

本調査研究は、(財)日本船舶振興会
の補助金を受けて実施したものです

土地評価に関する調査研究

—— 画地計算法における所要の補正に関する調査並びに
用途地区別の宅地の画地計算に関する調査研究 ——

平成 8 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

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

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

本年度の土地研究委員会の調査研究テーマは、(1) 農地・山林評価のあり方に関する調査研究、(2) 画地計算法における所要の補正に関する調査並びに用途地区別の宅地の画地計算に関する調査研究の2項目であります。本報告は、上記(2)の調査研究に属するもので、主要都市が市街地宅地評価法の画地計算を行う際の評価基準の附表の利用状況や所要の補正の状況及びその内容について調査し、都市規模別の補正の種類や補正の方法等について分析し、さらにその結果を踏まえた上で都市規模別の画地の補正項目及び補正率等について分析検討を行い、今後における適切な画地計算の補正のための考え方や方法等について調査研究を行いました。

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

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

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

平成8年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

理 事 長 前 川 尚 美

研 究 組 織

土 地 研 究 委 員 会 委 員 名 簿

委 員 長	宇田川 璋 仁	明海大学教授（経済学部）
委 員	田 中 一 行	成蹊大学教授（経済学部）
”	米 原 淳七郎	追手門学院大学教授（経済学部）
”	田 中 啓 一	日本大学教授（経済学部）
”	木 脇 義 博	(財)日本不動産研究所理事管理部長
”	中 島 康 典	(財)日本不動産研究所理事システム評価部長
”	西 村 義 行	東京都主税局資産税部長
”	加 藤 智	横浜市財政局主税部長
”	時 谷 一 誠	市原市財務部資産税課長
”	豊 田 辰 夫	秩父市総務部課税課長
”	石 田 直 裕	自治省税務局府県税課長
”	片 山 善 博	自治省税務局固定資産税課長
”	北 谷 富士雄	自治省税務局資産評価室長
”	森 淳 一	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
”	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	岡 淳 二	(財)日本不動産研究所システム評価部システム評価第二課長
”	村 杉 幸 雄	東京都主税局資産税部固定資産評価課長
”	石 田 敏 剛	横浜市財政局主税部固定資産税課長
”	渡 辺 敏 夫	市原市財務部資産税課土地係長
”	田 代 勝 三	秩父市総務部課税課主幹
”	辻 弘 昭	自治省税務局資産評価室課長補佐
”	谷 口 均	自治省税務局資産評価室土地第一係長（兼）調査係長
”	廣 瀬 広 志	自治省税務局資産評価室土地第二係長
”	落 合 一 弘	(財)資産評価システム研究センター研究員

なお、風間四郎委員は途中辞任され、片山善博委員並びに石田直裕委員はそれぞれ板倉敏和委員並びに折笠竹千代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

I．調査研究の目的等

1．調査の目的	1
2．研究事項	1

II．調査結果の概要

1．所要の補正	2
2．平成6年度評価替えにおける実施状況	4
（1）実施団体数	4
（2）要因項目別の状況	5
（3）主な要因の実施状況	6
3．平成9年度評価替えに向けての動向	37
（1）評価方式の適用状況	37
（2）価格形成要因の適用状況	37
4．まとめ	41

I. 調査研究の目的等

1. 調査の目的

当土地研究委員会では平成9年度の評価替えに向けて、平成5年度の調査研究テーマとして「用途地区を区分する際の留意点について」、平成6年度の調査研究テーマとして「標準宅地を選定する際の留意点について」それぞれ調査研究を行った。平成7年度は標準宅地について不動産鑑定士等の鑑定評価が実施され、平成9年度の評価替えでは地価公示地等とともに活用されることになる。具体的には、「市街地宅地評価法」適用地域においては鑑定評価結果等を基に路線価が付設され、各路線に沿接する宅地は、正面路線価を基に画地計算法により評点数を求めることになる。また、「その他の宅地評価法」適用地域では、標準宅地の鑑定評価結果等を基に「宅地の比準表」を適用し、各筆の評点数を求めることになる。

この場合の「画地計算法」における「各種補正率表」並びに「宅地の比準表」については固定資産評価基準に示されているが、「市町村長は、評価の均衡を図るため宅地の状況に応じ必要があるときは「画地計算法」の附表等、又は「宅地の比準表」について、所要の補正を加えて適用ができる」としている。そのため市町村では必要に応じて個々に所要の補正を実施しているがその実態について公にされているものが少ない。

