区を除くと変更のある路線は実質 1, 052 路線であった。

なお、用途変更による評価額の差額異動を試算した結果は、減額で最高 60.54%、増額で最高 29.68% であった。

また、用途変更に伴い評価額の変動が特に著しいと思われる用途変更に伴う評価額の

増減を－１０％以下又は１０％以上とし次のように－１０％以下のもの６５路線及び１０％以上のもの１６路線の計８１路線を抽出した。

〔影響の大きい変更路線〕

普通商業地区→高度商業地区	３路線	中小工場地区→併用住宅地区	４路線
〃 →普通住宅地区	１路線	〃 →普通商業地区	６路線
併用住宅地区→高度商業地区	３路線	〃 →高度商業地区	１路線
〃 →普通住宅地区	１２路線	〃 →普通住宅地区	１路線
普通住宅地区→普通商業地区	１２路線	大工場地区→普通商業地区	７路線
〃 →併用住宅地区	１５路線	〃 →高度商業地区	１路線
〃 →高度商業地区	６路線	〃 →普通商業地区	４路線
〃 →中小工場地区	１路線	〃 →併用住宅地区	２路線
		〃 →中小工場地区	２路線

〔主な用途変更による補正率の変化〕

※ 左に記載の用途地区に係る補正率を１００として右に記載の用途地区に移行した場合の補正率を調査したもの。

a 普通商業地区→高度商業地区

無道路地補正率が最大４５．３％あり最も影響が大きく奥行逓減率補正は影響が少ない。

b 普通住宅地区→普通商業地区（併用住宅地区）

今回の見直しの中で最も多い変更パターンであり、無道路地補正率は最大７７．０％、奥行逓減率補正は最大８１．３％であった。

c 併用住宅地区→普通住宅地区

bについて多いパターンであり奥行逓減率補正は最大１２３％、無道路地補正率は最大１３０％であった。

d 普通住宅地区→高度商業地区

奥行逓減率補正は最大７５．０％、無道路地補正率は最大３７．２％であった。

e 大工場地区→普通住宅地区

奥行逓減率補正は最大８０％、無道路地補正率は最大１２０％であった。

f 大工場地区→普通商業地区

奥行逡減率補正最大65.0%、無道路地補正率は奥行との関係からほとんど影響は無かった。

〔用途変更に伴う問題点〕

一般的に地域は都市計画事業等の進展にともない発展し用途も住宅系から商業系に移行し地価は住宅系から商業系になるに従い上昇があるものと理解されている。

しかしながら、固定資産評価においては補正率が商業系から住宅系に移行するに伴い、補正率の割合が小さくなり、評価が上昇することになるため納税者に対する説明に苦慮するところである。

このような場合路線価の価格を考慮すれば問題はないように思われるが、隣接路線価との関係から矛盾のある価格設定はできないところである。

それにもまして納税者は前年度の納税額に比較して今年度の税額を考えるため、たとえ評価替えとはいえ大幅な税額の変動には無理があるところである。

このためシステム導入に伴う用途の見直しによる評価の変動においては極力納税者の理解が求められる範囲に止めるべく用途地区の移行と路線価の価格設定に十分考慮した。

② 新規路線の付設並びに既存路線の分割

路線価方式においては路線をどのような基準で付設するかが、価格の評定において重要な事項である。

これは昭和63年基準年度評価替えで新規に路線を付設する場合だけでなく既存の路線についても分割の適否を検討する上での基準となり、今後においても同様の基準の下で路線の付設がなされることによって全市的に価格の均衡の基礎が保たれるものである。

《路線の付設及び分割基準》

- a 前述①の用途地区の区分により用途の異動により路線を区分する。
- b 原則として交差点から交差点を1路線とする。
- c 価格形成要因としては、道路の幅員、道路の種類等の街路条件を重視する。
- d 路線が町の境界によって区分されている場合及び路線の左右において用途又は価格が異なる場合は2重路線とする。

以上の結果新規路線は304路線、分割路線は774路線であった。

③ 状況類似地域の区分

固定資産評価基準によれば、状況類似地域とは①の用途によって区分した地区にあって「街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の宅地利用上の便等からみて相当に相違する地域」であり、価格形成要因が概ね同等と認められる地域である。

以上のことを踏まえて状況類似地域を設定するのだが、これらの条件を厳密に適用して区分した場合、状況類似地域は細分化される傾向になり結果として事務量が増加し現実的でない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し市町村において評価事務量と評価の適正化の確保を考慮して決定するものであるとしている。また、依命通達により「標準宅地は、一般的には宅地の価格事情から見て相互の価格差が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。」としている。

鑑定評価の手法においても同様な考え方がなされており、対象不動産を評価するに当たって価格形成要因を地域要因と個別的要因とに分けて考慮する。地域要因とは用途的地域の下で形成される近隣地域すなわち「対象不動産が属する地域であり不動産相互の間に依存、補完、協同、代替、競争等の関係があり、しかも地理的に相互に近接している地域」のもつ地域的特性を把握した上で当該地域の価格水準の判定に影響を与える要因である。

個別的要因とは、対象不動産の画地条件及び同一近隣地域内で格差が認められる画地以外の要因である。

以上の点を考慮し、本調査における作業の手順は次の（ア）～（エ）のように行った。

（ア）各用途地区ごとに地域要因として「相当に相違」を生じる要因を抽出する。

（イ）抽出された要因による格差の程度に応じて路線ごとの地域として区分する。

（ウ）後述の土地価格比準表により（2）で区分した地域について具体的格差率を計算し検証する。

（エ）検証の結果、状況類似地域の変更が望ましい路線については再区分する。

以上の（ア）及び（イ）の作業により用途地区の区分、状況類似地域の区分において重視した価格形成要因としては次のとおりである。

a 用途地区の区分

要 因 名	判 断 根 拠
住宅密度 商業密度 工場密度	地域の土地利用状況を判断する要因であり、これらの要因に基づき用途地区の区分を行う。

b 住宅地の状況類似地域の区分

要 因 名	判 断 根 拠
道路幅員	道路幅員の広狭は、単に通行上の安全性、利便性のみならず住宅地においては、地域の品等に結びつき地域間の価格差をもたらす。
系統	道路の系統性は、道路幅員と関連し地域内の道路が広く、かつ、整然としているかあるいは狭く蛇行しているかは地域間の価格差をもたらす。
高崎駅への距離	中心部から地価が逡減する価格体系を示している都市では、距離帯ごとに価格が「おおむね同等」となり距離帯別に「相当に相違」することになり状況類似地域を区分する要因となる。
区画整理 団地開発	区画整理、団地開発の施行の結果区画整然とした住宅地の配置がなされることにより、住宅地の品等が高まり他の地域との価格差をもたらす。
地勢	地勢等の自然的条件により地域が区分され、また価格にも影響を及ぼす。

c 商業地の状況類似地域の区分

要 因 名	判 断 根 拠
地域的特性	繁華街、高度商業、普通商業の地域的特性により地域間に価格差が生ずる。
アーケードの有無	アーケードの有無は客足の流れ、繁華街に影響し価格差をもたらす。
用途地域	近隣商業、商業等の都市計画区分により商業地の利用状況が異なり、価格差が生ずる。

d 工業地の状況類似地域の区分

要 因 名	判 断 根 拠
道路幅員	道路幅員は資材、製品の搬出及び運送の迅速性に影響し価格差をもたらす。
用途地域	都市計画法上の用途地域の指定により、土地の利用用途の制限が大きく異なる。

④ 主要な街路及び標準宅地の選定

評価基準には「主要な街路」と「その他の街路」の区分があるが、主要な街路とは各街路に路線価を付設する際における拠点となるものであり主要な街路以外の全ての街路がその他の街路となる。

標準宅地は主要な街路に沿接する宅地のうち画地計算法において補正率の適用がなく、主要な街路以外の街路に接続せず、形状が矩形でその他特別の補正を要しないもの。土地の上の家屋等利用状況が標準的であるものを選定することとなる。

実際の選定においては次の基準に基づき選定した。

(ア) 市街地宅地評価法適用地域

- a 当該路線に面する画地の現況用途の大半が、状況類似地域における用途と一致していること。
- b 幅員等の街路条件からみて標準的な街路であること。
- c 公害、嫌悪施設との接近性等各地域の中で当該路線に特有な要因がないこと。
- d 各状況類似地域における用途と当該画地の現況用途が一致していること。
- e 主要な街路において位置的に偏りがないこと。
- f 各用途地区ごとに定められている画地補正を、施す必要のない画地であること。

(イ) その他宅地評価法適用地域

- a 各状況類似地区内において、幅員等の街路条件が標準的と認められる道路に面する画地であること。
- b 状況類似地区内における宅地利用の状況から位置的に偏りがないこと。
- c 比準割合の適用において適用対象画地とならないこと。

(5) 土地価格比準表の作成

① 作成手順

土地価格比準表の作成方法としては(ア)不動産鑑定士の判断に基づく方法と(イ)統計分析による方法とがある。

前者は、鑑定評価業務で実務上経験的に使用している各要因ごとの格差率をそれぞれの地域に適合するように抽出し、それを比準表に置きなおす方法である。後者は土地価格形成要因の関係を重回帰分析、数量化理論Ⅰ類等の統計分析手法を用い、その結果導かれる地価モデル式から格差率を抽出する方法である。

これら(ア)、(イ)のいずれの方法もそれぞれ長所、短所があり、通常はこの種のシステムでは(ア)、(イ)を併用する場合が多い。すなわち(ア)の方法は経験的な判断によるため要因抽出の根拠が稀薄であり、要因間のウエイト付けも様々である。また、(イ)の方法は、サンプリングの方法によって抽出される価格形成要因に偏りが生じたり要因間の相関により、ある要因のウエイトが大きくなりすぎたりする。

本調査では、数量化理論Ⅰ類により価格形成要因の分析を行い、その結果得られた格差率を要因間の相関、不動産鑑定士の経験値等を考慮して修正するとともに、統計的制約により抽出できなかった要因については、不動産鑑定士の判断及び経験値を基に格差

率を求めた。

具体的な手順は次のとおりである。

a 価格形成要因の検討及びデータシートの作成

高崎市における土地価格形成要因を検討し、一般的な価格形成要因や高崎市固有の価格形成要因を現地調査等で検証しデータシートにまとめた。

b 売買事例の収集及びデータシートの記入

昭和58年～昭和60年に高崎市で取引された売買事例を収集しaで作成したデータシートに記入した。

なお、収集に当たっては取引事情ができるだけ正常なもの又は正常なものに補正できるものを採用するように努め買急ぎ、期待価格が含まれた取引、隣接地の買足し、知人又は親戚間の特殊な取引等正常なものに補正しえないものは売買事例として採用しなかった。

また、画地条件が著しく劣ったり同一状況類似地域内の標準的な地価水準から離れているものは売買事例として採用しなかった。

c 地価モデル式による比準表の作成及び土地価格比準表の決定

上記bの方法により数量化理論Ⅰ類による価格形成要因の分析を行い、その結果を基にして地価モデル式を作成し、そのモデルにおける要因ごとに格差率を抽出して第一段階としての土地価格比準表を作成した。

統計分析による方法で対応できなかった要因及び対応が十分できなかった要因に対して上記（ア）の方法により追加、修正を加え標準宅地価格評定用比準表とその他の路線価評定用比準表を決定した。

② 数量化理論Ⅰ類の分析結果

前記①bの選択基準により収集した取引事例を整理した結果住宅地で707事例、商業地で159事例、工業地で17事例を得た。

各用途について数量化理論Ⅰ類により分析するに当たり工業地は事例が少なく適用ができなかった。商業地についても売買事例価額の分散が大きく適切な事例が少なく又繁華性に関する要因の影響が強かつ主観的要因であるため数量化理論Ⅰ類により適切な分析ができなかった。

以上から数量化理論Ⅰ類は住宅地についてだけ適用することとした。

なお、住宅地における707の売買事例のうち更に精査を行い、事例として適正なものの637を分析対象として住宅地について数量化分析を行った結果、表5に掲げる15の価格形成要因を最終的な説明変数とした。

③ 数量化分析からみた高崎市の土地価格形成要因の状況

数量化理論Ⅰ類の分析結果、高崎市の土地価格に影響を及ぼす価格形成要因としては、街路条件として幅員、舗装、系統、接近条件として高崎駅からの距離、バス停への距離、第一種・第二種店舗への距離、環境条件として都市ガス・下水道、区画整理・団地開発、商業密度、新幹線への距離、行政条件として用途地域、その他の条件として地域コード、個別的要因として形状、高低差が抽出された。

表5-1のカテゴリーウエイトのレンジを見ると、地域コードが23142、高崎駅からの距離が18979と、その他の要因に比較して大きくまた偏相関係数も高いことからこの2つの要因が本市の土地価格に及ぼす影響が大きいことが分かる。

なお、地域コード（略図参照）とは上越新幹線、烏川、碓氷川に区分された地域をいい、地区1は新幹線の北側の地域、地区2は新幹線の南側の地域、地区3は烏川と碓氷川に挟まれた地域、地区4は烏川及び碓氷川の南側の地域である。

この2つの要因について更にカテゴリーウエイトを見ると高崎市では地価が中心地から遠ざかるにつれて低下する傾向にある。更に新幹線の北側と南側では高崎駅からの距離が同じでも地価水準が異なり烏川及び碓氷川に挟まれた地域又は烏川及び碓氷川の南側の地域は中心地に向かうのに橋を経由するため、中心地からの直線距離に基づく価格逓減以上に価格が低下することが認められる。

次に、用途地域、第一種・第二種大型店舗への距離、都市ガス・下水道のレンジ、偏相関係数を見ると、地価に与える影響が強いことが示されている。また、相関行列を見ると、これら3つの要因と高崎駅からの距離との内部相関が高いことが示されている。

区画整理・団地開発、バス停への距離については価格に与える影響が比較的小さいがこれは区画整理・団地開発が都市ガス・下水道と内部相関を持つこと、高崎市では自家用車が主な交通手段でありバスの重要性が低いことなどによるものである。

道路の幅員、系統・連続性等の街路条件については、市全体で見た地価に与える影響というより近隣地域内で価格差をもたらす要因である。

表 5 - 1 数量化 I 類の分析結果

定数項		カテゴリ ウェイト		外的基準: PRICE	
		度数	ウェイト	レンジ	
舗装				2272.6825916	
	有	592	160.5505755		
	無	45	-2112.1320161		
系統				3565.5997945	
	普通	522	643.7111089		
	劣る	115	-2921.8886856		
地域コード				23142.2298812	
	1	335	2600.5713107		
	2	118	8530.9908921		
	3	84	-4961.0049458		
	4	100	-1.461124104		
商業密度				2461.8491284	
	0%	436	-776.8158160		
	~40%	201	1685.033124		
規模				8642.0750429	
	~100 m ²	41	6118.0106827		
	~132 m ²	64	2534.1620788		
	~165 m ²	85	1264.2632208		
	~330 m ²	321	-630.7011695		
	330 m ² 以上	126	-2524.0643602		
新幹線				11726.4316130	
	~100 m	17	-1.111884104		
	~300 m	17	-1.043274101		
	300 m以上	603	607.5901380		
用途地域				11906.0082468	
	住居系	477	2873.6003434		
	工業系	19	-5112.5183896		
	調整区域	141	-9032.4079035		
形状				7409.6373383	
	整形	426	1284.2542121		
	やや不整形	120	-782.4491807		
	不整形	34	-3060.3398379		
	極端に不整形	57	-6125.3831262		
高低差				8427.6809919	
	高い・低い	33	-7991.0821336		
	等 高	604	436.5988583		
幅 員				10820.5885739	
	1 ~4 m未満	92	-4865.1576540		
	2 ~6 m	361	-1132.1012392		
	3 ~8 m	131	4127.0626928		
	4 8 m以上	53	5955.4309199		
高崎駅からの距離				18979.1382389	
	1 ~1 km 未満	18	11790.5347514		
	2 ~2 km	121	6753.5510833		
	3 ~3 km	151	1651.9126089		
	4 ~5 km	206	-1287.6457224		
	5 5 km以上	141	-7188.6034875		
バス停への距離				5283.7700853	
	バス停を使わない	70	2526.3193581		
	- 200 m	175	1349.6341140		
	200 - 300 m	130	154.8020747		
	300 - 500 m	132	-565.7878802		
	500 m以上	130	-2757.4507271		
第一種・第二種店舗への距離				12364.4699585	
	1 ~500 m	190	2925.5194372		
	2 ~1000 m	234	2032.8253845		
	3 ~1500 m	103	-1092.1852188		
	4 ~2000 m	36	-6126.4560255		
	5 2000 m以上	74	-9438.9505214		
区画整理・団地				1567.9876106	
	外	465	-423.3812701		
	内	172	1141.6063405		
都市ガス・下水道				12374.6056202	
	両方有り	131	8975.2514184		
	どちらか有り	83	3158.6613441		
	無し	423	-3399.3542018		

重相関係数 = 0.835

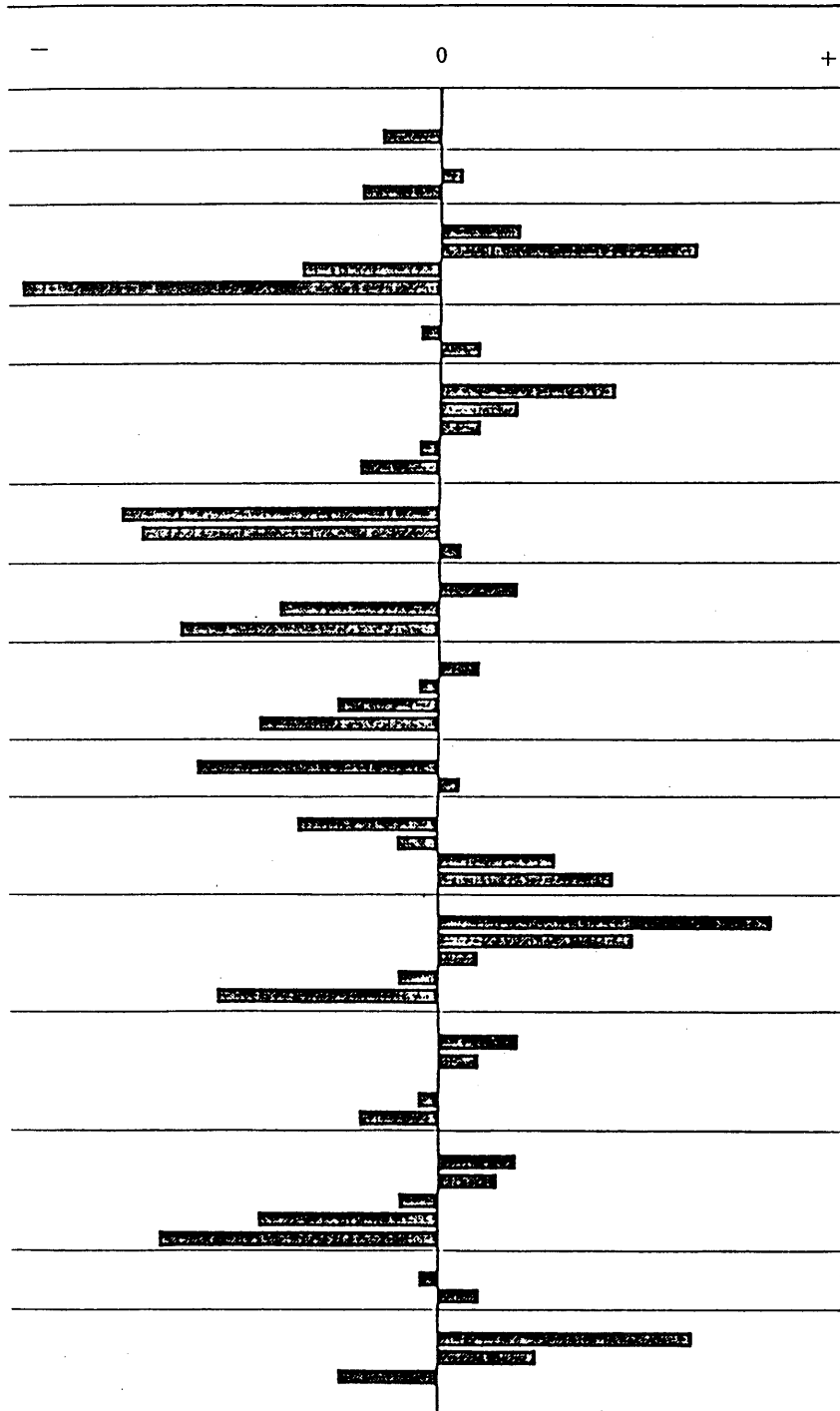


表5-2 数量化I類の分析結果

相 関 行 列			外 的 基 準 : PRICE				
系 統	舗装	系統	地域コード	商業密度	規模	新幹線	用途地域
地域コード	0.1891723	1.0000000					
商業密度	0.0190219	0.1072275	1.0000000				
規 模	0.0817295	0.1254769	0.1247332	1.0000000			
新 幹 線	-0.0110309	-0.0566319	-0.0001783	-0.0295197	1.0000000		
用途地域	0.0154739	-0.0377110	-0.1278303	-0.0464257	-0.0643875	1.0000000	
形 状	0.0167880	0.0026084	-0.0354087	0.0119654	0.1791459	-0.0849980	1.0000000
高 低 差	0.0379530	0.1080411	-0.0329367	0.0302267	0.0032432	0.0802534	0.1387217
幅 員	-0.0368005	0.0007806	0.2652900	0.0824994	0.0663140	-0.0249298	0.0511706
高崎駅からの距離	0.2066911	0.3372376	0.0091546	0.1999892	-0.1009009	0.0213716	-0.0186586
バス停への距離	-0.0020675	0.0962741	0.1476886	0.0322666	0.2222094	-0.1873727	0.4413692
第一種・第二種店舗	0.0431506	0.0356712	0.2308550	0.1139677	0.2181191	-0.0139004	0.3445396
区画整理・団地	0.0323505	-0.0124254	-0.0369764	0.0786614	0.1990488	0.0096440	0.6222598
都市ガス	0.0710802	0.2303051	-0.1519475	-0.0249043	0.0761550	0.0042601	0.0967959
PRICE	0.0547878	0.1628158	-0.0619546	0.0041644	0.2032772	-0.1718403	0.2625292
	0.1028518	0.2166430	0.3511080	0.1599040	0.2573008	-0.0269554	0.5185427
形 状	形状	高低差	幅員	T駅からの距離	バス停への距離	第一種・第二種店舗	区画整理・団地
高 低 差	1.0000000						
幅 員	0.0029488	1.0000000					
高崎駅からの距離	0.0477693	-0.0671360	1.0000000				
バス停への距離	0.1026771	0.1028414	-0.0175159	1.0000000			
第一種・第二種店舗	0.0723523	0.0710201	0.0146911	0.5308220	1.0000000		
区画整理・団地	0.1750661	0.0595578	-0.0413933	0.4585199	0.3436117	1.0000000	
都市ガス	0.1381374	-0.0492900	0.2022716	0.1475650	0.0752528	0.0823851	1.0000000
PRICE	0.0649021	0.0327018	0.0565271	0.4935399	0.2755659	0.2428291	0.3387094
	0.2182671	0.2166011	0.1747668	0.6130326	0.5002702	0.5182435	0.1882434
都市ガス	都市ガス	PRICE					
PRICE	1.0000000						
	0.4630211	1.0000000					

偏 相 関 係 数		外 的 基 準 : PRICE	
舗 装	偏相関係数		
系 統	0.0440769		
地域コード	0.0959772		
商業密度	0.4544900		
規 模	0.0853377		
新 幹 線	0.1593506		
用途地域	0.1870618		
形 状	0.2828778		
高 低 差	0.1685197		
幅 員	0.1382749		
高崎駅からの距離	0.2237111		
バス停への距離	0.2665714		
第一種・第二種店舗	0.1048108		
区画整理・団地	0.2294941		
都市ガス	0.0487549		
	0.3044265		

◇ 地区区分の略図

地区 1 新幹線の北側……………①

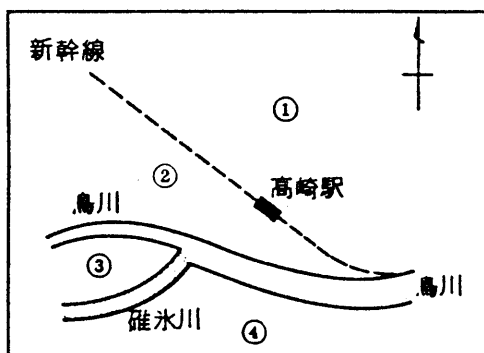
地区 2 新幹線の南側……………②

地区 3 烏川と碓氷川に……………③

挟まれた地域

地区 4 烏川及び碓氷……………④

川の南側



④ 土地価格比準表の決定

前記①で述べたように、数量化理論Ⅰ類等の統計分析手法だけを用いて作成した土地価格比準表を全てそのまま採用することには危険性があり、前記②で採用した15要因と地価モデル式作成の段階で統計上の理由等で抽出されなかった要因も含めて検討した結果、表5-3の24要因を比準要因として選択した。

⑤ 採用する比準表

表5-3に示したとおり、住宅地においては数量化理論Ⅰ類分析を行った上、比準表を作成したが、商業地及び工業地については、取引事例数が少ないこと等により、このような方法で作成することができなかった。

そこで、商業地及び工業地の比準表は、住宅地の比準表を参考として、鑑定評価実務上の経験値等を参考として作成した。

なお、比準表の用途の細区分別採用項目は、表5-4に示すとおりである。

表5-3

比準表採用項目一覧表（住宅地）

番号	価格形成要因	数量化 Ⅰ類に用 いた項目	比準表 の類型	比準表採用項目	
				標準宅地 評定用	その他の 路線評定用
1	道路の幅員	○	B	○	○
2	道路の系統・連続性	○	B	○	○
3	舗装の有無	○	B	○	○
4	高崎駅への直線距離	○	A	○	○
5	バス停への直線距離	○	B	○	○
6	第一種・第二種大型店舗への直線距離	○	B	○	○
7	商業密度	○	A	○	○
8	区画整理・団地開発地区内外	○	B	○	×
9	供給処理施設の有無	○	B	○	○
10	新幹線への直線距離	○	B	○	○
11	汚水処理場への直線距離	×	C	○	○
12	清掃工場 〃	×	C	○	○
13	家畜市場 〃	×	C	○	○
14	食肉処理場 〃	×	C	○	○
15	斎場 〃	×	C	○	○
16	ガスタンク 〃	×	C	○	○
17	オイルタンク 〃	×	C	○	○
18	変電所 〃	×	C	○	○
19	用途地域	○	B	○	×
20	位置関係	○	A	○	×
21	画地規模 <画地条件>	○	B	○	×
22	形状 <画地条件>	○	B	○	×
23	道路との高低差 <画地条件>	○	B	○	×
24	道路の接面状況 <画地条件>	×	C	○	×

凡例 A：数量化Ⅰ類の結果をそのまま使用した項目

B：数量化Ⅰ類の結果を修正した項目

C：追加した項目

○：採用

×：不採用

表5-4

(標:標準地 路:路線)

価格形成要因	路 線 価 地 域														その他 地区	区 分
	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			
	標	路	標	路	標	路	標	路	標	路	標	路	標	路		
1.道路幅員		○				○		○	○	○				○	○	A
2.系統・連続性								○	○	○					○	
3.歩道の有無	比	○	比	○	比	○	比				比	比	比			
4.舗 装								○	○	○					○	
5.高崎駅への距離						○		○	○	○					○	
6.バス停 "	準		準		準		準		○	○	準	準	準		○	地
7.大型店舗 "						○			○	○					○	
8.商業密度		○		○		○		○	○	○					○	
9.区画整理・団地	表		表		表		表		○	○	表	表	表		○	域
10.供給処理施設								○	○	○					○	
11.地 勢									○	○					○	
12.新幹線への距離	を		を		を		を	○	○	○	を	を	を		○	
13.污水处理場 "								○	○	○					○	
14.清掃工場 "								○	○	○					○	
15.家畜市場 "								○	○	○					○	要
16.食肉処理場 "	適		適		適		適	○	○	○	適	適	適		○	
17.斎場 "								○	○	○					○	
18.ガスタンク "								○	○	○					○	
19.オイルタンク "	用		用		用		用	○	○	○	用	用	用		○	因
20.変電所 "								○	○	○					○	
21.用途地域		○		○		○			○						○	
22.容積率	せ	○	せ	○	せ		せ				せ	せ	せ			
23.位置関係									○						○	
24.国道沿いか否か														○		
25.規 模	ず		ず		ず		ず		○		ず	ず	ず		○	B 画地条件
26.形 状									○						○	
27.高低差									○						○	
28.接面状況									○						○	

⑥ 比準表の内容

(7) 普通住宅地区・併用住宅地区

土 地 価 格 比 準 表

要 因 名		道 路 幅 員																				
数 量 化 I 類 の 結 果 計 算 さ れ た 比 準 表						標 準 宅 地 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表						そ の 他 の 路 線 価 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表										
評定する 地点 (%) 基準と する地点	1	2	3	4		売 買 実 例 地 (%) 標準 宅 地	1	2	3	4	5	6		そ の 他 路 線 (%) 標準 宅 地	1	2	3	4	5	6		
	～4 m	～6 m	～8 m	8m 以上	～2m 未満		～3	～4	～5	～6	6m 以上	～2m 未満	～3		～4	～5	～6	6m 以上				
	1	0	+6	+15	+18		1	0	2	4	7	9	11		1	0	2	4	7	9	11	
	2	-6	0	+8	+11		2	-2	0	2	4	6	9		2	-2	0	2	4	6	9	
	3	-8	-13	-8	0		+3	3	-4	-2	0	2	4		6	3	-4	-2	0	2	4	6
4	8m以上	-15	-10	-3	0	4	-5	-6	-4	-2	0	2	4	4	-5	-6	-4	-2	0	2	4	
						5	-6	-8	-6	-4	-2	0	2	5	-6	-8	-6	-4	-2	0	2	
						6	6m以上	-10	-8	-6	-4	-2	0	6	6m以上	-10	-8	-6	-4	-2	0	2
決定の理由																						
・モデル式の説明変数となっている道路条件は、「道路幅員」のほかに「舗装の有無」及び「系統・連続性」があるが「道路幅員」は、その他の道路条件等を含むため格差率が若干大きくなったものと考えられる。																						
・比準表の決定に当たっては、当該要因が連続量であることを考慮して、要因区分を1mきざみとし住宅地においては、6m以上格差を生じないものと考えて上記のとおり決定した。																						

要 因 名		道 路 の 系 統 ・ 連 続 性									
数 量 化 I 類 の 結 果 計 算 さ れ た 比 準 表				標 準 宅 地 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表				そ の 他 の 路 線 価 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表			
評定する 基準と する地点 地点 (%) 1 2				売買 実例地 (%) 標準 宅地				その他 路線 (%) 標準 宅地			
		普	劣			普	劣			普	劣
	1	普	0		- 6	1	普		0	- 5	1
2	劣	+ 6	0	2	劣	+ 5	0	2	劣	+ 5	0

決定の理由 ・モデル式に基づいて算定された格差率を、ほぼ妥当と認め上記のとおり決定することとした。

適用方法 ・標準宅地評定用の比準表における道路の系統・連続性が「劣る」とは、旧市街地に見られるような蛇行した道路や配置の悪い道路が多いような場合をいい地域的に判断されるものである。

・一方、その他の路線価評定用の比準表における「劣る」とは、該当する道路が行き止まりや通り抜け不可能な場合をいう。

要 因 名		舗 装 の 有 無		
数量化Ⅰ類の結果計算された比準表		標準宅地評定用として決定した比準表		
基準とする地点	評定する地点 (%)	1	2	
		有	無	
1	皆	0	- 4	
2	劣	+ 4	0	

基準宅地	売買実例地 (%)	1	2	
		有	無	
1	皆	0	- 2	
2	劣	+ 2	0	

基準宅地	その他路線 (%)	1	2	
		有	無	
1	皆	0	- 2	
2	劣	+ 2	0	

決定の理由 ・モデル式に基づいて算定された格差率は、評価実用上用いられている格差率より若干小さくなったが、これは舗装「無」の売買実例が少なく、また、その他の環境条件等の要因を代理したものと考えるため、実際の評価に当たっては、実上の格差率を中心に上記のとおり決定した。

適用方法 ・完全舗装のみでなく、簡易舗装の場合も「有」とする。

要 因 名		高 崎 駅 へ の 直 線 距 離					
数量化Ⅰ類の結果計算された比準表		標準宅地・その他の路線価評定用として決定した直線式					
基準とする地点	評定する地点 (%)	1	2	3	4	5	
		～1 km	～2 km	～3 km	～4 km	5 km以上	
1	～1 km	0	- 7	-13	-17	-24	
2	～2 km	+ 7	0	- 6	-11	-19	
3	～3 km	+14	+ 7	0	- 5	-13	
4	～4 km	+20	+12	+ 5	0	- 9	
5	5 km以上	+32	+23	+15	+10	0	

直線距離	指数
0 Km	131
1	119
2	109
3	104
4	100
5	96
6km以上: 1kmで-4の格差とする	

決定の理由 ・モデル式に基づく格差率を妥当と認めて採用した。ただし、当該要因は連続量であり、かつ、格差率が大きいため「直線式」を導入した。

(適用例)

いま、売買実例が1.9km、標準宅地が2.2kmであったとする。

(手順1) 売買実例地の距離1.9kmの指数を求める。

$$\text{売買実例地の指数} = 109 + \{(119 - 109) \times (0.1\text{km}/1\text{km})\} = 109 + 1 = 110$$

(手順2) 標準宅地の指数を求める。

$$\text{標準宅地の指数} = 109 - \{(109 - 104) \times (0.2\text{km}/1\text{km})\} = 109 - 1 = 108$$

(手順3) 手順1、2で求めた指数から格差率を求める。 格差率 = $(108/110 - 1) \times 100 = -2(\%)$

要 因 名		バス 停 へ の 直 線 距 離							標準 宅 地 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表							その他の路線価評定用として決定した比準表				
数量化Ⅰ類の結果計算された比準表																				
評定する 地点 (%)	基準と する地点	1	2	3	4	5	標準 宅地	先買 実例地 (%)	1	2	3	4	5	標準 宅地	その他 路線 (%)	1	2	3	4	5
		バス を ない	バス を ない	バス を ない	バス を ない	バス を ない			バス を ない	バス を ない	バス を ない	バス を ない	バス を ない			バス を ない	バス を ない	バス を ない	バス を ない	バス を ない
1	バスを使わない	0	-2	-4	-5	-8	1	バスを使わない	0	-2	-4	-6	-8	1	バスを使わない	0	-2	-4	-6	-8
2	200m未満	+2	0	-2	-3	-6	2	200m未満	+2	0	-2	-4	-6	2	200m未満	+2	0	-2	-4	-6
3	300m	+4	+2	0	-1	-4	3	300m	+4	+2	0	-2	-4	3	300m	+4	+2	0	-2	-4
4	500m	+5	+3	+1	0	-3	4	500m	+6	+4	+2	0	-2	4	500m	+6	+4	+2	0	-2
5	500m以上	+9	+6	+4	+3	0	5	500m以上	+9	+6	+4	+2	0	5	500m以上	+9	+6	+4	+2	0

決定の理由 ・モデル式に基づく格差率をほぼ妥当と認めて採用した。ただし、数量化分析において、サンプルの分散を考慮して定めたカテゴリー区分を、比準表においては200mの区間に修正して決定した。

適用方法 ・「バスを使わない」というのは、中心駅から直線距離で1.5km以内のものとする。
・バス停までの距離は、原則として最寄のバス停までの直線距離で測定するものであるが、利便性の極端に劣るバス停（ここでは、1日5本以内の運行本数の系統のみであるバス停）は、除外するものとする。

要 因 名		第 一 種 ・ 第 二 種 大 型 店 舗 へ の 直 線 距 離					要 因 名		第 一 種 ・ 第 二 種 大 型 店 舗 へ の 直 線 距 離					要 因 名		第 一 種 ・ 第 二 種 大 型 店 舗 へ の 直 線 距 離							
数 量 化 I 類 の 結 果 計 算 さ れ た 比 準 表							標 準 宅 地 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表							そ の 他 の 路 線 価 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表									
評定する 地点 (%)	1	2	3	4	5	基準と する地点 (%)	1	2	3	4	5	基準 宅地 (%)	1	2	3	4	5	基準 宅地 (%)	1	2	3	4	5
	500m未満	500～1000m	1000～1500m	1500～2000m	2000m以上			500m未満	500～1000m	1000～1500m	1500～2000m			2000m以上	500m未満	500～1000m	1000～1500m			1500～2000m	2000m以上	500m未満	500～1000m
1～500m未満	0	-1	-6	-14	-19	1～500m未満	0	-1	-3	-5	-7	1～500m未満	0	-1	-3	-5	-7	1～500m未満	0	-1	-3	-5	-7
2～1000m	+1	0	-5	-13	-18	2～1000m	+1	0	-2	-4	-6	2～1000m	+1	0	-2	-4	-6	2～1000m	+1	0	-2	-4	-6
3～1500m	+6	+5	0	-8	-14	3～1500m	+3	+2	0	-2	-4	3～1500m	+3	+2	0	-2	-4	3～1500m	+3	+2	0	-2	-4
4～2000m	+16	+15	+8	0	-6	4～2000m	+5	+4	+2	0	-2	4～2000m	+5	+4	+2	0	-2	4～2000m	+5	+4	+2	0	-2
5 2000m以上	+23	+22	+16	+6	0	5 2000m以上	+7	+6	+4	+2	0	5 2000m以上	+7	+6	+4	+2	0	5 2000m以上	+7	+6	+4	+2	0

決定の理由 ・モデル式に基づく格差率は、1500m以上のカテゴリーに対するものが極端に大きくなっているが、これは「用途地域」との相関関係が高く、調整区域に属する売買事例の影響と考えられる。したがって、比準表の決定に当たっては格差率を縮小し上記のとおり設定するとともに、「用途地域」における格差率を併せて修正した。

適用方法 ・対象施設は、売上面積500㎡以上の第一種及び第二種大型小売店舗とする。

要 因 名 商 業 密 度											
数量化Ⅰ類の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表			その他の路線価評定用として決定した比率表						
評定する 地点 (%) 基準と する地点	1	2	売買 事例地 (%) 標準 宅地	1	2	3	その他 路線 (%) 標準 宅地	1	2	3	
	0%	0%		0%	0%	0%		0%	0%	0%	0%
	0%	0%		0%	0%	0%		0%	0%	0%	0%
	0%	0%		0%	0%	0%		0%	0%	0%	
1	0%	0 + 4	1	0%	0 + 2 + 4	1	0%	0 + 2 + 4			
2	0%~40%未満	- 4 0	2	0%~20%	- 2 0 + 2	2	0%~20%	- 2 0 + 2			
			3	0%~40%未満	- 4 - 2 0	3	0%~40%未満	- 4 - 2 0			
決定の理由 ・モデル式に基づく格差率をほぼ妥当と認め採用した。ただし、商業密度のカテゴリー区分は、上記のとおり20%で区切り3カテゴリーとした。											
適用方法 ・商業密度の測定は、原則として路線ごとに（商店数/建物数×100%）をもって行うこととするが、対象路線が極端に短い場合等はある程度範囲を広げて判定した。											

要 因 名		区 画 整 理 ・ 開 発 団 地 地 区 内 外			
数量化Ⅰ類の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表		その他の路線価評定用として決定した比率表	
評定する 地点 (%) 基準と する地点	1	2	売買 事例地 (%) 標準 宅地	1	2
	内	外		内	外
	1	内		0	- 5
	2	外		+ 5	0
決定の理由 ・土地区画整理地区内又は一定規模以上の開発団地地区内は、住環境が整備され快適性が増大するのが通常であるが、モデル式に基づく格差率は、「街路条件」と「供給処理施設」といった要因と相関を有するため、若干小さい率になったものと考えられる。 ・区画整理・開発団地地区内外にまたがって状況類似地域が設定されることはほとんどないものと考えられるので、「その他の路線価評定用の比率表」は必要ない。					

要 因 名		供 給 処 理 施 設									
数量化Ⅰ類の結果計算された比率表				標準宅地評定用として決定した比率表	その他の路線価評定用として決定した比率表						
評定する 地点 (%) 基準と する地点	1	2	3	先買 実例地 (%) 標準 宅地	1	2	3	その他 路線 (%) 標準 宅地	1	2	3
	両方有り	どちら有り	どちら無い		両方有り	どちら有り	どちら無い		両方有り	どちら有り	どちら無い
1 両方有り	0	- 8	-16	1 両方有り	0	- 5	- 9	1 両方有り	0	- 5	- 9
2 どちらか有り	+ 8	0	- 9	2 どちらか有り	+ 5	0	- 5	2 どちらか有り	+ 5	0	- 5
3 どちらも無い	+19	+10	0	3 どちらも無い	+10	+ 5	0	3 どちらも無い	+10	+ 5	0

決定の理由 ・供給処理施設のうち、上水道を除く「下水道」及び「都市ガス」の有無により調定するものであるが、モデル式による格差率は、実務上採用している率より若干大きい。これは他の要因、例えば「区画整理・団地開発地区外」や、「高崎駅への距離」等と相関があるためと考えられる。

比率表の決定に当たっては、他の要因との関係を考えてモデル式に基づいて算定される格差率を縮小して、上記のとおり決定した。

適用方法 ・「下水道」は、原則として公共下水道処理区域内を「有」とするが、大規模団地における団地内集中処理の場合も「有」とする。

・「都市ガス」は、ガス配管網に基づくガス供給可能区域内を「有」とする。

要 因 名		新 幹 線 へ の 直 線 距 離															
数量化Ⅰ類の結果計算された比率表				標準宅地評定用として決定した比率表				その他の路線価評定用として決定した比率表									
評定する 地点 (%) 基準と する地点	1	2	3	売買 実例地 (%) 標準 宅地	1	2	3	4	5	6	その他 路線 (%) 標準 宅地	1	2	3	4	5	6
	~100 m未満 ~300 m 300m 以上	~25m 未満 ~50 m ~100 m ~200 m ~300 m 300m 以上	~25m 未満 ~50 m ~100 m ~200 m ~300 m 300m 以上		~25m 未満 ~50 m ~100 m ~200 m ~300 m 300m 以上	~25m 未満 ~50 m ~100 m ~200 m ~300 m 300m 以上											
1 ~100m未満	0	+1	+22	1 ~25m未満	0	0	+6	+9	+9	+11	1 ~25m未満	0	0	+6	+9	+9	+11
2 ~300	-1	0	+21	2 ~50	0	0	+6	+9	+9	+11	2 ~50	0	0	+6	+9	+9	+11
3 300m以上	-18	-17	0	3 ~100	-5	-5	0	+3	+3	+5	3 ~100	-5	-5	0	+3	+3	+5
				4 ~200	-8	-8	-3	0	0	+2	4 ~200	-8	-8	-3	0	0	+2
				5 ~300	-8	-8	-3	0	0	+2	5 ~300	-8	-8	-3	0	0	+2
				6 300m以上	-10	-10	-5	-2	-2	0	6 300m以上	-10	-10	-5	-2	-2	0

決定の理由 ・モデル式に基づく格差率は、若干大きく求められたが、これは該当する売買実例の数が少なく、かつ、ある程度地域的に偏在していることから、やや信頼性に欠けるものと考え、上記のとおり率を縮小して決定した。

要 因 名		汚 水 処 理 場 へ の 直 接 距 離							その他の路線価評定用として決定した比率表									
数量化Ⅰ類の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表							その他の路線価評定用として決定した比率表									
	売買 実例地 (%)	標準 宅地	1	2	3	4	5	6	その他 路線 (%)	標準 宅地	1	2	3	4	5	6		
			～25m	～50	～100	～200	～300	300m以上			～25m	～50	～100	～200	～300	300m以上		
			未済								未済							
			1～25m未済	0	0	0	+1	+2			+2	1～25m未済	0	0	0	+1	+2	+2
			2～50	0	0	0	+1	+2			+2	2～50	0	0	0	+1	+2	+2
			3～100	0	0	0	+1	+2			+2	3～100	0	0	0	+1	+2	+2
			4～200	-1	-1	-1	0	+1			+1	4～200	-1	-1	-1	0	+1	+1
5～300	-2	-2	-2	-1	0	0	5～300	-2	-2	-2	-1	0	0					
6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0	6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0			

決定の理由

- データ上の制約から、モデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し上記の通り決定した。

適用方法

- 当該要因の測定は、座標処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。すなわち、右図に示すとおり、当該施設の位置をその中心で測定しているため、現実には接している路線であっても、その距離は施設の直径分離れていることになってしまう。したがって、施設の規模に応じた距離を加えた距離で比率表を適用するものとする。
- 当該施設については、比率表の距離ランクにそれぞれ100mを加えることとする。（以下、危険・嫌悪施設について同じ考え方による。）

危険・嫌悪施設

要 因 名		家 畜 市 場 へ の 直 接 距 離																
数量化Ⅰ類の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表							その他の路線価評定用として決定した比率表									
	売買 実例地 (%) 標準 宅地	1	2	3	4	5	6	その他 路線 (%) 標準 宅地	1	2	3	4	5	6				
		～25m	～50	～100	～200	～300	300m以上		～25m	～50	～100	～200	～300	300m以上				
		未済							未済									
		1～25m未済	0	0	0	+1	+2		+2	1～25m未済	0	0	0	+1	+2	+2		
		2～50	0	0	0	+1	+2		+2	2～50	0	0	0	+1	+2	+2		
		3～100	0	0	0	+1	+2		+2	3～100	0	0	0	+1	+2	+2		
		4～200	-1	-1	-1	0	+1		+1	4～200	-1	-1	-1	0	+1	+1		
		5～300	-2	-2	-2	-1	0		0	5～300	-2	-2	-2	-1	0	0		
		6	300m以上	-2	-2	-2	-1		0	0	6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0
		決定の理由 ・データ上の制約から、モデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し上記の通り決定した。																
適用方法 ・当該要因の測定は、座標処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比率表の距離ランクにそれぞれ50mを加えて適用するものとする。																		

要 因 名		商 場 へ の 直 線 距 離								その他の路線価評定用として決定した比率表							
数 量 化 し た 類 の 結 果 計 算 さ れ た 比 準 表		標 準 宅 地 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表								その他の路線価評定用として決定した比率表							
	標準 宅地	売買 実例地 (%)	1	2	3	4	5	6	標準 宅地	その他 路線 (%)	1	2	3	4	5	6	
		～25m									～25m						
		未満									未満						
		1～ 25m未満	0	0	0	+ 1	+ 2	+ 2			1～ 25m未満	0	0	0	+ 1	+ 2	+ 2
		2～ 50	0	0	0	+ 1	+ 2	+ 2			2～ 50	0	0	0	+ 1	+ 2	+ 2
		3～100	0	0	0	+ 1	+ 2	+ 2			3～100	0	0	0	+ 1	+ 2	+ 2
		4～200	- 1	- 1	- 1	0	+ 1	+ 1			4～200	- 1	- 1	- 1	0	+ 1	+ 1
		5～300	- 2	- 2	- 2	- 1	0	0			5～300	- 2	- 2	- 2	- 1	0	0
		6 300m以上	- 2	- 2	- 2	- 1	0	0			6 300m以上	- 2	- 2	- 2	- 1	0	0
決定の理由 ・データ上の制約から、モデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し上記のとおり決定した。																	
適用方法		・当該要因の測定は、座標処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比率表の距離ランクにそれぞれ15mを加えて適用するものとする。															

要 因 名		ガ ス タ ン ク へ の 直 線 距 離															
数量化Ⅰ類の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表						その他の路線価評定用として決定した比率表									
		売買 実例地 (%) 標準 宅地	1	2	3	4	5	6	その他 路線 (%) 標準 宅地	1	2	3	4	5	6		
			～25m 未満								～25m 未満						
			1～25m未満	0	0	0	+1	+1		+1	1～25m未満	0	0	0	+1	+1	+1
			2～50	0	0	0	+1	+1		+1	2～50	0	0	0	+1	+1	+1
			3～100	0	0	0	+1	+1		+1	3～100	0	0	0	+1	+1	+1
			4～200	-1	-1	-1	0	0		0	4～200	-1	-1	-1	0	0	0
			5～300	-1	-1	-1	0	0		0	5～300	-1	-1	-1	0	0	0
			6 300m以上	-1	-1	-1	0	0		0	6 300m以上	-1	-1	-1	0	0	0
			決定の理由 ・データ上の制約から、モデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し上記のとおり決定した。														
			適用方法 ・当該要因の測定は、座標処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比率表の距離ランクにそれぞれ30mを加えて適用するものとする。														

要 因 名		オイル タンク へ の 直 線 距 離																																																																																																																													
数 量 化 し た 結 果 計 算 さ れ た 比 準 表		標 準 宅 地 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表							そ の 他 の 路 線 価 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表																																																																																																																						
		<table><tr><th>売 買 実 例 地 (%)</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th></tr><tr><th>標準 宅 地</th><th>25m 未 満</th><th>50</th><th>100</th><th>200</th><th>300</th><th>300m 以 上</th></tr><tr><td>1 25m未満</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td></tr><tr><td>2 50</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td></tr><tr><td>3 100</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td></tr><tr><td>4 200</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>5 300</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>6 300m以上</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>							売 買 実 例 地 (%)	1	2	3	4	5	6	標準 宅 地	25m 未 満	50	100	200	300	300m 以 上	1 25m未満	0	0	0	+1	+1	+1	2 50	0	0	0	+1	+1	+1	3 100	0	0	0	+1	+1	+1	4 200	-1	-1	-1	0	0	0	5 300	-1	-1	-1	0	0	0	6 300m以上	-1	-1	-1	0	0	0	<table><tr><th>そ の 他 路 線 (%)</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th></tr><tr><th>標準 宅 地</th><th>25m 未 満</th><th>50</th><th>100</th><th>200</th><th>300</th><th>300m 以 上</th></tr><tr><td>1 25m未満</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td></tr><tr><td>2 50</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td></tr><tr><td>3 100</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td></tr><tr><td>4 200</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>5 300</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>6 300m以上</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr></table>							そ の 他 路 線 (%)	1	2	3	4	5	6	標準 宅 地	25m 未 満	50	100	200	300	300m 以 上	1 25m未満	0	0	0	+1	+1	+1	2 50	0	0	0	+1	+1	+1	3 100	0	0	0	+1	+1	+1	4 200	-1	-1	-1	0	0	0	5 300	-1	-1	-1	0	0	0	6 300m以上	-1	-1	-1	0	0	0
		売 買 実 例 地 (%)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																							
		標準 宅 地	25m 未 満	50	100	200	300	300m 以 上																																																																																																																							
		1 25m未満	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																							
		2 50	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																							
		3 100	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																							
		4 200	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																							
		5 300	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																							
		6 300m以上	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																							
そ の 他 路 線 (%)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																									
標準 宅 地	25m 未 満	50	100	200	300	300m 以 上																																																																																																																									
1 25m未満	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																									
2 50	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																									
3 100	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																									
4 200	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																									
5 300	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																									
6 300m以上	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																									
決定の理由 ・データ上の制約から、モデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し上記のとおり決定した。																																																																																																																															
適用方法 ・当該要因の測定は、座標処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比準表の距離ランクにそれぞれ90mを加えて適用するものとする。																																																																																																																															

要 因 名		変 電 所 へ の 直 線 距 離																			
数量化Ⅰ類の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表							その他の路線価評定用として決定した比率表												
			売買 実例地 (%) 標準 宅地	1 ～25m 未満	2 ～50	3 ～100	4 ～200	5 ～300	6 300m 以上	その他 路線 (%) 標準 宅地	1 ～25m 未満	2 ～50	3 ～100	4 ～200	5 ～300	6 300m 以上					
				1～25m未満	0	0	0	+1	+1		+1	1～25m未満	0	0	0	+1	+1	+1			
				2～50	0	0	0	+1	+1		+1	2～50	0	0	0	+1	+1	+1			
				3～100	0	0	0	+1	+1		+1	3～100	0	0	0	+1	+1	+1			
				4～200	-1	-1	-1	0	0		0	4～200	-1	-1	-1	0	0	0			
				5～300	-1	-1	-1	0	0		0	5～300	-1	-1	-1	0	0	0			
				6 300m以上	-1	-1	-1	0	0		0	6 300m以上	-1	-1	-1	0	0	0			
				決定の理由							・データ上の制約から、モデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し上記のとおり決定した。										
				適用方法		・当該要因の測定は、座標処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比率表の距離ランクにそれぞれ40mを加えて適用するものとする。															

要 因 名		用 途 地 域								
数量化Ⅰ類の結果計算された比準表		標準宅地評定用として決定した比準表				その他の路線価評定用として決定した比準表				
評定する 基準と する地点	1	2	3		先買 実例地 (％) 住住 住住 標準 宅地 一住専 1 一住専・住居 2 近商・商業 3 準工・工業 4 調 整	1	2	3	4	
	二住専・住居	専専居	工業	調 整		二住 近商 準工 調	二住 専 商業 工業 整			
	1 二住専・住居	0	-12	-18		0	+10	-10	-25	
	2 準工・工業	+14	0	-7		-9	0	-18	32	
	3 調 整	+23	+7	0		+11	+22	0	-17	

要 因 名		位 置 関 係			
数 量 化 し た 結 果 計 算 さ れ た 比 準 表		標 準 宅 地 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表			
評定する 地点 (%) 基準と する地点	1	2	3	4	
	地 区 1	地 区 2	地 区 3	地 区 4	
	1	2	3	4	
	1 地区 1	0	+ 9	-12	-27
	2 地区 2	- 8	0	-19	-33
	3 地区 3	+14	+24	0	-17
4 地区 4	+37	+49	+21	0	

先買 実例地 (%) 標準 宅地	1	2	3	4	
	地 区 1	地 区 2	地 区 3	地 区 4	
	1	2	3	4	
	1 地区 1	0	+ 9	-12	-27
	2 地区 2	- 8	0	-19	-33
	3 地区 3	+14	+24	0	-17
4 地区 4	+37	+49	+21	0	

4地区の区分図

決定の理由 ・当該要因は、河川及び新幹線で分断された4つの地区の価格水準の序列を表すものであり、実態に妥当するものと認められるので、モデル式に基づく格差率を採用して決定した。
・原則として4地区をまたがって、状況類似地域を設定していないので、「その他の路線価評定用の比準表」は必要ない。

適用方法 ・4地区の地区区分は右上図のとおりである。

備 考 ・ここでは一応標準宅地評定用の比準表として掲げたが、標準宅地の評定に当たってはできるかぎり同一の地区内にある先買実例から比準することが望ましい。
・なお、当該要因に替えて「橋等を考慮した中心地への距離」をモデル式の説明変数として検討したが、有効な結果は得られなかった。

要 因 名		面 地 規 模 (面 地 条 件)					標準宅地評定用として決定した比準表				その他の路線価評定用として決定した比準表			
数量化Ⅰ類の結果計算された比準表														
評定する 地点 (%) 基準と する地点	1	2	3	4	5	売買 実例地 (%) 標準 宅地 1 1~165㎡未満	1	2	3					
	~100㎡未満	~132	~165	~330	330㎡以上		~165㎡未満	~330	330㎡以上					
	1~100㎡未満	0	-5	-7	-9		0	-3	-5					
	2~132	+5	0	-2	-5									
	3~165	+7	+2	0	-3									
	4~330	+10	+5	+3	0									
5	330㎡以上	+14	+8	+6	+3	0								
決定の理由 ・モデル式に基づく格差率をほぼ妥当と認めて採用した。ただし、規模のカテゴリー区分は、165㎡未満を1カテゴリーとした。														
適用方法 ・当該比準表は、売買実例の標準化補正のためのものであり、「その他の路線価評定用の比準表」は不要となる。 ・当該比準表により標準化できない売買実例は、標準宅地の評定には採用しない方針で行った。														

要 因 名		面 地 の 形 状 (面 地 条 件)				標準宅地評定用として決定した比準表					その他の路線価評定用として決定した比準表			
数量化Ⅰ類の結果計算された比準表														
評定する 地点 (%) 基準と する地点	1	2	3	4	売買 実例地 (%) 標準 宅地 1 変形	1	2	3	4					
	整	台	三袋	粗		整	台	三袋	そ					
	形	形	角形地	の		形	形	角形地	他					
	1 変形	0	- 3	- 7		-12	0	- 3	-10					-15
	2 台形	+ 3	0	- 4		- 9								
	3 三角形・袋地	+ 7	+ 4	0		- 5								
4 その他	+13	+ 9	+ 5	0										
決定の理由 ・モデル式に基づく格差率は、平均的な率と考えられるので、不整形の程度の大きいものについては、若干格差率を大きめに決定した。														
適用方法 ・当該比準表は、売買実例の標準化補正のためのものであり、「その他の路線価評定用の比準表」は不要となる。 ・当該比準表により標準化補正できない売買実例は、標準宅地の評定用に採用しない方針で行った。 ・「その他」とは、極端に不整形な土地、すなわし字状の土地、帯状の土地等を指す。														

要 因 名		道 路 と の 高 低 差 (面 地 条 件)				
数 量 化 し た 結 果 計 算 さ れ た 比 準 表		標 準 宅 地 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表		そ の 他 の 路 線 価 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表		
評価する 地点 (%) 基準と する地点	1	2	売買 実例地 (%) 標準 宅地	1	2	
	等	高あ 低 差り		等	高あ 低 差り	
	高			高		
1 等 高		0	-13	1 等 高	0	-7
2 高低差あり		+15	0			
決定の理由 ・モデル式に基づく格差率は、低い場合及び極端に高い場合の格差率であり、若干高めに算出されているように考えられる。実務上採用している率を考慮して上記のとおり決定した。						
適用方法 ・当該比準表は、売買実例の標準化補正のためのものであり、「その他の路線価評定用の比準表」は不要となる。 ・当該比準表により標準化補正できない売買実例は、標準宅地の評定用に採用しないことが望ましい。 ・「等高」には道路との高低差が1m以内のものを含めるとする。						

要 因 名		面 地 の 接 面 条 件 (面 地 条 件)																		
数 量 化 し た 結 果 計 算 さ れ た 比 準 表		標 準 宅 地 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表					そ の 他 の 路 線 価 評 定 用 と し て 決 定 し た 比 準 表													
		売買 実例地 (%)		1	2	3	4	5												
				中面 間地	角 地	二 方 路	三 方 路	四 方 路												
		標準 宅地																		
		1 中間面地	0	+ 3	+ 3	+ 5	+ 5													
決定の理由 ・モデル式の説明変数にはならなかったが、接面道路との関係から日照、通風等による快適性に差が生ずるものと考えられるので上記のとおり決定した。																				
適用方法 ・当該比準表は、売買実例の標準化補正のためのものであり、「その他の路線価評定用の比準表」は不要となる。 ・当該比準表により標準化補正できない売買実例は、標準宅地の評定用に採用しないことが望ましい。																				

(イ) 高度商業地区・繁華街

その他の路線価評定用の比準表として以下の5項目を採用した。

後述する時価路線価の評定に当たり、以下の5要因では把握しきれない要因等による格差は現地調査等により実態に即した格差率を査定し、「その他商況等」という要因項目で査定した。

・道 路 幅 員

標準 宅地 その他 路線 (%)		1	2	3	4	5
		6m 未満	～9	～12	～15	15m 以上
1	6m未満	0	+ 2	+ 4	+ 6	+ 9
2	～9	- 2	0	+ 2	+ 4	+ 6
3	～12	- 4	- 2	0	+ 2	+ 4
4	～15	- 6	- 4	- 2	0	+ 2
5	15m以上	- 8	- 6	- 4	- 2	0

・歩 道 の 有 無

標準 宅地 その他 路線 (%)		1	2	3
		両 側	片 側	無 し
1	両 側	0	0	- 5
2	片 側	0	0	- 5
3	無 し	+ 5	+ 5	0

・商 業 密 度

標準 宅地 評価する 地点 (%)		1	2	3	4	5	6	7
		0%	～20	～40	～60	～80	～100	100%
1	0%	0	0	0	0	+ 5	+11	+11
2	～20	0	0	0	0	+ 5	+11	+11
3	～40	0	0	0	0	+ 5	+11	+11
4	～60	0	0	0	0	+ 5	+11	+11
5	～80	- 5	- 5	- 5	- 5	0	+ 5	+ 5
6	～100	-10	-10	-10	-10	- 5	0	0
7	100%	-10	-10	-10	-10	- 5	0	0

・用 途 地 域

標準 宅地	その他 路線 (%)	1	2	3	4	5
		住 居 系	近 商	商 業	工 業 系	調 整
1	住 居 系	0	+ 5	+10	0	0
2	近 商	- 5	0	+ 5	- 5	- 5
3	商 業	-10	- 5	0	-10	-10
4	工 業 系	0	+ 5	+10	0	0
5	調 整	0	+ 5	+10	0	0

(注) 住居系： 1住、2住、住居
工業系： 準工、工業、工専

・容 積 率

基準と する地点	評価する 地点 (%)	1	2	3
		400% 未満	400%~600	600% 以上
1	400%未満	0	+11	+22
2	400%~600	-10	0	+10
3	600%以上	-18	- 9	0

(ウ) 普通商業地区

その他の路線価評定用の比準表として以下の6項目を採用した。

後述する時価路線価の評定に当たり、以下の6要因では把握しきれない要因等による格差は現地調査等により実態に即した格差率を査定し、「その他商況等」という要因項目で査定した。

・道 路 幅 員

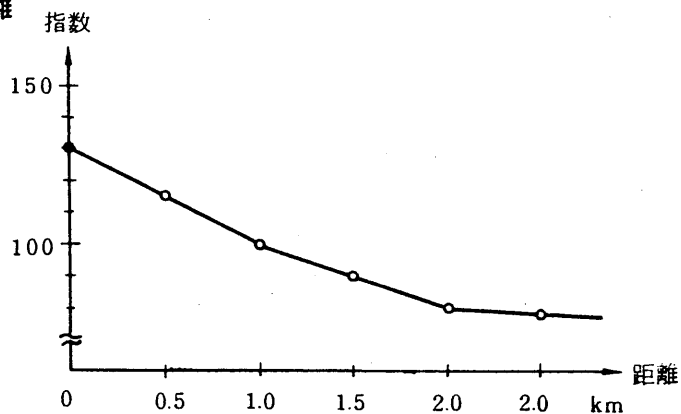
その他 路線 (%) 標準 宅地		1	2	3	4	5
		～2 m 未満	～4	～6	～8	8m 以上
1	～2m未満	0	+ 6	+11	+14	+17
2	～4	- 5	0	+ 5	+ 8	+11
3	～6	-10	- 5	0	+ 3	+ 5
4	～8	-13	- 8	- 3	0	+ 2
5	8m以上	-14	-10	- 5	- 2	0

・歩 道 の 有 無

その他 路線 (%) 標準 宅地		1	2	3
		両 側	片 側	無 し
1	両 側	0	0	- 2
2	片 側	0	0	- 2
3	無 し	+ 2	+ 2	0

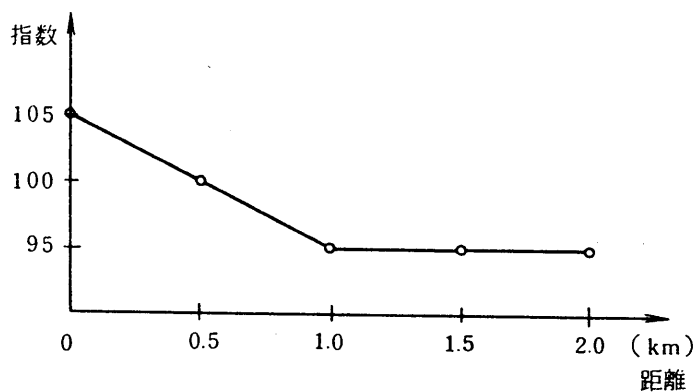
・高崎駅への距離

距離	指数
0.0km	130
0.5	115
1.0	100
1.5	90
2.0	80
2km以上: 3kmで -10の格差とする	



・大型店舗への距離

距離	指数
0.0km	105
0.5	100
1.0	95
1.5	95
2.0	95
2km以上: 指数は 95で一定とする	



・商業密度

評価する 地点 (%)		1	2	3	4	5	6	7
		0%	~20	~40	~60	~80	~100	100%
標準 宅地								
1	0%	0	0	+2	+4	+6	+8	+8
2	~20	0	0	+2	+4	+6	+8	+8
3	~40	-2	-2	0	+4	+6	+6	+6
4	~60	-4	-4	-2	0	+2	+4	+4
5	~80	-6	-6	-4	-2	0	+2	+2
6	~100	-8	-8	-6	-4	-2	0	0
7	100%	-8	-8	-6	-4	-2	0	0

・用 途 地 域

標準宅地 その他路線 (%)		1	2	3	4	5
		住居系	近商	商業	工業系	調整
1	住居系	0	+ 3	+ 6	0	0
2	近商	- 3	0	+ 3	- 3	- 3
3	商業	- 6	- 3	0	- 6	- 6
4	工業系	0	+ 3	6	0	0
5	調整	0	+ 3	+ 6	0	0

(注) 住居系： 1住、2住、住居
工業系： 準工、工業、工専

(エ) 大工場地区

その他の路線価評定用比準表として、以下の2項目を採用した。

後述する時価路線価の評定に当たり、以下の2要因では把握しきれない要因等による格差は現地調査等により実態に即した格差率を査定し、「その他」という要因項目で査定した。

・道 路 幅 員

評価する地点 (%)		1	2	3	4	5
		基準とする地点 6m未満	6m未満	6m未満	6m未満	6m未満
1	6m未満	0	+ 2	+ 4	+ 6	+ 9
2	6m未満	- 2	0	+ 2	+ 4	+ 6
3	6m未満	- 4	- 2	0	+ 2	+ 4
4	6m未満	- 6	- 4	- 2	0	+ 2
5	6m未満	- 8	- 6	- 4	- 2	0

・国 道 沿 い か 否 か

標準 宅地		その他 路線 (%)	1	2
			国 道 沿 い	国 で 道 な 沿 い
1	国道沿い		0	-20
2	国道沿い でない		+25	0

(オ) 中小工場地区

当該用途地区に該当する状況類似地区は2地域であり、また、該当する路線の本数は20数本と少ないため、あえて比準表は作成せず、鑑定評価的手法により評価した。

（６）標準宅地の評定

① 手順

標準宅地価格の評定の基本的な考え方は不動産鑑定評価基準における取引事例比較法に準じたもの（注）、具体的な評定作業は（ａ）土地価格比準表を用いるコンピューターによる画一的処理と（ｂ）鑑定評価的手法の二つに分けることができる。

（注） 評定すべき標準宅地（主要な路線）と同一の状況類似地域内及びこの地域と地域的特性が類似する地域内にある売買実例地と標準宅地（主要な路線）の価格形成要因を比較検討することによって評定を行う。

なお、売買実例地の選択に当たっては売買実例の収集で述べたと同様、固有の特殊な事情が含まれているものや画地条件が著しく劣ったり、同一状況類似地域内の標準的な地価水準から離れているものは不採用とした。

本調査においては住宅地については（ａ）の処理が可能であるが、商業地及び工業地については、収集した売買実例数が少ないこと、商況等主観的要因があることなどにより（ａ）による処理が不可能なため、（ｂ）の処理により標準宅地の価格評定を行った。

なお、商業地及び工業地の鑑定評価手法に関する部分については、高崎市内に事務所を有する不動産鑑定業者で組織している協同組合に再委託して行った。

② 標準宅地の評定結果

（ア）住宅地の標準宅地の評定結果

〔売買実例価格から比準価格を求める評定式〕

$$\text{比準価格} = \text{売買実例価格} \times \frac{100}{(A)} \times \frac{(B)}{100} \times \frac{100}{100 + (\text{画地要因の修正率})} \times \frac{100}{100 + (\text{画地以外の要因修正})}$$

（Ａ）は、売買実例地について事情補正をすることを意味し、買い進みならば $100 + (\text{買い進み率})$ 、売り急ぎならば、 $100 - (\text{売り急ぎ率})$ となり、この結果求められる価格は、正常売買価格である。

（Ｂ）は、時点修正を意味し各売買実例の取引された時点における価格を昭和 61 年 7 月 1 日の時点での価格に修正するものであり、昭和 61 年 7 月を 100 とした各月の指数を代入する。この結果得られる価格は正常売買実例価格である。

画地要因修正率は、土地価格比準表における画地条件に該当する要因を全て加算して合計した格差率を代入する。この計算過程を標準化補正といい一方路に面し、かつ道路と等高な画地の正常売買実例価格が求められる。

画地要因以外の修正率としては、道路幅員、道路の系統・連続性、舗装の有無等土地価格比準表に掲げる要因で標準宅地に比較して優る場合は加算して合計した格差率を代入して求める。

(イ) 商業地の標準宅地の評価結果

商業地については、前述のとおり鑑定評価手法に基づき評価を行った。具体的には類似する売買実例が少ないため、まず、(a) 標準地をいくつかのグループに分類しグループごとに代表標準宅地を選定し、(b) 収集された売買実例の中から評価すべき代表標準宅地と同一の状況類似地域内にあるものを選択し、(c) これらに必要に応じて事情補正及び時点修正を施し、画地要因の比較及び画地外条件の比較を行って求められた価格を比較考量して(d) 他の代表標準宅地との価格バランスをとり代表標準宅地の価格を評価した。次に、(e) 標準宅地のグループごとに、代表標準宅地とその他の標準宅地との画地外要因との比較を行って(f) グループ内での標準宅地間の価格バランスをとり最終的に標準宅地の価格を評価した。

(ウ) 工業地の標準宅地の評価結果

工業地の標準宅地価格の評価は、商業地と同様に売買実例が少ないため以下のような手順で行った。

- a 標準宅地のグルーピング及び代表標準宅地の選定
- b 代表標準宅地の評価
- c 個々の標準宅地の評価

表 6-1

標準宅地評定例（住宅地）

標準宅地 コード	売買実例 コード	取引 時点	取引 価格	事情 補正	時点 修正	画地 修正	画地以外 の修正	比 準 価 格	決 定 価 格
〇〇〇	B 5	61年 7月	68900	100/100	100/100	100/100	100/ 82	84024	86000
	0312	59年 4月	64226	100/ 70	103/100	100/103	100/100	91751	
	0339	58年11月	83676	100/100	104/100	100/103	100/ 93	90848	
	0303	59年 4月	81793	100/100	103/100	100/ 88	100/105	91176	
	0321	60年 6月	86000	100/100	101/100	100/103	100/103	81874	

表 6-2

標準宅地評定結果（内訳）

売買実例コード	B 5	0312	0339	0303	0321
取引 時 点	61年 7月	59年4月	58年11月	59年4月	60年6月
取引 価 格	68900	64226	83676	81793	86000
事 情 補 正	100	70	100	100	100
時 点 修 正	100	103	104	103	101
画 地 修 正					
規 模	0	3	3	3	3
形状等	0	0	0	-15	0
接面条件	0	0	0	0	0
道路との高低差	0	0	0	0	0
合 計	100	103	103	88	103
画地以外の修正					
道路幅員	-4	-8	-4	0	-4
道路の系統・連続性	0	0	0	0	0
舗装の有無	0	0	0	0	0
高崎駅への接近性	-7	5	-4	1	-2
バス停への距離	-2	4	2	4	0
大型店舗への距離	0	1	1	0	1
商業密度	0	-2	-2	0	-2
区画整理団地開発地区	0	0	0	0	0
供給処理施設	-5	0	0	0	0
新幹線への距離	0	0	0	0	0
位置	0	0	0	0	0
用途地域	0	0	0	0	10
污水处理場への接近性	0	0	0	0	0
清掃工場への接近性	0	0	0	0	0
家畜市場への接近性	0	0	0	0	0
食肉処理場への接近性	0	0	0	0	0
斎場への接近性	0	0	0	0	0
ガスタンクへの接近性	0	0	0	0	0
オイルタンクへの接近性	0	0	0	0	0
変電所への接近性	0	0	0	0	0
合 計	82	100	93	105	103
比 準 価 格	84024	91751	90848	91176	81874

A. 代表標準宅地の評定例（商業地）

代表標準宅地番号	〇〇〇	評定価格	310,000円/㎡
----------	-----	------	------------

事例 番号	取引 時点	取引価格 円/㎡ ①	事情 補正 ②	時点 修正 ③	推定価格 円/㎡ ④=①×②×③	画地要因修正 ④	画地以外の要因修正 ⑤	試算価格 円/㎡ ④×④×⑤
××	60年8月	152,745	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	154,272	形状 - 8 $\frac{100}{92}$	街路(幅員、系統・連続性)-15 交通接近(官公庁、駐車場)-6 環境(経済施設の配置、 その他)-25 $\frac{100}{54}$	311,000
××	60年8月	172,745	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	174,472	形状 - 8 $\frac{100}{92}$	街路(幅員、系統・連続性)-19 交通接近(官公庁、駐車場)-5 環境(経済施設の配置、 繁華性)-14 $\frac{100}{62}$	308,000
××	58年11月	315,117	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	324,570	二方路 + 2 $\frac{100}{102}$	交通接近(官公庁、駐車場)-10 環境(経済施設の配置、 連担性)+12 $\frac{100}{102}$	312,000
××	61年7月	351,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	351,000	$\frac{100}{100}$	交通接近(官公庁、駐車場)-6 環境(経済施設の配置、繁華性、 連担性)+20 $\frac{100}{114}$	308,000

B. 個々の標準宅地の評定例

代表標準宅地番号	〇〇〇	評定価格 ⑤	310,000円/㎡
----------	-----	-----------	------------

標準 宅地 番号	画地要因 修正 ①	画地以外の要因修正 ②	標準宅地 評定価格 ⑤=①×② 円/㎡	特記事項
×××	$\frac{100}{100}$	街路(幅員、系統・連担性) + 20 交通・接近(中心地) + 5 環境(経済施設の配置) + 19 $\frac{100}{144}$	215,000	
×××	$\frac{100}{100}$	街路(巾員、系統・連担性) + 15 交通・接近(中心地) + 5 環境(経済施設の配置) + 20 $\frac{100}{140}$	220,000	

A. 代表標準宅地の評定例（工業地）

代表標準宅地番号	〇〇〇	評定価格	43,000円/㎡
----------	-----	------	-----------

事例 番号	取引 時点	取引価格 円/㎡ ①	事情 補正 ②	時点 修正 ③	推定価格 円/㎡ ④=①×②×③	画地要因修正 ④	画地以外の要因修正 ⑤	試算価格 円/㎡ ④×④×⑤
××	58年12月	39,983	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	41,182	$\frac{100}{100}$	街路(幅員、系統・連続性)-12 交通接近(駅)+15 その他(発展性)-10 $\frac{100}{83}$	49,600
××	59年4月	49,911	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	51,408	$\frac{100}{100}$	街路(幅員、系統・連続性)-4 環境(用途の多様性)+5 行政(規制の程度)+15 その他(発展性)-10 $\frac{100}{106}$	48,500
××	60年7月	37,134	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	37,505	二方路 +2 $\frac{100}{102}$	街路(幅員、系統・連続性)-8 交通接近(主要道路)-7 その他(発展性)-10 $\frac{100}{75}$	49,000
標準地	61年1月	34,900	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	35,249	$\frac{100}{100}$	街路(幅員、系統・連続性)-8 交通接近(主要道路)-7 その他(発展性)-10 $\frac{100}{75}$	47,000

B. 個々の標準宅地の評定例

代表標準宅地番号	〇〇〇	評定価格 ⑤	49,000 円/㎡
----------	-----	-----------	------------

標準 宅地 番号	画地要因 修正 ①	画地以外の要因修正 ②	標準宅地 評定価格 ⑤×①×② 円/㎡	特記事項
×××	$\frac{100}{100}$	街路(幅員、系統・連続性)+10 交通接近(駅、中心地)+12 その他(発展性)+10 $\frac{100}{132}$	37,000	

(7) 時価路線価の評定

① 手順

時価路線価の評定はまず主要な路線について(6)で評定した標準宅地価格に基づき路線価を付設し、次にこれを基礎として比準表を用いるコンピューターによる画一的処理を行った。

(ア) 標準宅地価格評定比準表の適用範囲は、標準宅地の存する状況類似地域内に止まらず、この地域と地域的特性が類似する他の地域との比較にも適用できることが必要であるが、その他の路線価評定用比準表については、同一状況類似地域内でのみ適用されるものである。

したがって、その他の路線価評定用比準表は、標準宅地価格評定用比準表に比較して狭い地域内の価格差が抽出できるものでなければならない。

(イ) 標準宅地価格評定用比準表は、売買実例地と標準宅地の間の比較を行うものであるが、その他の路線価評定用比準表は、主要な街路とその他の街路を比較するために適用する。

〔時価水準による路線価の評定に用いる比準表の適用方法〕

標準宅地（主要な路線）の価格から同一状況類似地域内の路線の時価水準による路線価を求めるための評定式は次のとおりである。

(時価水準) (主要な路線)

$$\text{路線価} = \text{標準宅地価格} \times \frac{100 + (\text{時価路線価評定に用いる画地以外の要因修正率})}{100}$$

② 時価路線価評定結果

評定結果は表7-1～表7-5のとおりである。

表7-1 普通住宅地の評定例

路 線 番 号	標準宅地 〇〇〇	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××
道路幅員	0(8)	0(6)	-4(4)	-2(5)	-6(3)	0(4)
道路の系統・連続性	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
舗装の有無	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
高崎駅への接近性	0(218)	0(250)	0(220)	-1(300)	-3(450)	1(160)
バス停への距離	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)
大型店舗への距離	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
商業密度	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
区画整理団地開発地区	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
供給処理施設	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)
新幹線への距離	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
汚水処理場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
清掃工場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
家畜市場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
食肉処理場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
畜場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
ガスタンクへの接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
オイルタンクへの接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
変電所への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
路線価指数	100	100	96	97	91	99
時価路線価	81000	81000	77800	78600	73700	80200

(注) 表注の()内の数値は、要因の測定値又はランク値を、表中の()の前の数値は格差率を示す。

表7-2 高度商業地・繁華街

路 線 番 号	標準宅地 〇〇〇	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××
道路幅員	0(5)	0(5)	-4(3)	0(5)	-4(3)
歩道の有無	0(1)	0(1)	-5(3)	0(1)	-5(3)
商業密度	0(4)	0(4)	0(4)	0(4)	5(5)
用途地域	0(5)	0(5)	0(5)	0(5)	0(5)
容積率	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)
その他商況等	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
路線価指数	100	100	91	100	96
時価路線価	460000	460000	410000	460000	440000

表7-3 普通商業地の評定例

路 線 番 号	標準宅地 〇〇〇	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××
道路幅員	0(2)	0(2)	-5(1)	-5(1)	-5(1)	0(2)
歩道の有無	0(3)	0(3)	0(3)	0(3)	0(3)	0(3)
高崎駅への接近性	0(450)	0(460)	1(430)	0(440)	1(430)	2(400)
大型店舗への距離	0(140)	0(100)	0(120)	0(100)	0(120)	0(140)
商業密度	0(4)	2(5)	-4(2)	-4(1)	-4(1)	-4(2)
用途地域	0(5)	0(5)	0(5)	0(5)	0(5)	0(5)
その他商況等	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
路 線 価 指 数	100	102	92	91	92	98
時 価 路 線 価	200000	204000	184000	182000	184000	196000

表7-4 併用住宅の評定例

路 線 番 号	標準宅地 〇〇〇	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××
道路幅員	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
道路の系統・連続性	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
舗装の有無	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
高崎駅への接近性	0(1080)	-1(1200)	-2(1230)	-2(1230)	-1(1200)	-1(1150)
商業密度	0(4)	2(7)	2(7)	2(7)	2(7)	-2(1)
供給処理施設	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)
新幹線への距離	0(5)	2(6)	0(5)	0(5)	0(5)	0(5)
污水处理場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
清掃工場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
家畜市場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
食肉処理場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
斎場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
ガスタンクへの接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
オイルタンクへの接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
変電所への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
その他商況等	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
路 線 価 指 数	100	103	100	100	101	97
時 価 路 線 価	140000	144000	140000	140000	141000	136000

表7-5 大工場地の評定例

路 線 番 号	標準宅地 〇〇〇	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××	路線 ×××
道路幅員	0(3)	-2(2)	2(4)	-2(2)	-2(2)	4(5)
国道沿いか否か	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	25(1)
その他	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
路 線 価 指 数	100	98	102	98	98	129
時 価 路 線 価	37000	36000	38000	36000	36000	48000

(8) 新評価額の試算

前記(7)によって求められた時価路線価とそれに対応する昭和60年度路線価とを次の算定式により調整して昭和63年度新路線価を求める。

① 採用する算定式

《新評価額算定式》

$$P_{3i} = (P_{1i} - P_{2i}) \alpha + P_{2i}$$

P_{1i} : 時価水準による評定価格(画地要因を除く。)

P_{2i} : 60年度固定資産評価額(補正前)

P_{3i} : 63年度新評価額(補正前)

α : 圧縮率

なお、本市においては上記の算定式を基本として、平均上昇率 r の値が画地計算後の平均上昇率に近くなるように路線ごとの課税対象地積と平均補正率を考慮して以下の算定式により調整した。

$$1 + r = \frac{\sum_{i=1}^n \{(P_{1i} - P_{2i}) \alpha + P_{2i}\} \cdot S_i \cdot C_i}{\sum_{i=1}^n P_{2i} \cdot S_i \cdot C_i}$$

$$\alpha = r + \frac{\sum_{i=1}^n P_{2i} \cdot S_i \cdot C_i}{\sum_{i=1}^n (P_{1i} - P_{2i}) \cdot S_i \cdot C_i}$$

$$\text{ただし、} C_i = \frac{\sum_{i=1}^m P_{4i} \cdot S_i}{\sum_{i=1}^m P_{2i} \cdot S_i}$$

$$P_{3i} = P_{2i} \cdot C_i$$

P_{1i} : 路線番号(標準宅地) i の時価水準での評定価格

P_{2i} : 路線番号(標準宅地) i の従前評価額

P_{3i} : 路線番号(標準宅地) i に属する筆(画地)の従前評価額

r : 平均上昇率

α : 圧縮率

n : 路線と標準宅地の数

m : 路線番号(標準宅地) i に属する課税対象筆(画地)の数

S_i : 路線番号(標準宅地) i の課税対象地積

C_i : 路線番号(標準宅地) i の平均補正率

② 試算結果

前述の算定式により試算した結果の例は表8のとおりである。

表 8

PAGE= 6

状况序号	用途地区	(1) 地 价	(2) 60年评估值	(3) 63年评估值	(4) 60年评估值	(5) 63年评估值	(6) 时值割合 (4)/(5)	(7) 63年新评估值	(8) 时值割合 (7)/(5)	(9) 上昇率 (7)/(4)	(10) 上昇率 (3)/(2)
1021070	普通住宅	175.43	5980201.	6363795.	31000	110000	28.18	33900	30.82	9.35	6.41
1021071	普通住宅	1047.46	33571770.	36378613.	31000	108000	28.70	33800	31.30	9.03	8.36
1021080	普通住宅	668.92	21188173.	23188267.	32600	115000	28.35	35600	30.96	9.20	9.44
1021090	普通住宅	73.58	1882397.	2069746.	28400	111000	25.59	31400	28.29	10.56	9.95
1021091	普通住宅	3612.18	93539702.	102761599.	28400	105000	27.05	31200	29.71	9.86	9.86
1021100	普通住宅	1832.63	51587310.	57786973.	30500	109000	27.98	33300	30.55	9.18	12.02
1021110	普通住宅	2167.87	58599725.	64647374.	26600	106000	25.09	29500	27.83	10.90	10.32
1021120	普通住宅	4342.72	182123986.	194417263.	47400	135000	35.11	50600	37.48	6.75	6.75
1021130	普通住宅	1869.94	24943356.	30348534.	14900	78000	19.10	17200	22.05	15.44	21.67
1021140	普通住宅	723.20	14179276.	15839049.	18400	80000	23.00	20600	25.75	11.96	11.71
1021150	普通住宅	89.19	1624685.	1800485.	18400	80000	23.00	20600	25.75	11.96	10.82
1021160	普通住宅	2660.30	115104460.	127344072.	46100	127000	36.30	49000	38.58	6.29	6.29
1021170	普通住宅	4072.99	70133006.	84536753.	21900	90000	24.33	24400	27.11	11.42	20.54
1021180	普通住宅	777.04	18710524.	22462901.	31000	96000	32.29	33400	34.79	7.74	20.05
1021190	普通住宅	659.04	19497696.	21204594.	30500	87000	35.06	32500	37.36	6.56	8.75
1021200	普通住宅	2337.66	72022829.	78254115.	30500	98000	31.12	32900	33.57	7.87	8.65
1021210	普通住宅	613.97	10974018.	12549926.	17300	81000	21.36	19600	24.20	13.29	12.54
1021220	普通住宅	486.73	14767774.	16008683.	35700	119000	30.00	38700	32.52	8.40	8.40
1031010	普通住宅	1174.07	40582436.	44706763.	36400	140000	26.00	40100	28.64	10.16	10.16
1031020	普通住宅	2036.40	48919357.	54537972.	29600	123000	24.07	33000	26.83	11.49	11.49
1031030	普通住宅	563.86	22746816.	22826347.	61600	144000	42.78	64600	44.86	4.87	0.35
1031040	普通住宅	0.0	0.0	0.0	30800	225000	13.69	37800	16.80	22.73	0.0
1031050	普通住宅	9184.10	287448609.	268024868.	33400	248000	13.47	41200	10.61	23.35	-6.76
1031060	普通住宅	4636.62	287148490.	307688629.	67100	200000	33.55	71900	35.95	7.15	7.15
1031070	普通住宅	2987.19	76570237.	85268686.	26400	109000	24.22	29400	26.97	11.36	11.36
1031080	普通住宅	907.01	23582029.	26551247.	27000	120000	22.50	30400	25.33	12.59	12.59
1031090	普通住宅	9060.09	251072728.	273095642.	34200	118000	28.98	37200	31.53	8.77	8.77
1031100	普通住宅	4013.49	284852284.	318761936.	84000	360000	23.33	94000	26.11	11.90	11.90
1031110	普通住宅	838.47	28461872.	37663160.	36500	364000	10.03	48300	13.27	32.33	32.33
1031120	普通住宅	917.94	19230645.	22667906.	22300	220000	10.14	29500	13.41	32.29	17.87
1031130	普通住宅	2844.30	257357772.	277881305.	95300	305000	31.25	102900	33.74	7.97	7.97
1031140	普通住宅	1879.66	115929594.	133267704.	68200	351000	19.43	78400	22.34	14.96	14.96
1031150	普通住宅	4267.48	388866096.	432985281.	97000	400000	24.25	108000	27.00	11.34	11.34
1031160	普通住宅	1239.42	346190351.	475979474.	325200	1510000	21.54	422700	27.99	29.98	29.98
1031170	普通住宅	894.88	164545750.	180631448.	181300	600000	30.22	196400	32.73	8.33	9.78
1031180	普通住宅	5393.35	1358331040.	1745789422.	322000	1570000	20.51	428200	27.27	32.98	28.52
1031190	普通住宅	1378.58	104220656.	114051183.	100800	630000	16.00	119900	19.03	18.93	9.43
1041010	普通住宅	5744.42	125154045.	137669497.	27000	0	0.0	29700	0.0	10.00	10.00
1041020	普通住宅	4522.50	96434055.	106297497.	26500	0	0.0	29200	0.0	10.19	10.00
1041030	普通住宅	455.04	11857113.	13042829.	36400	0	0.0	40000	0.0	9.89	10.00
1041040	普通住宅	2586.42	71668470.	78835344.	39300	0	0.0	43200	0.0	9.92	10.00
1041050	普通住宅	3747.27	127275712.	140003332.	33800	0	0.0	37200	0.0	10.06	10.00
1041060	普通住宅	89.25	2982288.	3280518.	32600	0	0.0	35900	0.0	10.12	10.00
1041070	普通住宅	0.0	0.0	0.0	22400	0	0.0	24600	0.0	9.82	0.0
1041080	普通住宅	947.77	21173465.	23290820.	22400	0	0.0	24600	0.0	9.82	10.00

(9) 昭和63年度土地評価替え実施会議

土地評価システムによる試算結果を踏まえて市長を交えての評価替え会議を開催し、評価替えに向けての市の方針を意思決定した。

なお、昭和58年～昭和61年の本市における地価動向（地価公示価格5.28%、地価調査価格4.98%、相続税最高路線価18.57%、精通者意見価格8.29%）を考慮して次により宅地の評価替えを行った。

- a 宅地の平均上昇率（前記（8）①のrの数値）を10%とする。
- b 時価割合（ $P2i$ （路線価の従前（昭和60年度）固定資産評価額） $\div$ $P1i$ （路線価の時価水準の評定価格））が90%を超えている路線価は90%になるよう引き下げる。
- c 時価割合が60%～90%の路線価は当該価格に据え置く。
- d 時価割合が60%以下の路線価が評価替えで上昇する場合も60%を限度とする。
- e 基準地宅地の価格は県知事から内示された553,000円/㎡とする。

以上に基づき評価した結果、昭和63年度評価替えにおける用途別時価割合及び評価平均上昇率は次表のとおりである。

用途地区別時価割合

（単位：％）

用 途 地 区	63年平均 時価割合	60年平均 時価割合	60年最低 時価割合	60年最高 時価割合	評価平均 上昇率
繁 華 街	49.6	48.4	11.4	97.9	0.636
高度商業地区	36.4	33.3	11.0	62.5	4.044
普通商業地区	28.1	25.6	7.8	73.9	7.697
大工場地区	28.1	25.4	15.0	44.4	△1.000
中小工場地区	33.7	31.2	24.7	34.0	△5.727
併用住宅地区	29.3	26.7	9.2	77.7	6.457
普通住宅地区	25.0	22.2	10.9	51.7	12.498
集団・村落地区	23.2	20.4	8.3	41.0	13.687
合 計	26.4	23.6			10.000

(10) 土地評価システム導入時における反省

本市における地価形成は、高崎駅を中心とする駅勢圏により形成されており一般的に駅から周辺に行くほど地価は低くなる傾向にある。

しかしながら固定資産評価においては過去基準宅地が駅より離れた繁華街地区に設置されていたことから当該地区での時価割合が高く、幹線街路沿いの地区や駅東側の土地区画整理地区内では時価割合が低くなっている。

また、用途的にも前記（９）で明らかなように時価割合は約１０％から９０％まで著しい開差があり今後この開差を是正していくことが本市における固定資産評価の課題とされた。

昭和６３年度の評価替えにおいては目標（理想）とする時価割合を６０％としたが、過去から現在そして未来へと続いていく固定資産評価において急激な税負担の上昇は困難であり長年月をかけて漸次調整をしていかなければならず、市街化区域において早急にその他宅地評価法から市街地宅地評価法へ移行することとともに重要課題とされた。

５ 土地評価システム（平成３年度評価替え）

（１）調査内容

前記４（１０）のような課題をもって平成３年度評価替えに向けて第２回目の土地評価システム事業を行った。主な調査項目は次のとおりである。

① 新規路線の付設

その他宅地評価法適用地区のうち市街地宅地評価法に移行したほうが望ましい地域を決定し路線を付設する。

② 状況類似地域の見直し

平成３年度評価替えに市街地宅地評価法へ移行する地域について、用途区分を確定し、土地の状況、地価水準を検討して状況類似地域の区分と標準宅地の選定を行うとともに現行路線の状況類似地域についても必要に応じ見直しをする。

③ 売買実例の収集及びデータシートの記入

売買実例を収集、整理し選択した売買実例について価格形成要因をデータシートに記入する。また、地価公示地、地価調査基準地についても価格形成要因をデータシートに記入する。

④ 標準宅地及び路線データシートの修正等

現行の路線について、昭和６３年度の価格時点と異なる価格形成要因について、データシートを修正する。

また、新規路線について最寄り駅までの距離、供給処理施設の状況、商業密度等の価格形成要因をデータシートに記入する。

⑤ 土地価格比準表の見直し

前回の調査において作成した土地価格比準表についてその後の価格変動を考慮して見

直しをする。

⑥ 標準宅地の評定

標準宅地について取引事例比較法を適用して試算し、更に全市的な価格バランスを検討して標準宅地の価格を評定する。

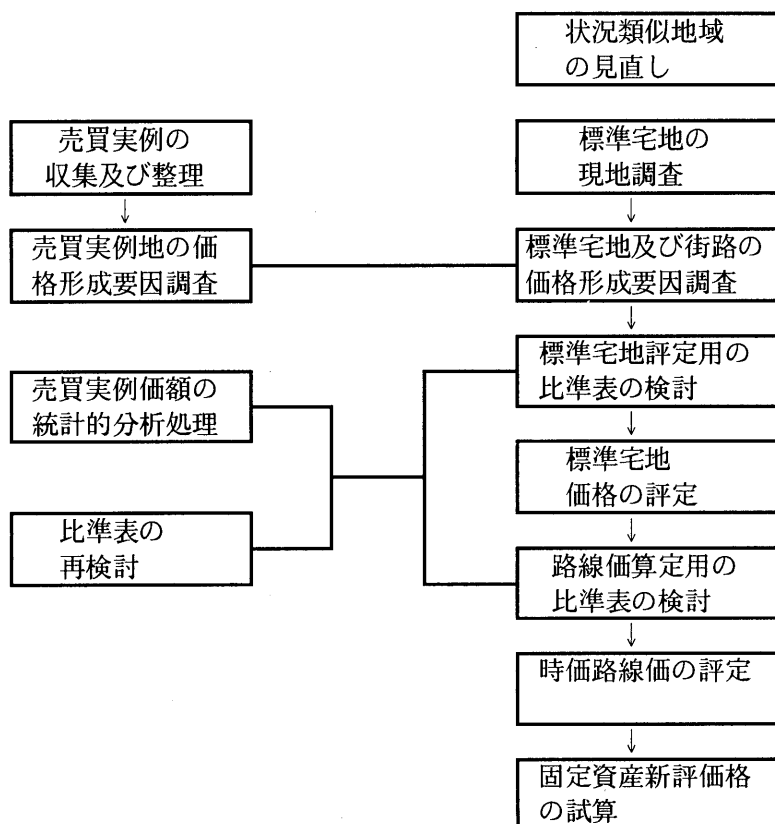
⑦ 時価水準による路線価の評定

主要な街路とその他の街路の価格形成要因の差異を比較し、前記⑤で作成した土地価格比準表を適用して主要な街路からその他の街路の価格を評定する。

⑧ 固定資産評価水準による新評価額の試算

前記⑥及び⑦で評定した標準宅地及び時価路線価とそれに対応する昭和63年度固定資産評価額を比較調整して、平成3年基準年度の新評価額の試算を行う。

(2) 調査手順（フローチャート）



(3) 平成3年度土地評価替え実施会議

市長を交えての評価替え会議において宅地の評価について次のとおり決定した。

- a 宅地の平均上昇率を30%とする。
- b 時価割合は40%を限度とする。
- c 基準宅地の価格は県知事から内示された750,000円/㎡とする。

6. 土地評価システム（平成6年度評価替え）

(1) 標準宅地の鑑定評価の実施

平成6年度評価替えにおいては、土地基本法第16条の規定を受けて地価公示価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとされた。しかしながら現状では指標とする地価公示地点数が極めて限られているので、地価調査価格を活用することはもちろんのこと各市町村において標準宅地について不動産鑑定士等による鑑定評価を求め、その鑑定評価価格も活用することとされた。

このように標準宅地（本市の全標準宅地数平成5年現在661地点）に鑑定評価が取り入れられることとなったことから、従来土地評価システムにおいて標準宅地の評定として行っていた標準宅地価格の評定部分が、独立した業務として市内に事務所を有する不動産鑑定業者等7社に鑑定評価（(3)参照）を委託することとなった。

このため土地評価システムにおいても次のように一部業務の変更を余儀なくされた。

(2) 調査事項

① 新規路線の付設

新たに市街地宅地評価法へ移行した地区を中心に路線を新設し、各路線の価格形成要因を測定してデータシートに記入する。

② 状況類似地域の区分及び見直し

前記①で新設した路線価地域について状況類似地域を区分し標準宅地を選定する。また、既存の路線価地域について状況類似地域の見直しを標準宅地についても選定替えを行う。

③ 土地価格比準表の作成

標準宅地の鑑定評価結果に基づき、路線価評定用の土地価格比準表を作成する。

④ 時価水準による路線価の評定

鑑定評価により求められた標準宅地価格について標準宅地とその他の路線の価格形成要因を比較し、土地価格比準表を適用することにより、地価公示価格との均衡を考慮し、また地域の実情を考慮して路線価を評定する。

⑤ 固定資産評価水準による新評価額の試算及び集計

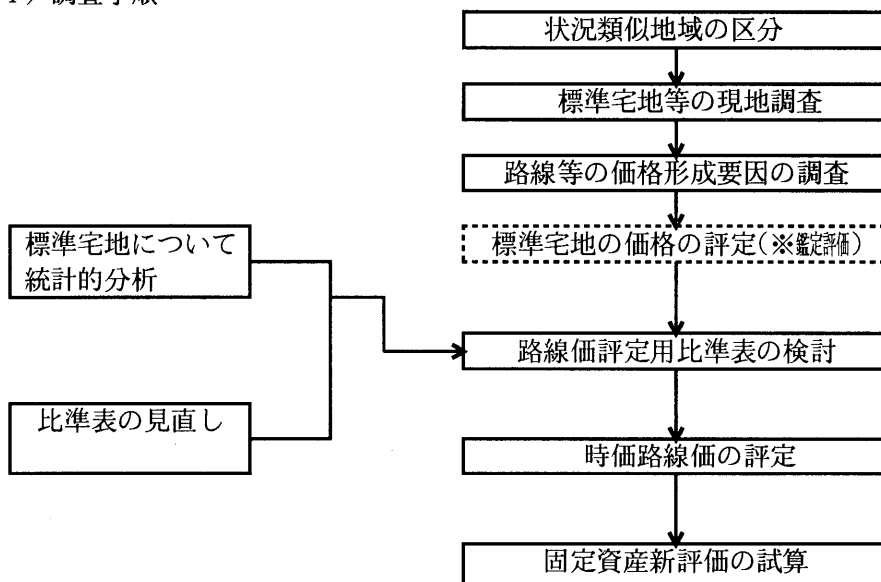
標準宅地及びその他の路線の価格に一定率（７０％）を乗ずることにより、平成６年度の新評価額を試算する。また、評価額の上昇の程度や総評価額等について集計を行う。

（３）標準宅地鑑定評価結果について

用途地区別地点数及び平均価格

用 途 地 区	地 点 数	平 均 価 格（円／㎡）
繁 華 街	１３	１，４２９，１５３
高度商業地区	１３	２，８３０，０００
普通商業地区	８２	７３７，１７０
併用住宅地区	１１８	３４８，０４２
普通住宅地区	１９８	１６５，９６４
大工場地区	５	１０９，８００
中小工場地区	５	８６，２２０
集団・村落地区	１９９	８３，３０７

（４）調査手順



（５）調査結果

① 新規路線の付設

土地区画整理事業完了地区を中心にその他宅地評価法から市街地宅地評価法に移行した地区に新規に付設した路線数は４２１路線であった。

② 土地価格比準表の作成

土地価格比準表の作成方法には（ア）数量化Ⅰ類等の統計的分析による方法と（イ）不動産鑑定評価上経験的に使用されている各要因ごとの格差率をそれぞれの地域に適合するように取りまとめる方法があるが、本調査においては次により路線価評定用の比準表を作成した。

・用途別土地価格比準表作成方法

地 区 名	作 成 方 法
繁 華 街 高度商業地区	統計分析に足るだけのサンプルがないので、他の用途地区での比準表を考慮して（イ）の方法によって作成した。
普通商業地区 併用住宅地区	商業系の標準宅地を併せて、数量化Ⅰ類分析を行ない（ア）、（イ）の方法を併用し各々の欠点を補いながら作成した。
普通住宅地区	商業系の標準宅地と同様に（ア）、（イ）を併用して作成した。
大 工 場 地 区 中小工場地区	統計分析に足るだけのサンプルがないので、他の用途地区での比準表を考慮して（イ）の方法によって作成した。
その他地区（集団・村落地区）	※市において街路に５段階補正区分を設けている。

※ その他宅地評価法における比準表

その他宅地評価法における宅地の比準表は、奥行による比準割合、形状等による比準割合、その他の比準割合によって標準宅地に比準して各筆の評点数を付設することとなっているが、現実の価格形成においては、市街地宅地評価法における主要な街路、その他の街路の路線価の付設におけると同様に街路の幅員・系統・連続性等により個々の宅地（画地）に価格差が現われることから本市では以下のような５段階の補正率によって評価を行なった。

・その他宅地評価法5段階補正

利 用 状 況	標準宅地比準	補 正 率
標準宅地に比準して、国道、県道、主要地方道等に面している土地	優る	1.10
標準宅地に比準して、道路の幅員、系統、連続性ともに優れた道路に面している土地。ただし、宅地化への熟成度が低い地域は除く。	やや優る	1.05
状況類似地区内における標準的な道路の幅員、系統、連続性及び熟成度を持つ道路に面した土地	普通(標準的)	1.00
標準宅地に比準して幅員、系統、連続性がやや劣る道路に面している土地	やや劣る	0.95
標準宅地に比準して道路の幅員、系統、連続性が相当劣る道路又は車両の進入が不可能な道路に面している土地	劣る	0.90
状況類似地区内の道路に面していない土地(一画地認定の土地を除く。)	無道路地	0.70

③ 土地価格比準表

(ア) 比準表に採用した要因

・用途地区別比準表採用項目

用 途 地 区 比 準 表 採 用 項 目		繁 華 街	普通商業	普通住宅	大 工 場
		高度商業	併用住宅		中小工場
街 路 条 件	道 路 幅 員	○	○	○	○
	歩 道 の 有 無	○	○		
	舗 装 の 有 無			○	
	道路の連続性	○	○	○	○
	国道沿いか否か				○
接近 条件	高崎駅への距離	○	○	○	
	大型店舗への距離			○	
環 境 条 件	商 業 密 度	○	○	○	
	下 水 道 の 有 無		○	○	○
	都市ガスの有無		○	○	○
	新 幹 線 距 離			○	
	汚水処理場距離			○	
	清掃工場距離			○	
	家畜市場距離			○	
	食肉処理場距離			○	
	斎 場 距 離			○	
	ガスタンク距離			○	
	オイルタンク距離			○	
	変 電 所 距 離			○	
行政 条件	基 準 容 積 率	○	○	○	
	用 途 地 域	○	○		

(イ) 用途別比準表

a 繁華街、高度商業地区

・ 道路幅員

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	2 m	4 m	5 m	6 m	7 m	8 m	10 m	12 m	12 m
	未満	未満	未満	未満	未満	未満	未満	未満	以上
2 m 未満	0	6	9	11	13	16	18	20	22
4 m 未満	-5	0	3	5	7	9	12	14	16
5 m 未満	-8	-3	0	2	4	6	8	10	12
6 m 未満	-10	-5	-2	0	2	4	6	8	10
7 m 未満	-12	-7	-4	-2	0	2	4	6	8
8 m 未満	-13	-9	-6	-4	-2	0	2	4	6
10 m 未満	-15	-10	-8	-6	-4	-2	0	2	4
12 m 未満	-17	-12	-9	-7	-6	-4	-2	0	2
12 m 以上	-18	-14	-11	-9	-7	-5	-4	-2	0

・ 歩道の有無

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	両側	片側	無
両側	0	-3	-5
片側	3	0	-2
無	5	2	0

・ 道路の連続性

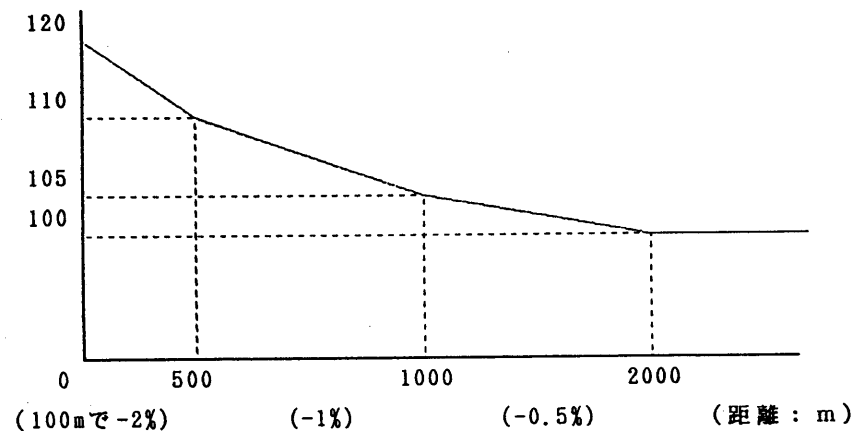
・ 決定した比準表

路線 標準宅地	通行可	行止り
通行可	0	-5
行止り	5	0

・高崎駅への距離

・決定した直線式

(指数)



本要因の適用方法は以下のとおりである。

いま、標準宅地の距離が 250m、その他路線の距離が 750mであったとする。

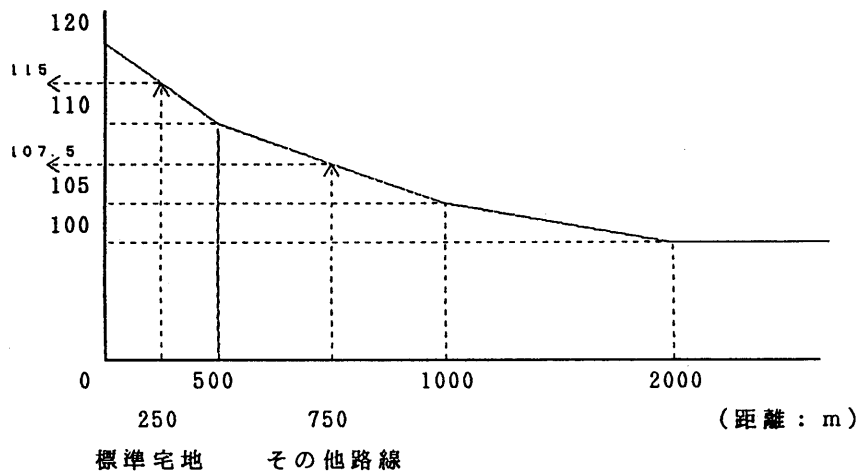
標準宅地の指数 : $120 - (120 - 110) \times 250 \div 500 = 115$

その他路線の指数 : $110 - (110 - 105) \times 250 \div 500 = 107.5$

両者の指数より標準宅地を 100とした場合、その他の路線の格差率は以下のとおり-7(%)となる。

格差率 = $(107.5 \div 115 - 1) \times 100 \div -7\%$

(指数)



・ 商業密度

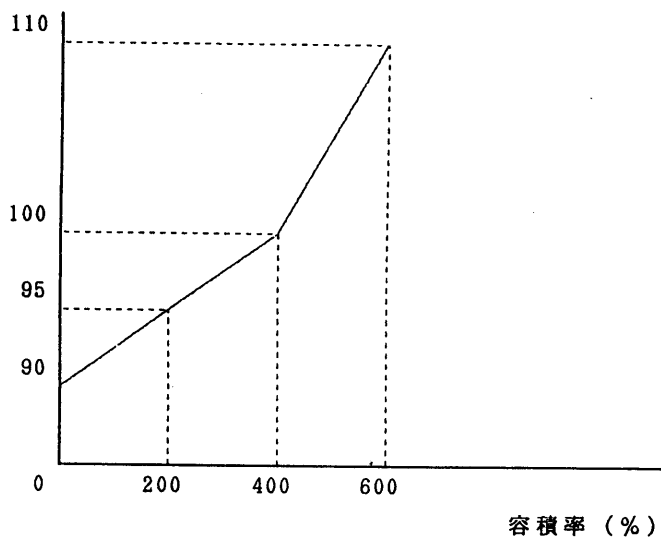
・ 決定した比準表

路線 標準宅地	0%	～20	～40	～60	～80	～100	100%
0%	0	2	4	6	9	11	13
～20	-2	0	2	4	6	8	10
～40	-4	-2	0	2	4	6	8
～60	-6	-4	-2	0	2	4	6
～80	-8	-6	-4	-2	0	2	4
～100	-10	-8	-6	-4	-2	0	2
100%	-11	-9	-8	-6	-4	-2	0

・ 基準容積率

・ 決定した直線式

(指数)



・ 用途地域

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	住居系	商業系	工業系	調整区域
住居系	0	2	5	-2
商業系	-2	0	3	-4
工業系	-5	-3	0	-7
調整区域	2	4	8	0

b 普通商業地区、併用住宅地区

・道路幅員

・数量化理論Ⅰ類の結果計算された比準表

路線 標準宅地	6 m	9 m	12 m	12 m
	未満	未満	未満	以上
6 m 未満	0	72	75	150
9 m 未満	-42	0	1	45
12 m 未満	-43	-1	0	43
12 m 以上	-60	-31	-30	0

・決定した比準表

路線 標準宅地	2 m	4 m	5 m	6 m	7 m	8 m	10 m	12 m	12 m
	未満	未満	未満	未満	未満	未満	未満	未満	以上
2 m 未満	0	6	9	11	13	16	18	20	22
4 m 未満	-5	0	3	5	7	9	12	14	16
5 m 未満	-8	-3	0	2	4	6	8	10	12
6 m 未満	-10	-5	-2	0	2	4	6	8	10
7 m 未満	-12	-7	-4	-2	0	2	4	6	8
8 m 未満	-13	-9	-6	-4	-2	0	2	4	6
10 m 未満	-15	-10	-8	-6	-4	-2	0	2	4
12 m 未満	-17	-12	-9	-7	-6	-4	-2	0	2
12 m 以上	-18	-14	-11	-9	-7	-5	-4	-2	0

・歩道の有無

・決定した比準表

路線 標準宅地	両側	片側	無
両側	0	-3	-5
片側	3	0	-2
無	5	2	0

・道路の連続性

・決定した比準表

路線 標準宅地	通行可	行止り
通行可	0	-5
行止り	5	0

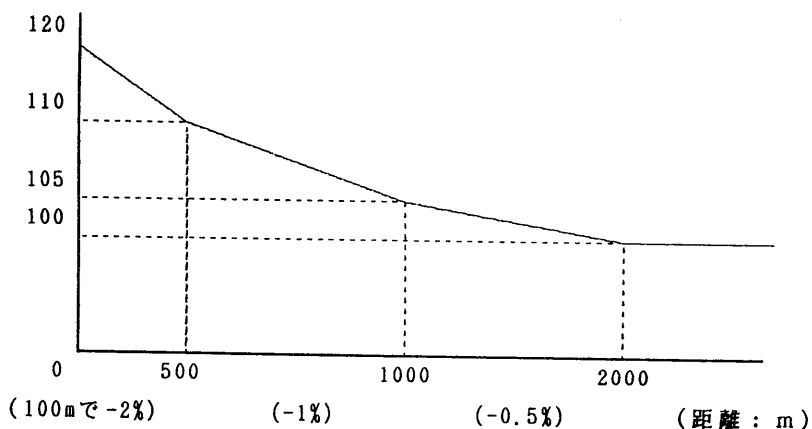
・ 高崎駅への距離

・ 数量化理論Ⅰ類の結果計算された比準表

路線 標準宅地	1000m	2000m	2000m
	未満	未満	以上
1000m未満	0	-55	-68
2000m未満	122	0	-29
2000m以上	213	41	0

・ 決定した直線式

(指数)



・ 商業密度

・ 数量化理論Ⅰ類の結果計算された比準表

路線 標準宅地	0%	60%未満	60%以上
0%	0	14	26
60%未満	-12	0	11
60%以上	-21	-10	0

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	0%	~20	~40	~60	~80	~100	100%
0%	0	2	4	6	9	11	13
~20	-2	0	2	4	6	8	10
~40	-4	-2	0	2	4	6	8
~60	-6	-4	-2	0	2	4	6
~80	-8	-6	-4	-2	0	2	4
~100	-10	-8	-6	-4	-2	0	2
100%	-11	-9	-8	-6	-4	-2	0

- ・ 下水道の有無

- ・ 決定した比準表

標準宅地 \ 路線	路線	
	有	無
有	0	-4
無	4	0

- ・ 都市ガスの有無

- ・ 決定した比準表

標準宅地 \ 路線	路線	
	有	無
有	0	-2
無	2	0

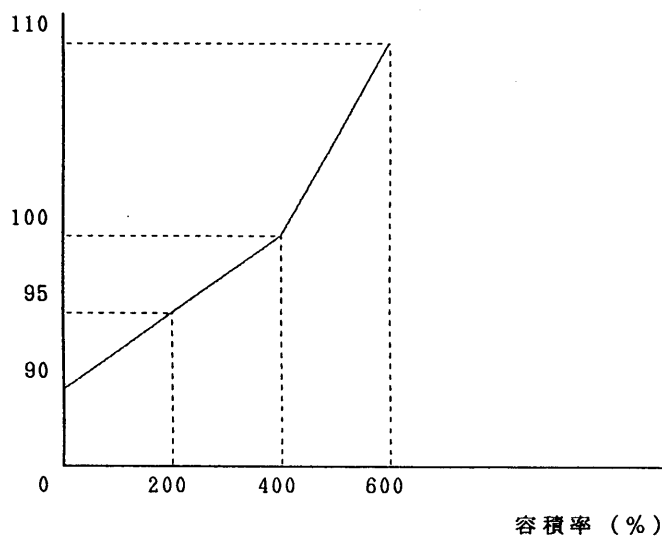
- ・ 基準容積率

- ・ 数量化理論Ⅰ類の結果計算された比準表

標準宅地 \ 路線	路線		
	300%以下	400%	500%以上
300%以下	0	47	240
400%	-32	0	131
500%以上	-71	-57	0

- ・ 決定した直線式

(指数)



・ 用途地域

・ 決定した比準表

標準宅地 \ 路線	住居系	商業系	工業系	調整区域
住居系	0	2	5	-2
商業系	-2	0	3	-4
工業系	-5	-3	0	-7
調整区域	2	4	8	0

c 普通住宅地区

・道路幅員

・数量化理論Ⅰ類の結果計算された比準表

路線 標準宅地	4 m	6 m	8 m	8 m
未満	未満	未満	未満	以上
4 m 未満	0	9	17	23
6 m 未満	-8	0	8	13
8 m 未満	-15	-7	0	5
8 m 以上	-19	-12	-4	0

・決定した比準表

路線 標準宅地	2 m	3 m	4 m	5 m	6 m	7 m	8 m	9 m	10 m	10 m
未満	未満	未満	未満	未満	未満	未満	未満	未満	未満	以上
2 m 未満	0	4	8	10	11	12	13	14	15	16
3 m 未満	-4	0	3	5	6	7	8	9	11	12
4 m 未満	-7	-3	0	2	3	4	5	6	7	8
5 m 未満	-9	-5	-2	0	1	2	3	4	5	6
6 m 未満	-10	-6	-3	-1	0	1	2	3	4	5
7 m 未満	-11	-7	-4	-2	-1	0	1	2	3	4
8 m 未満	-12	-8	-5	-3	-2	-1	0	1	2	3
9 m 未満	-12	-9	-6	-4	-3	-2	-1	0	1	2
10 m 未満	-13	-10	-7	-5	-4	-3	-2	-1	0	1
10 m 以上	-14	-10	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0

・舗装の有無

・決定した比準表

路線 標準宅地	有	無
有	0	-2
無	2	0

・道路の連続性

・決定した比準表

路線 標準宅地	通行可	行止り
通行可	0	-5
行止り	5	0

道路の連続性は、他の土地価格比準表や、鑑定評価実務上採用している格差率を参考にして比準表を作成した。なお、普通車両で通り抜けが可能なものを「通行可」とし、不可能なものを「行止り」とする。

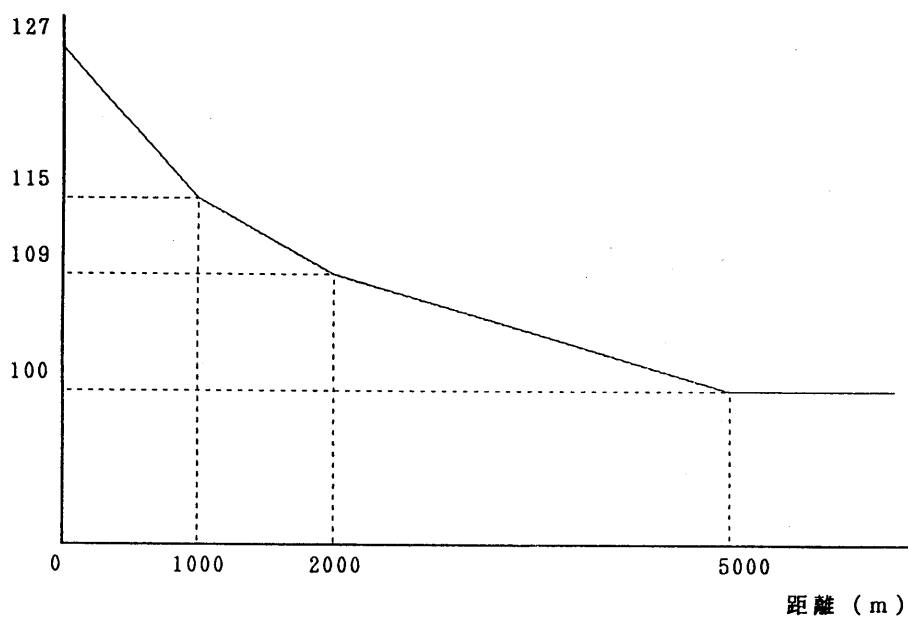
・ 高崎駅への距離

・ 数量化理論Ⅰ類の結果計算された比準表

路線 標準宅地	1000 m	2000 m	3000 m	4000 m	5000 m	5000 m
	未満	未満	未満	未満	未満	以上
～1000 m	0	-22	-30	-36	-41	-45
～2000 m	28	0	-11	-18	-25	-30
～3000 m	44	12	0	-8	-16	-21
～4000 m	56	22	9	0	-9	-15
～5000 m	71	33	19	9	0	-7
5000 m～	83	43	27	17	7	0

・ 決定した直線式

(指数)



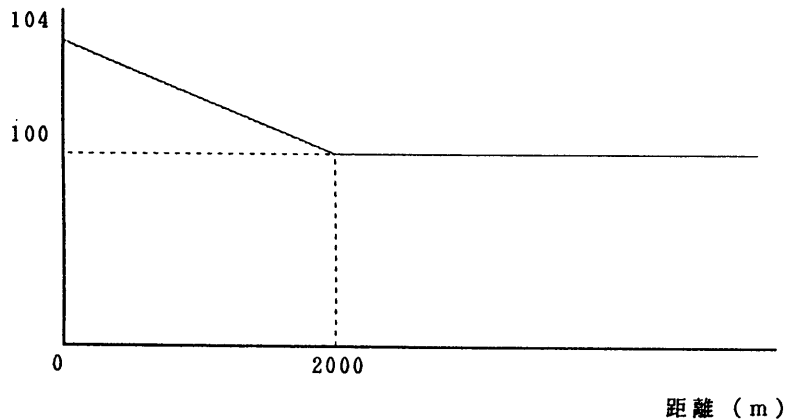
・ 大店舗への距離

・ 数量化理論Ⅰ類の結果計算された比準表

標準宅地 \ 路線	～500m	～1000m	1000m
	未満	未満	以上
～500m未満	0	-2	-12
～1000m未満	2	0	-11
1000m以上	14	12	0

・ 決定した直線式

(指数)



・ 商業密度

・ 数量化理論Ⅰ類の結果計算された比準表

標準宅地 \ 路線	有	無
有	0	-4
無	4	0

・ 決定した比準表

標準宅地 \ 路線	0%～ 40%	～60	～80	～ 100	100%
0～40 %	0	2	3	4	5
～60	-2	0	1	2	3
～80	-3	-1	0	1	2
～100	-4	-2	-1	0	1
100 %	-5	-3	-2	-1	0

・ 下水道の有無

・ 数量化理論Ⅰ類の結果計算された比準表

標準宅地 \ 路線	路線	
	有	無
有	0	-6
無	6	0

・ 決定した比準表

標準宅地 \ 路線	路線	
	有	無
有	0	-4
無	4	0

・ 都市ガスの有無

・ 数量化理論Ⅰ類の結果計算された比準表

標準宅地 \ 路線	路線	
	有	無
有	0	-11
無	12	0

・ 決定した比準表

標準宅地 \ 路線	路線	
	有	無
有	0	-2
無	2	0

・ 新幹線への直線距離

・ 決定した比準表

路線 \ 標準宅地	～25m 未満	～50m 未満	～100m 未満	～200m 未満	～300m 未満	300m 以上
～25m	0	0	6	9	9	11
～50m	0	0	6	9	9	11
～100m	-5	-5	0	3	3	5
～200m	-8	-8	-3	0	0	2
～300m	-8	-8	-3	0	0	2
300m～	-10	-10	-5	-2	-2	0

・ 汚水処理場への直線距離

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	～25m 未満	～50m 未満	～100m 未満	～200m 未満	～300m 未満	300m 以上
～25m	0	0	0	1	2	2
～50m	0	0	0	1	2	2
～100m	0	0	0	1	2	2
～200m	-1	-1	-1	0	1	1
～300m	-2	-2	-2	-1	0	0
300m～	-2	-2	-2	-1	0	0

・ 清掃工場への直線距離

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	～25m 未満	～50m 未満	～100m 未満	～200m 未満	～300m 未満	300m 以上
～25m	0	0	0	1	2	2
～50m	0	0	0	1	2	2
～100m	0	0	0	1	2	2
～200m	-1	-1	-1	0	1	1
～300m	-2	-2	-2	-1	0	0
300m～	-2	-2	-2	-1	0	0

・ 家畜市場への直線距離

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	～25m 未満	～50m 未満	～100m 未満	～200m 未満	～300m 未満	300m 以上
～25m	0	0	0	1	2	2
～50m	0	0	0	1	2	2
～100m	0	0	0	1	2	2
～200m	-1	-1	-1	0	1	1
～300m	-2	-2	-2	-1	0	0
300m～	-2	-2	-2	-1	0	0

・ 食肉処理場への直線距離

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	～25m	～50m	～100m	～200m	～300m	300m
	未満	未満	未満	未満	未満	以上
～25m	0	0	0	1	2	2
～50m	0	0	0	1	2	2
～100m	0	0	0	1	2	2
～200m	-1	-1	-1	0	1	1
～300m	-2	-2	-2	-1	0	0
300m～	-2	-2	-2	-1	0	0

・ 斎場への直線距離

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	～25m	～50m	～100m	～200m	～300m	300m
	未満	未満	未満	未満	未満	以上
～25m	0	0	0	1	2	2
～50m	0	0	0	1	2	2
～100m	0	0	0	1	2	2
～200m	-1	-1	-1	0	1	1
～300m	-2	-2	-2	-1	0	0
300m～	-2	-2	-2	-1	0	0

・ ガスタンクへの直線距離

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	～25m	～50m	～100m	～200m	～300m	300m
	未満	未満	未満	未満	未満	以上
～25m	0	0	0	1	1	1
～50m	0	0	0	1	1	1
～100m	0	0	0	1	1	1
～200m	-1	-1	-1	0	0	0
～300m	-1	-1	-1	0	0	0
300m～	-1	-1	-1	0	0	0

・ オイルタンクへの直線距離

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	～25m	～50m	～100m	～200m	～300m	300m
	未満	未満	未満	未満	未満	以上
～25m	0	0	0	1	1	1
～50m	0	0	0	1	1	1
～100m	0	0	0	1	1	1
～200m	-1	-1	-1	0	0	0
～300m	-1	-1	-1	0	0	0
300m～	-1	-1	-1	0	0	0

・ 変電所への直線距離

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	～25m	～50m	～100m	～200m	～300m	300m
	未満	未満	未満	未満	未満	以上
～25m	0	0	0	1	1	1
～50m	0	0	0	1	1	1
～100m	0	0	0	1	1	1
～200m	-1	-1	-1	0	0	0
～300m	-1	-1	-1	0	0	0
300m～	-1	-1	-1	0	0	0

・ 用途地域

・ 数量化理論Ⅰ類の結果計算された比準表

路線 標準宅地	住居系	商業系	工業系	調整区域
住居系	0	16	-7	-20
商業系	-14	0	-20	-31
工業系	8	25	0	-14
調整区域	25	45	16	0

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	住居系	商業系	工業系	調整区域
住居系	0	2	5	-2
商業系	-2	0	3	-4
工業系	-5	-3	0	-7
調整区域	2	4	8	0

d 大工場地区、中小工場地区

・ 道路幅員

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	～ 4 m 未 満	～ 6 m 未 満	～ 9 m 未 満	～ 12 m 未 満	～ 15 m 未 満	15 m 以 上
～ 4 m	0	5	8	10	12	14
～ 6 m	-5	0	2	4	6	8
～ 9 m	-7	-2	0	2	4	6
～ 12 m	-9	-4	-2	0	2	4
～ 15 m	-11	-6	-4	-2	0	2
15 m 以上	-12	-8	-6	-4	-2	0

・ 道路の連続性

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	通行可	行 止 り
通行可	0	-5
行 止 り	5	0

・ 国道沿いか否か

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	国 道	否
国 道	0	-20
否	25	0

・ 下水道の有無

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	有	無
有	0	-4
無	4	0

・ 都市ガスの有無

・ 決定した比準表

路線 標準宅地	有	無
有	0	-2
無	2	0

(ウ) 時価水準による路線価の評定

前記(イ)により用途別に作成した比準表により主要街路(標準宅地)とその他の街路について比準した結果、次表評定例のような時価路線価の評定を得た。

a 繁華街、高度商業地区、普通商業地区の評定例

状況類似地域番号：

路線番号	主要街路 17901060	その他街路 10301180		その他街路 17901070	
1 道路幅員	15.0m	13.1m	0	15.0m	0
2 歩道の有無	両側	片側	-3	両側	0
3 道路の連続性	通抜可能	通抜可能	0	通抜可能	0
4 その他街路条件	0%	0%	0	0%	0
(a) 街路条件 格差率			97/100		100/100
5 高崎駅への距離	135m	225m	-2	147m	0
6 その他接近条件	0%	0%	0	0%	0
(b) 接近条件 格差率			98/100		100/100
7 商業密度	100%	100%	0	100%	0
8 その他商況等	0%	0%	0	-50%	-50
(c) 環境条件 格差率			100/100		50/100
9 基準容積率	600%	600%	0	600%	0
10 用途地域	商業地域	商業地域	0	商業地域	0
11 その他行政条件	0%	0%	0	0%	0
(d) 行政的条件 格差率			100/100		100/100
A 格差率計(a)×(b)×(c)×(d)	-----		95/100		50/100
B 時価路線価 円/㎡	4,590,000		4,360,000		2,300,000

b 併用住宅地区の評定例

状況類似地域番号：

路線番号	主要街路 18301040	その他街路 12301080		その他街路 12301180	
1 道路幅員	2.3m	2.0m	0	4.0m	3
2 歩道の有無	無	無	0	無	0
3 道路の連続性	通抜不可	通抜可能	5	無行止り	0
4 その他街路条件	0%	0%	0	0%	0
(a) 街路条件 格差率			105/100		103/100
5 高崎駅への距離	847m	902m	-1	877m	0
6 その他接近条件	0%	0%	0	0%	0
(b) 接近条件 格差率			99/100		100/100
7 商業密度	0%	0%	0	~60%	6
8 公共下水道	有	有	0	有	0
9 都市ガス	有	有	0	有	0
10 その他商況等	0%	0%	0	0%	0
(c) 環境条件 格差率			100/100		106/100
11 基準容積率	240%	240%	0	240%	0
12 用途地域	商業地域	商業地域	0	商業地域	0
13 その他行政条件	0%	0%	0	0%	0
(d) 行政的条件 格差率			100/100		100/100
A 格差率計(a)×(b)×(c)×(d)	-----		104/100		109/100
B 時価路線価 円/㎡	247,000		257,000		269,000

c 普通住宅地区の評定例

状況類似地域番号：

路線番号	主要街路 21601470	その他街路 21601410		その他街路 21601430	
1 道路幅員	4.0m	3.0m	-2	4.0m	0
2 道路の連続性	有	有	0	有	0
3 道路の接続性	通抜可能	通抜可能	0	通抜可能	0
4 その他街路条件	0%	0%	0	0%	0
(a) 街路条件 格差率			98/100		100/100
5 高崎駅への距離	1093m	1173m	0	1189m	-1
6 大店舗への距離	314m	365m	0	374m	0
7 その他接近条件	0%	0%	0	0%	0
(b) 接近条件 格差率			100/100		99/100
8 商業密度	~20%	0%	0	0%	0
9 公共下水道	有	有	0	有	0
10 都市ガス	有	有	0	有	0
11 新幹線	~3000m	~3000m	0	~2000m	0
12 JR東日本	3000m	3000m	0	3000m	0
13 JR東武	3000m	3000m	0	3000m	0
14 JR西武	3000m	3000m	0	3000m	0
15 汚水処理場への距離	3000m	3000m	0	3000m	0
16 汚水処理場の敷地内	3000m	3000m	0	3000m	0
17 汚水処理場の敷地内	3000m	3000m	0	3000m	0
18 汚水処理場の敷地内	3000m	3000m	0	3000m	0
19 汚水処理場の敷地内	3000m	3000m	0	3000m	0
20 汚水処理場の敷地内	3000m	3000m	0	3000m	0
21 その他環境条件	3000m	3000m	0	3000m	0
(c) 環境条件 格差率	0%	0%	100/100	0%	100/100
22 用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域	0	近隣商業地域	0
23 その他行政条件	0%	0%	0	0%	0
(d) 行政条件 格差率			100/100		100/100
A 格差率計(a)×(b)×(c)×(d)	-----		98/100		99/100
B 時価路線価 円/㎡	149,000		146,000		148,000

d 大工場地区、中小工場地区の評定例

状況類似地域番号：

路線番号	主要街路 43301210	その他街路 43301200		その他街路 43301220	
1 道路幅員	6.2m	4.4m	-2	9.0m	2
2 道路の連続性	通抜可能	通抜可能	0	通抜可能	0
3 国道沿いか	否	否	0	否	0
4 その他街路条件	0%	0%	0	0%	0
(a) 街路条件 格差率			98/100		102/100
5 その他接近条件	0%	0%	0	0%	0
(b) 接近条件 格差率			100/100		100/100
6 公共下水道	無	無	0	無	0
7 都市ガス	無	無	0	無	0
8 その他環境条件	0%	0%	0	0%	0
(c) 環境条件 格差率			100/100		100/100
9 その他行政条件	0%	0%	0	0%	0
(d) 行政条件 格差率			100/100		100/100
A 格差率計(a)×(b)×(c)×(d)	-----		98/100		102/100
B 時価路線価 円/㎡	75,700		74,200		77,200

(エ) 固定資産評価水準による新評価額の試算及び集計

表9-1

高崎市 新評価額一覧 - 平成6年評価替え -

93-08-05

現在

ページ = 10

標準宅地 番号	市コード	用途地区	平成6年見込	平3評価額	上昇率 倍	課税地積 (㎡)	基準とすべき 平4価格
00811	10401300	普通商業	482,000円	90,400円	5.332	795.0	689,000円
00811	10401310	普通商業	666,000円	106,000円	6.283	0.0	952,000円
00086	10401320	普通住宅	233,000円	37,100円	6.280	2225.0	333,000円
00084	10401330	普通住宅	114,000円	30,200円	3.775	862.0	164,000円
00814	10401340	普通商業	269,000円	36,900円	7.290	15.0	385,000円
00814	10401350	普通商業	332,000円	50,800円	6.535	8138.0	475,000円
00084	10401370	普通住宅	116,000円	31,600円	3.671	6955.0	166,000円
00085	10401380	普通住宅	112,000円	31,300円	3.578	2772.0	160,000円
00815	10401390	普通商業	252,000円	48,100円	5.239	0.0	361,000円
00085	10401400	普通住宅	114,000円	30,600円	3.725	705.0	163,000円
00085	10401410	普通住宅	107,000円	30,100円	3.555	1418.0	154,000円
00085	10401420	普通住宅	99,000円	29,600円	3.311	1065.0	141,000円
00085	10401430	普通住宅	99,000円	29,700円	3.333	1270.0	142,000円
00085	10401440	普通住宅	104,000円	29,900円	3.478	2092.0	149,000円
00085	10401450	普通住宅	104,000円	29,900円	3.478	3126.0	149,000円
00506	10401460	併用住宅	351,000円	71,700円	4.895	1644.0	502,000円
00506	10401470	併用住宅	319,000円	61,300円	5.204	1960.0	457,000円
00506	10401471	併用住宅	288,000円	57,600円	5.000	1300.0	412,000円
00814	10401480	普通商業	326,000円	39,200円	8.316	8945.0	466,000円
00812	10401490	高度商業	516,000円	72,800円	7.088	25.0	738,000円
00815	10401500	普通商業	272,000円	50,300円	5.408	0.0	389,000円
00814	10401510	普通商業	279,000円	37,000円	7.541	0.0	399,000円
00085	10401520	普通住宅	100,000円	29,800円	3.356	0.0	144,000円
00085	10401530	普通住宅	112,000円	31,200円	3.590	0.0	160,000円
00814	10401540	普通商業	415,000円	55,500円	7.477	0.0	594,000円
00814	10401550	普通商業	322,000円	40,500円	7.951	0.0	461,000円
00814	10401560	普通商業	375,000円	53,500円	7.009	0.0	537,000円
00814	10401570	普通商業	375,000円	63,200円	5.934	0.0	537,000円
00814	10401580	普通商業	385,000円	71,000円	5.423	0.0	551,000円
00512	10501010	高度商業	1,568,000円	500,200円	3.135	3586.0	2,240,000円
00511	10501020	普通商業	379,000円	98,800円	3.836	563.0	542,000円
00511	10501030	普通商業	371,000円	122,900円	3.019	504.0	531,000円
00511	10501040	普通商業	319,000円	97,800円	3.262	0.0	457,000円
00512	10501050	高度商業	1,568,000円	450,200円	3.483	4572.0	2,240,000円
00593	10501060	普通商業	742,000円	139,100円	5.334	836.0	1,060,000円
00552	10501070	普通商業	777,000円	149,100円	5.211	1006.0	1,110,000円
00513	10501080	高度商業	1,897,000円	433,100円	4.380	3009.0	2,710,000円
00513	10501081	高度商業	1,792,000円	416,800円	4.299	800.0	2,560,000円
00513	10501090	高度商業	2,016,000円	446,100円	4.519	480.0	2,880,000円
00514	10501091	高度商業	1,933,000円	444,100円	4.398	1398.0	2,790,000円

表9-2 高崎市平成6年度評価替え用途地区別時価割合及び評価額等について

用途地区	平均地上率 路線価数	最小地上率 路線価	最大地上率 路線価	対平成6年度評価 時価割合	対平成3年度評価 時価割合	平成6年度課税 平均評価額 円/㎡	平成3年度課税 平均評価額 円/㎡	時価平均価格 円/㎡	平成6年度 総評価額(百万円)	平成3年度 総評価額(百万円)
繁華街	3.487	1.250	7.653	0.700	0.201	940,525	269,746	1,343,720	93,945	26,944
	54									
高度商業地区	4.598	2.583	8.724	0.700	0.152	1,463,376	318,277	2,090,702	217,438	47,292
	67									
普通商業地区	5.240	1.525	12.274	0.699	0.133	349,712	66,745	500,122	495,535	94,576
	666									
併用住宅地区	4.009	1.684	8.291	0.698	0.174	196,762	49,079	281,753	294,143	73,370
	775									
普通住宅地区	4.097	2.052	9.278	0.697	0.170	105,587	25,768	151,492	728,205	177,719
	4,689									
大工場地区	3.106	2.090	5.753	0.696	0.224	55,241	17,786	79,370	80,060	25,778
	126									
中小工場地区	3.329	2.840	4.251	0.694	0.209	65,451	19,959	95,683	11,250	3,379
	55									
集地区	4.267	2.951	7.085	0.696	0.163	78,882	16,610	101,859	590,821	138,456
	※ 95									
村落地区	4.855	1.455	10.520	0.693	0.143	53,933	11,108	77,773	532,605	109,702
	※ 163									
合計	4.366	1.250	12.274	0.697	0.160	101,853	23,329	146,148	3,044,004	697,216
	6,690									

※ 集地区及び村落地区にあっては標準宅地数

付属資料1 標準宅地・路線データシート

区分	1	2	3	標準宅地番号	4	5	6	7	8	9	10	11	路線番号	12	13	14	15	16	17	18	19																																					
				(主要な路線)																																																						
20	21	22	23	24	25	地形図上の位置(1/2500)地図						26	27	28	29	東西		30	31	32	33	34	35	36	37																																	
単位: cm 番号																																																										
街 路 条 件	1. 道路幅員 m				2. 舗装 <table border="1"><tr><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>		有	無	1	2	3. 歩道 <table border="1"><tr><td>両側</td><td>片側</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr></table>			両側	片側	無	1	2	3	38 39 40 41 42 43																																						
	有	無																																																								
	1	2																																																								
両側	片側	無																																																								
1	2	3																																																								
4. 種別 <table border="1"><tr><td>国道</td><td>県道</td><td>市道</td><td>私道</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr></table>				国道	県道	市道	私道	1	2	3	4	5. 連続性 <table border="1"><tr><td>通り抜可</td><td>通り抜不可</td><td>行き止り</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr></table>			通り抜可	通り抜不可	行き止り	1	2	3	44 45																																					
国道	県道	市道	私道																																																							
1	2	3	4																																																							
通り抜可	通り抜不可	行き止り																																																								
1	2	3																																																								
6. 系統 (地域・地区) <table border="1"><tr><td>普通</td><td>劣る</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>				普通	劣る	1	2	6																																																		
普通	劣る																																																									
1	2																																																									
交 通 ・ 接 近 条 件	交通・接近条件については位置測定により処理を行う。																																																									
	7-1 最寄駅 8 第二種大型店舗への距離 9 最寄駅への距離 10 小学校への距離 11 高崎駅への距離 12 公園への距離 13 バス停への距離 14 学校区コード 15 銀行等金融機関への距離 16 病院への距離 17 市役所又は公民館への距離 18 第一種大型店舗への距離																																																									
環 境 条 件	同一地域(路線)における																																																									
	9. 建物密度 (地域)				10. 住宅密度 (地域)				11. 商業密度 (路線)				12. 工業密度 (地域)																																													
	<table border="1"> <tr> <td>0%</td> <td>~20%</td> <td>~40%</td> <td>~60%</td> <td>~80%</td> <td>~100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>																			0%	~20%	~40%	~60%	~80%	~100%	100%	1	2	3	4	5	6	7																									
	0%	~20%	~40%	~60%	~80%	~100%	100%																																																			
	1	2	3	4	5	6	7																																																			
	13 地勢 <table border="1"><tr><td>平地</td><td>傾斜地</td><td>低地</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr></table>				平地	傾斜地	低地	1	2	3	14. 浸水地区 <table border="1"><tr><td>該当</td><td>該当せず</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>				該当	該当せず	1	2	48 49 50 51																																							
	平地	傾斜地	低地																																																							
	1	2	3																																																							
	該当	該当せず																																																								
	1	2																																																								
15. 土地区画整理コード				16. 住宅団地コード				52 53																																																		
17. 水道 <table border="1"><tr><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>				有	無	1	2	18. 都市ガス <table border="1"><tr><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>				有	無	1	2	19. 公共下水道 <table border="1"><tr><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>				有	無	1	2	54 55 56 57																																		
有	無																																																									
1	2																																																									
有	無																																																									
1	2																																																									
有	無																																																									
1	2																																																									
20. 標準的宅地規模																																																										
<table border="1"> <tr> <td>~100m²</td> <td>~132m²</td> <td>~165m²</td> <td>~330m²</td> <td>~1000m²</td> <td>~3000m²</td> <td>~1ha</td> <td>1ha~</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> </table>																			~100m ²	~132m ²	~165m ²	~330m ²	~1000m ²	~3000m ²	~1ha	1ha~	1	2	3	4	5	6	7	8																								
~100m ²	~132m ²	~165m ²	~330m ²	~1000m ²	~3000m ²	~1ha	1ha~																																																			
1	2	3	4	5	6	7	8																																																			
21. 公害・嫌悪施設との接近性																																																										
<table border="1"> <tr> <td>1. 新幹線</td> <td>1 ~25m</td> <td>4 ~200m</td> <td>7 ~15については位置測定により処理する</td> </tr> <tr> <td>2. 国鉄・私鉄</td> <td>2 ~50m</td> <td>5 ~300m</td> <td>-7. 変電所</td> </tr> <tr> <td>3. 開越自動車道</td> <td>3 ~100m</td> <td>6 300m~</td> <td>-8. 葬場</td> </tr> <tr> <td>4. 幹線道路</td> <td></td> <td></td> <td>-9. 清掃工場</td> </tr> <tr> <td>5. 国鉄私鉄コード</td> <td>-6. 幹線道路コード</td> <td></td> <td>-10. 汚水処理場</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-11. ガスタンク</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-12. 食肉処理場</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-13. 家畜市場</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-14. 養鶏場</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-15. オイルタンク</td> </tr> </table>																			1. 新幹線	1 ~25m	4 ~200m	7 ~15については位置測定により処理する	2. 国鉄・私鉄	2 ~50m	5 ~300m	-7. 変電所	3. 開越自動車道	3 ~100m	6 300m~	-8. 葬場	4. 幹線道路			-9. 清掃工場	5. 国鉄私鉄コード	-6. 幹線道路コード		-10. 汚水処理場				-11. ガスタンク				-12. 食肉処理場				-13. 家畜市場				-14. 養鶏場				-15. オイルタンク
1. 新幹線	1 ~25m	4 ~200m	7 ~15については位置測定により処理する																																																							
2. 国鉄・私鉄	2 ~50m	5 ~300m	-7. 変電所																																																							
3. 開越自動車道	3 ~100m	6 300m~	-8. 葬場																																																							
4. 幹線道路			-9. 清掃工場																																																							
5. 国鉄私鉄コード	-6. 幹線道路コード		-10. 汚水処理場																																																							
			-11. ガスタンク																																																							
			-12. 食肉処理場																																																							
			-13. 家畜市場																																																							
			-14. 養鶏場																																																							
			-15. オイルタンク																																																							

標準宅地・路線データシート

行政 条件	22.用途地域	<table border="1"> <tr> <td>1 住専</td> <td>2 住専</td> <td>住居</td> <td>近商</td> <td>商業</td> <td>準工</td> <td>工業</td> <td>工専</td> <td>調整</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> </tr> </table>	1 住専	2 住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整	1	2	3	4	5	6	7	8	9	69 22 70 23 71 72 24 73 25		
	1 住専	2 住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9														
23.建ぺい率	0%	24.容積率	0%																				
25.その他の規制																							
商業 地	<商業地の特性>																						
	26.地域的特性	<table border="1"> <tr> <td>繁華街</td> <td>高度商業</td> <td>普通商業1</td> <td>普通商業2</td> <td>普通商業3</td> <td>店住混在</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> </table>	繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在	1	2	3	4	5	6	74 26								
	繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在																	
	1	2	3	4	5	6																	
	27.業種1	<table border="1"> <tr> <td>事務所街</td> <td>大型店舗街</td> <td>娯楽・飲食街</td> <td>小規模小売店街</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>飲食店街</td> <td>問屋街</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>6</td> <td colspan="2">7</td> </tr> </table>	事務所街	大型店舗街	娯楽・飲食街	小規模小売店街	1	2	3	4	飲食店街	問屋街			5	6	7		75 27				
事務所街	大型店舗街	娯楽・飲食街	小規模小売店街																				
1	2	3	4																				
飲食店街	問屋街																						
5	6	7																					
28.業種2	<table border="1"> <tr> <td>1.金融機関</td> <td>2.大型店舗</td> <td>3.官公庁</td> </tr> <tr> <td>有</td> <td>無</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>有</td> <td>無</td> <td>有</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> </table>	1.金融機関	2.大型店舗	3.官公庁	有	無	有	1	2	1	有	無	有	1	2	1	76 77 78 28-1 2 3						
1.金融機関	2.大型店舗	3.官公庁																					
有	無	有																					
1	2	1																					
有	無	有																					
1	2	1																					
29.繁華の程度	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">その1</td> <td colspan="2">その2</td> <td colspan="3">その3</td> </tr> <tr> <td>両側街</td> <td>片側街</td> <td>表通り</td> <td>裏通り</td> <td>繁華</td> <td>普通</td> <td>店気なし</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	その1		その2		その3			両側街	片側街	表通り	裏通り	繁華	普通	店気なし	1	2	1	2	1	2	3	79 80 81 29-1 2 3
その1		その2		その3																			
両側街	片側街	表通り	裏通り	繁華	普通	店気なし																	
1	2	1	2	1	2	3																	
30.階層	<table border="1"> <tr> <td>1~2階</td> <td>3~5階</td> <td>6階以上</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	1~2階	3~5階	6階以上	1	2	3	31.アーケード等	<table border="1"> <tr> <td>完全</td> <td>歩道上</td> <td>歩行者専用</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	完全	歩道上	歩行者専用	無	1	2	3	4	82 83 30 31					
1~2階	3~5階	6階以上																					
1	2	3																					
完全	歩道上	歩行者専用	無																				
1	2	3	4																				
工業 地	<工業地の特性>																						
	32.地域的特性	<table border="1"> <tr> <td>大工場</td> <td>工業団地</td> <td>流通業務</td> <td>中小工場</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	大工場	工業団地	流通業務	中小工場	1	2	3	4	33.インターチェンジまでの距離(座標処理)	84 32											
大工場	工業団地	流通業務	中小工場																				
1	2	3	4																				
34.幹線道路までの距離	<table border="1"> <tr> <td>1 ~500m</td> <td>3 ~2km</td> <td>5 ~5km</td> </tr> <tr> <td>2 ~1km</td> <td>4 ~3km</td> <td>6 5km~</td> </tr> </table>	1 ~500m	3 ~2km	5 ~5km	2 ~1km	4 ~3km	6 5km~	35.幹線道路コード	85 86 87 34 35														
1 ~500m	3 ~2km	5 ~5km																					
2 ~1km	4 ~3km	6 5km~																					
	36.対面路線(1 街路複数路線)																						
	<table border="1"> <tr> <td>1 街路1路線</td> <td>1 街路2路線</td> <td>1 街路3路線</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	1 街路1路線	1 街路2路線	1 街路3路線	1	2	3	対面路線番号	88 36 89 90 91 92 93 94 95 96														
	1 街路1路線	1 街路2路線	1 街路3路線																				
1	2	3																					
37.町丁目コード	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>									97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 37													

付属資料 2 高 崎 市 標準宅地・路線
データシート 記入マニュアル

・商業地（26~31）の項目については、用途が商業地、工業地（32~35）については用途が工業地の場合のみ記入する。それ以外の項目については、全用途について記入する。 ・長さが35m以上の行止り路線については、データシートに記入する。																
A. 区分 <table border="1" style="width: 100px; height: 40px;"> <tr> <td style="width: 50px;"></td> <td style="width: 50px;"></td> </tr> </table>			この欄に記入する区分コードは、次のとおりとする。 1. 市街地宅地評価法（主要路線） 2. 市街地宅地評価法（その他の路線） 3. その他の宅地評価法													
B. 用途 <table border="1" style="width: 100px; height: 40px;"> <tr> <td style="width: 33px;"></td> <td style="width: 33px;"></td> <td style="width: 33px;"></td> </tr> </table>				この欄に記入する用途コードは、次のとおりとする。 <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1. 繁華街</td> <td>7. 中小工場地区</td> </tr> <tr> <td>2. 高度商業地区</td> <td>8. 大工場地区</td> </tr> <tr> <td>3. 普通商業地区</td> <td>9. 村落地区</td> </tr> <tr> <td>4. 併用住宅地区</td> <td>10. 集団地区</td> </tr> <tr> <td>5. 高級住宅地区</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6. 普通住宅地区</td> <td></td> </tr> </table>	1. 繁華街	7. 中小工場地区	2. 高度商業地区	8. 大工場地区	3. 普通商業地区	9. 村落地区	4. 併用住宅地区	10. 集団地区	5. 高級住宅地区		6. 普通住宅地区	
1. 繁華街	7. 中小工場地区															
2. 高度商業地区	8. 大工場地区															
3. 普通商業地区	9. 村落地区															
4. 併用住宅地区	10. 集団地区															
5. 高級住宅地区																
6. 普通住宅地区																
C. 標準宅地番号 (主要な路線) <table border="1" style="width: 150px; height: 40px;"> <tr> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> </tr> </table>								・標準宅地の接面する路線（主要な路線）の番号を記入する。 ・上7桁 標準宅地番号（うち上3桁は町コード） ・下1桁 状況類似地域（地区）を分割した場合の枝番								
D. 路線番号 <table border="1" style="width: 150px; height: 40px;"> <tr> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> <td style="width: 25px;"></td> </tr> </table>								・上7桁 路線番号（うち上3桁は町コード） ・下1桁 路線を分割した場合の枝番								
E. 地形図上の位置 地図番号 <table border="1" style="width: 80px; height: 40px;"> <tr> <td style="width: 26px;"></td> <td style="width: 26px;"></td> <td style="width: 26px;"></td> </tr> </table> 東西 南北 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> . <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table>												・標準宅地(路線)について地形図（1/2500）の地図番号及び当該地形図上の位置（各地図の左下角を原点として東西、南北の各座標をcm単位で計測する。） ・なお、原則として路線は、その中心で位置を把握するものとするが、同一街路に二路線付設されている場合は、その計測点は同一点にする。				

街 路 条 件	1. 道路幅員 <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>m</td> </tr> </table>					m	・原則として道路台帳に基づき記入する。 ・認定されていない道路は、現地調査による。		
					m				
	2. 舗装 <table border="1"> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	有	無	1	2	・原則として道路台帳に基づき記入する。 ・完全舗装のみでなく、簡易舗装の場合も「有」とする。			
	有	無							
1	2								
3. 歩道 <table border="1"> <tr> <td>両側</td> <td>片側</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	両側	片側	無	1	2	3	・両側歩道付の路線は、「両側」片側歩道付の路線は「片側」歩道付でない路線は、「無」とする。 ・ここでの歩道とは、車道との間に段差があり、明確に車道と歩道とが区分されているものをいう。 ・単なるガードレールだけの仕切は、歩道とは見なさない。		
両側	片側	無							
1	2	3							
4. 種別 <table border="1"> <tr> <td>国道</td> <td>県道</td> <td>市道</td> <td>私道</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	国道	県道	市道	私道	1	2	3	4	・道路法上の道路で国が管理するものを「国道」、同じく県が管理するものを「県道」、市が管理するものを「市道」とし私人が管理するものを「私道」とする。
国道	県道	市道	私道						
1	2	3	4						

	5. 連続性 <table border="1" data-bbox="248 320 598 401"> <tr> <td>通り抜可</td><td>通り抜不可</td><td>行止り</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr> </table>	通り抜可	通り抜不可	行止り	1	2	3	・普通乗用車での通り抜けが可能なものを「通り抜可」、普通乗用車での通り抜けが不可能なものを「通り抜不可」、行止り道路を「行止り」とする。
通り抜可	通り抜不可	行止り						
1	2	3						
	6. 系統（地域・地区） <table border="1" data-bbox="285 556 429 637"> <tr> <td>普通</td><td>劣る</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td></tr> </table>	普通	劣る	1	2	・標準宅地についてのみ記入する。 ・当該状況類似地域（地区）内の道路の系統性の劣るもの（蛇行した狭幅員の道路が多い等）を「劣る」とし、その他を「普通」とする。		
普通	劣る							
1	2							
交通・接近条件	7. -1. 最寄駅 -2. 最寄駅への距離 -3「高崎」駅への距離 -4. バス停への距離 -5. 銀行等金融機関への距離 -6. 病院への距離 -7. 市役所又は公民館への距離 -8. 第一種大型店舗への距離 -9. 第二種大型店舗への距離 -10. 小学校への距離 -11. 公園への距離	・交通・接近条件についてはすべて地図上での座標処理とする。 ・最寄駅は、標準宅地との直線距離（橋を経由する場合は橋を経由した距離）と、各駅での乗降客数によって選択し、状況類似地域ごとに同一の駅とする。						
	8. 学校区コード <table border="1" data-bbox="440 1425 522 1506" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 20px; height: 40px;"></td><td style="width: 20px; height: 40px;"></td></tr></table>			・学校区コードは、学校区図に基づき記入する。 ・コードは右詰めで記入する。				

環境条件	同一地域(路線)における 9. 建物密度 10. 商業密度 11. 住宅密度 12. 工業密度	・住宅地図等により画地利用密度について、状況類似単位(商業密度は路線単位)で下記の表から該当するものを記入する。 <table border="1"> <tr> <td>0%</td> <td>~20%</td> <td>~40%</td> <td>~60%</td> <td>~80%</td> <td>~100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>	0%	~20%	~40%	~60%	~80%	~100%	100%	1	2	3	4	5	6	7
	0%	~20%	~40%	~60%	~80%	~100%	100%									
	1	2	3	4	5	6	7									
	13. 地勢	・当該状況類似地域(地区)の地勢について、該当するものを記入する。 <table border="1"> <tr> <td>平坦地</td> <td>傾斜地</td> <td>低地</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	平坦地	傾斜地	低地	1	2	3								
	平坦地	傾斜地	低地													
1	2	3														
14. 浸水地区 <table border="1"> <tr> <td>該当</td> <td>該当せず</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	該当	該当せず	1	2	・当該状況類似地域(地区)の浸水の可能性について判断し該当するものを記入する。											
該当	該当せず															
1	2															
15. 土地区画整理 地区コード <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table> 16. 団地開発 地区コード <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>					・貴市作製の図面に基づき判定する。 ・団地開発については一定規模以上のもののみを対象とする。 ・別に作成した一覧表に基づきそのコードを記入する。 ・コードは右詰めで記入する。											
17. 水道 <table border="1"> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	有	無	1	2	・水道法による水道事業又は専用水道により供給されている場合及び通常の工事負担によりこれらの水道から供給可能な場合を「有」とし、その他を「無」とする。 ・簡易水道は「有り」とする。											
有	無															
1	2															

	18. 都市ガス <table border="1" data-bbox="267 357 422 440"> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	有	無	1	2	・ガス事業法による一般ガス事業又は簡易ガスによりガスが供給されている場合及び通常の工事負担によりこれらのガス事業からガス供給が可能な場合を「有」とし、その他を「無」とする。												
有	無																	
1	2																	
	19. 公共下水道 <table border="1" data-bbox="267 595 422 678"> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	有	無	1	2	・下水道法の処理区域内にある場合、及び公共下水道に接続し、又は終末処理場を有している場合は「有」とし、その他は「無」とする。												
有	無																	
1	2																	
	20. 標準的宅地規模 <table border="1" data-bbox="418 875 1129 958"> <tr> <td>~100㎡</td> <td>~132㎡</td> <td>~165㎡</td> <td>~330㎡</td> <td>~1000㎡</td> <td>~3000㎡</td> <td>~1ha</td> <td>1ha~</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> </table>	~100㎡	~132㎡	~165㎡	~330㎡	~1000㎡	~3000㎡	~1ha	1ha~	1	2	3	4	5	6	7	8	・状況類似地域における標準的な宅地規模により、該当番号を記入する。
~100㎡	~132㎡	~165㎡	~330㎡	~1000㎡	~3000㎡	~1ha	1ha~											
1	2	3	4	5	6	7	8											
	21. 公害・嫌悪施設との接近条件 -1. 新幹線 -2. 国鉄・私鉄 -3. 関越自動車道 -4. 幹線道路 -5. 国鉄・私鉄コード -6. 幹線道路コード -7. 変電所 -8. 斎場 -9. 清掃工場 -10. 汚水処理場 -11. ガスタンク -12. 食肉処理場 -13. 家畜市場 -14. 養鶏場 -15. オイルタンク	・1~4については、標準宅地（又は路線の中心）から当該施設までの直線距離を測り、コードで記入する。 ・7~15の施設についてはすべて地図上での座標処理とする。 <table border="1" data-bbox="635 1307 868 1547"> <tr> <td>1</td> <td>~25m</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50m</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100m</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200m</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~300m</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300m~</td> </tr> </table> ・国鉄・私鉄コード、幹線道路コードについては、別に作成したコード表に基づきコード番号を記入する。 ・コードは右詰めで記入する。	1	~25m	2	~50m	3	~100m	4	~200m	5	~300m	6	300m~				
1	~25m																	
2	~50m																	
3	~100m																	
4	~200m																	
5	~300m																	
6	300m~																	

行政条件	22. 用途地域	・都市計画に基づく用途地域をコード記入する。 ・当該路線が複数の用途地域にまたがる場合は、原則として当該路線の主要部分が属する用途地域を記入する。 <table border="1"> <tr> <td>1 住専</td> <td>2 住専</td> <td>住居</td> <td>近商</td> <td>商業</td> <td>準工</td> <td>工業</td> <td>工専</td> <td>調整</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> </tr> </table>	1 住専	2 住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	1 住専	2 住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9											
	23. 建ぺい率	・都市計画に基づく建ぺい率を記入する。 0%																		
24. 容積率	・都市計画に基づく容積率を記入する。 0%																			
25. その他の規制	・その他の規制については、下記の規制に該当するものがあれば番号を記入する。 <table border="1"> <tr><td>風致地区</td><td>1</td></tr> <tr><td>高度利用地区</td><td>2</td></tr> <tr><td>第一種特別業務地区</td><td>3</td></tr> <tr><td>第二種特別業務地区</td><td>4</td></tr> <tr><td>防火地域</td><td>5</td></tr> <tr><td>準防火地域</td><td>6</td></tr> </table> ・規制が複数あるときは若い番号を記入する。	風致地区	1	高度利用地区	2	第一種特別業務地区	3	第二種特別業務地区	4	防火地域	5	準防火地域	6							
風致地区	1																			
高度利用地区	2																			
第一種特別業務地区	3																			
第二種特別業務地区	4																			
防火地域	5																			
準防火地域	6																			

商 業 地	26. 地域的特性	・ 当該状況類似地域(地区)における地域の状況を住宅地図又は現地調査により判定し、該当番号を記入する。 <table border="1"> <tr> <td>繁華街</td> <td>高度商業</td> <td>普通商業1</td> <td>普通商業2</td> <td>普通商業3</td> <td>店住混在</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> </table> ・ 普通商業のうち、沿道サービスを中心とした路線を普通商業3とし周辺を住宅で囲まれているものを、普通商業2としその他を普通商業1とする。	繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在	1	2	3	4	5	6								
	繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在																
	1	2	3	4	5	6																
	27. 業種 1	・ 現地調査により状況類似地域(地区)ごとに該当番号を記入する。 <table border="1"> <tr> <td>事務所街</td> <td>大型店舗街</td> <td>娯楽・歓楽街</td> <td>小規模小売店街</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>飲食店街</td> <td>問屋街</td> <td colspan="2">その他</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>6</td> <td colspan="2">7</td> </tr> </table>	事務所街	大型店舗街	娯楽・歓楽街	小規模小売店街	1	2	3	4	飲食店街	問屋街	その他		5	6	7					
事務所街	大型店舗街	娯楽・歓楽街	小規模小売店街																			
1	2	3	4																			
飲食店街	問屋街	その他																				
5	6	7																				
28. 業種 2	・ 下記のそれぞれの業種について、現地調査により状況類似地域(地区)ごとに該当番号を記入する。 <table border="1"> <tr> <td colspan="2">-1. 金融機関</td> <td colspan="2">-2. 大型店舗</td> <td colspan="2">-3. 官公庁</td> </tr> <tr> <td>有</td> <td>無</td> <td>有</td> <td>無</td> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	-1. 金融機関		-2. 大型店舗		-3. 官公庁		有	無	有	無	有	無	1	2	1	2	1	2			
-1. 金融機関		-2. 大型店舗		-3. 官公庁																		
有	無	有	無	有	無																	
1	2	1	2	1	2																	
29. 繁華の程度	・ 繁華の程度のそれぞれの項目について、現地調査により状況類似地域(地区)ごとに該当番号を記入する。 <table border="1"> <tr> <td colspan="2">-1. その1</td> <td colspan="2">-2. その2</td> <td colspan="3">-3. その3</td> </tr> <tr> <td>両側街</td> <td>片側街</td> <td>表通</td> <td>裏通</td> <td>繁華</td> <td>普通</td> <td>活気なし</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	-1. その1		-2. その2		-3. その3			両側街	片側街	表通	裏通	繁華	普通	活気なし	1	2	1	2	1	2	3
-1. その1		-2. その2		-3. その3																		
両側街	片側街	表通	裏通	繁華	普通	活気なし																
1	2	1	2	1	2	3																

	30. 利用階層	・現地調査により状況類似地域（地区）ごとに標準的な階層を定め、該当番号を記入する。 <table border="1"> <tr> <td>1~2階</td><td>3~5階</td><td>6階以上</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr> </table>	1~2階	3~5階	6階以上	1	2	3							
1~2階	3~5階	6階以上													
1	2	3													
31. アーケード等 <table border="1"> <tr> <td>完全</td><td>歩道上</td><td>歩行者専用</td><td>無</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> </table>	完全	歩道上	歩行者専用	無	1	2	3	4	・現地調査により状況類似地域（地区）ごとにアーケードの有無及び完全アーケードか歩道上のみアーケードかを調べ該当するものを記入する。 ・アーケードが無い道路で車両時間規制がある場合は3番の歩行者専用を記入する。						
完全	歩道上	歩行者専用	無												
1	2	3	4												
工業地	32. 地域的特性	・当該状況類似地域（地区）における地域の状況を住宅地図により判定し、該当番号を記入する。 <table border="1"> <tr> <td>大工場</td><td>工業団地</td><td>流通業務</td><td>中小工場</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> </table>	大工場	工業団地	流通業務	中小工場	1	2	3	4					
大工場	工業団地	流通業務	中小工場												
1	2	3	4												
33. インターチェンジまでの距離 34. 幹線道路までの距離 35. 幹線道路コード <table border="1"> <tr> <td></td><td></td></tr> </table>			・インターチェンジまでの距離地図上での座標処理とする。 ・標準宅地（又は路線の中心）から幹線道路までの距離を測定し、該当する番号を記入する。 <table border="1"> <tr> <td>1</td><td>~500m</td><td>3</td><td>~2km</td><td>5</td><td>~5km</td></tr> <tr> <td>2</td><td>~1km</td><td>4</td><td>~3km</td><td>6</td><td>5km~</td></tr> </table> ・幹線道路のコードを右詰めで記入する。	1	~500m	3	~2km	5	~5km	2	~1km	4	~3km	6	5km~
1	~500m	3	~2km	5	~5km										
2	~1km	4	~3km	6	5km~										

	36. 対面路線 (1 街路複数路線)	・当該街路に付設されている路線の数に応じて、下記の表から番号を選び記入する。 ・1街路2路線又は3路線の場合は対面する路線の番号を記入する。 <table border="1" data-bbox="417 396 1104 598"> <tr> <th>1 街路1路線</th> <th>1 街路2路線</th> <th>1 街路3路線</th> <th colspan="4">対面路線番号</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	1 街路1路線	1 街路2路線	1 街路3路線	対面路線番号				1	2	3											
1 街路1路線	1 街路2路線	1 街路3路線	対面路線番号																				
1	2	3																					
	37. 町丁目コード	・上3桁 町名コードを記入する。 ・下2桁 字コードを記入する。 <table border="1" data-bbox="620 753 751 834"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>																					

7. 土地評価システム導入の効果

昭和61年にシステムの導入が実施に移されて7年が経過、この間3回の評価替えが行われましたが、導入により次のような大きな効果を上げることができました。

- (1) 精度の高い時価評価により評価水準の是正が適切に行えるようになった。
- (2) 長い間実施できなかった状況類似地域、用途地区、路線価の見直しが適切に行えるようになった。
- (3) 委託先から報告される段階別の評価上昇、時価割合等の諸資料により市としての意思決定が迅速に行えるようになった。
- (4) 不動産鑑定評価手法を援用しており理論的であり納税者に対する説得力や信頼度が高まり、特に縦覧時にその効果を発揮した。
- (5) 従来にも増して「その他宅地評価法」から「市街地宅地評価法」への移行の必要性を理解することができた。
- (6) 市域内の地価水準に精通することができ、市の用地買収等に対しても適切な参考意見が提供できるようになった。
- (8) 価格形成要因分析用資料の収集作成、データシートの記入、分割路線及び用途変更に伴う異動土地の電算起票事務等業務の一端を職員が受け持つことにより、一人一人が固定資産評価を真剣に考えるようになり、その後の評価事務の改善に多いに役立った。
- (9) 評価替え作業に時間的かつ人的な余裕を持つことができるようになり、余裕な時間を異動土地の現況調査等他の重要業務に振り向けることができるようになった。
- (10) 導入を契機にシステム関係の諸資料を使い市長を交えての評価替え会議を定例化したことが、このことにより今まで以上に上層部に固定資産税事務の重要性を認識してもらえるようになった。

8. 土地評価システムと画地評価について

本市で民間委託により導入しております土地評価システムは、宅地評価における標準宅地及び路線価の付設までであり、その後の画地計算法から各筆の評価額の算出は市において汎用コンピューター（日立M-660D）により電算処理を行っています。

また、本市では昭和46年度に電算処理が導入されて以来、市街地宅地評価法（路線価方式）における画地認定において固定資産評価基準に規定された原則どおり一筆の宅地によって認定し、これに基づき画地計算を行ってきました。

このため、利用上は全く同じでも土地登記簿上の筆が区分されている場合には評価額が相違することとなり評価の公平さを欠くこととなっていました。

これは、現実の利用状況によって画地の認定を行うことは、（ア）宅地の評価は膨大な量のものであり限られた時間、労力、経費で行うことから技術的にも困難である。

（イ）土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として土地登記簿に登録された地積によるものとされていること。（ウ）土地課税台帳又は土地補充課税台帳には、各筆毎に価格を登載することとなっている。などの技術的な理由から困難であると考えられていたものでした。

本市では公平公正の点において疑問のある一筆画地評価から利用上の画地評価に移行すべく土地評価システム導入を契機に、昭和63年度からの3年間の事業として航空写真撮影に基づく課税客体把握事業（航空写真図作成、地番図及び土地家屋現況図の作成、家屋外観全棟調査、土地地目突合調査、航空写真による画地認定調査等）を実施しました。

この事業の結果、成果品として納品された土地家屋現況図により技術的にも土地の現況調査が適正に行えるところとなったことから平成6年度を期して利用上の画地に基づく画地評価に移行することになりました。

そして、このことにより画地番号をとおして土地と家屋がリンクするだけでなく土地評価システムで得られた標準宅地価格及び路線価を用いての土地評価がより公平公正なものになるものと自信を深めているところです。

なお、将来的には上記土地家屋現況図をコンピューターマッピングしての地図情報システムとして固定資産評価事務をはじめ行政事務全般に活用すべく平成6年度から庁内に導入に向けての専門部会の設置が計画されております。

9. あとがき

固定資産税評価は、平成6年度土地評価替えから標準宅地について鑑定評価が行われるようになり、土地評価の理論的な面において不安のある我々市町村の担当者としては

専門家の関与ということで非常に心強いものがあります。

ところで、不動産鑑定評価基準によりますと、不動産の鑑定評価とは「合理的な市場があったならばそこで形成されるであろう正常な市場価値を表示する価格を、鑑定評価の主体が的確に把握することを中心とする作業である。」と説明し、また、同じく鑑定評価は、「この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘すること。」であり、デイン（あるがままの姿（実在））を指摘することであって、ゾルレン（あるべき姿（当為））を作為すべきものではないと言われています。

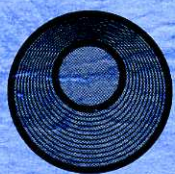
固定資産税における評価においても適正な時価としてこの社会における「あるがままの価格」を求めるものと考えますが、今後固定資産税評価が路線価が路線価等の公開により時価公示価格、相続税評価等の公的価格以上に社会的に重要な位置を占めることは確かなことであり、市町村の担当者の責任は重大であります。

また、最近の税務事務における市町村でのＯＡ機器利用の実態には目を見張るものがあります。我々従事職員にとっても常にこれらＯＡの情報を的確に察知し、積極的に活用し事務処理の適正化を図っていくことが要求されています。

本市におきましても現在、税務計算をはじめあらゆる行政事務に汎用コンピュータが使用され、かつ土地評価システムのほか家屋図形評価システム、証明事務オンラインシステム等のシステム化も図られています。

そして、今後更に前記地図情報システムのほか家屋評価図面及び課税台帳等の保存文書の光ディスク化、土地評価オンラインシステム等の導入が検討される予定です。

なお、本市でも遅ればせながら平成６年度から納税者に課税明細書の送付を行います。が、課税事務がガラス張りになるにつけ、如何に処理事務においてＯＡ化が進み便利になったとしても納税者をはじめ人間に対する部分のＯＡ化はできず、今後ますます接遇等信頼関係に立った人的事項でのソフト開発が重要になるものと考えています。



(財)資産評価システム研究センター