平成9年度の評価替えでは全路線価等の公開が予定されていることから納税者の関心が高く、そのためより一層の評価の均衡化・適正化が要請されている。そこで今年度は、市町村が平成9年度の評価替えを適切に行うための参考に資することを目的とし、市町村における「所要の補正」についての調査研究を行った。

2. 研究事項

平成6年度の評価替えにおいて実施された「その他の補正項目及び補正方法等に関する調」、人口20万人以上の市に対して実施した「画地計算法等における所要の補正等に関するアンケート結果」等を基に次の事項について調査研究を行った。

- (1) 所要の補正
- (2) 平成6年度評価替えにおける実施状況
- (3) 平成9年度評価替えに向けての動向

Ⅱ．調査結果の概要

1．所要の補正

固定資産評価基準では、宅地の評価方法として「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」の二つの評価方法を定めている。各評価方法の流れは次のとおりである。

<市街地宅地評価法>

- ア．用途地区を区分する。
- イ．各用途地区について、その状況が相当に相違する地域ごとにその主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定する。
- ウ．標準宅地について不動産鑑定士等による鑑定評価価格を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する街路について路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設する。
- エ．路線価を基礎とし「画地計算法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設する。

<その他の宅地評価法>

- ア．状況類似地区を区分する。
- イ．状況類似地区ごとに標準宅地を選定する。
- ウ．標準宅地について、不動産鑑定士等による鑑定評価価格から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する。
- エ．標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する。

以上のように宅地の評価においては固定資産税では段階的な評価を行っている。例えば、市街地宅地評価法では、先ず面的区分（用途地区、状況類似地域区分）を行い、次に線的区分（路線価の付設）を行い、最後に点（各筆）の評価を行うという段階的な手順をとっている。

不動産は、一定の価格形成要因を共通することによりある地域を構成するが、面的区分とは、この価格形成要因を整理し、価格形成要因の各ウエイトが同一性を有する地区・地域に区分することであるといえる。要因のウエイトを同一にするということは、例えば、都市計画法の用途地域の「商業地域」で地域を区分すれば、その地域のなかでは、用途地域は同一のウエイトになる。このような作業を進めることにより、地域は用途的に純化され、その範囲も狭められて行く。結果として、その地域内の土地の価格水準もほぼ一定の水準となる。更に路線へと評価を進めて行くに従い価格形成要因はほぼ共通となりそのウエイトも概ね等しくなっていく。

そして、最後の段階において個別的に格差が認められる要因について比較を行い各筆の評点数を

求めることになる。市街地宅地評価法では「画地計算法」により、その他の宅地評価法では「宅地の比準表」によりそれぞれ評定を行う。

この場合において固定資産評価基準では次のように定めている。

＜市街地宅地評価法＞

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。（第1章第3節二(一)4）

＜その他の宅地評価法＞

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当り評点数に「宅地の比準表」（別表第4）により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。（第1章第3節二(二)5）

すなわち、各筆ごとに格差が認められるが、評価の各手順において考慮できなかった要因で画地計算法の附表又は宅地の比準表に定められていない要因、もしくは定められてはいるが修正することにより、より実態にあった補正を行うことが出来るものについては、市町村長は所要の補正をすることが出来るとしている。

通常、所要の補正として採用している要因としては画地そのものに個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因が多く、地域ごとに一定の要因としてとらえることが出来る要因については、その影響が局所的で地域区分を行うことが適当でない場合を除き地域区分で考慮することになる。

なお、これらの補正を行うことは当然ながら正確な要因データの測定が出来ることが前提であるので、所要の補正を行う際には要因図面の収集の難易、評価事務量との関係等を十分考慮のうえ採用しなければならない。

2. 平成6年度評価替えにおける実施状況

平成6年度の評価替えにおける全国3,236市町村（東京都特別区は1市として算出した）の所要の補正の実施状況について、「その他の補正項目及び補正方法に関する調<自治省調べ>」を基に分析を行った。分析結果の概要は次のとおりである。

(1) 実施団体数

所要の補正は全国の約3割の市町村で実施しており、その実施割合は人口規模が大きくなるにつれて高くなる傾向にある。特に人口20万人以上の市ではすべて何らかの所要の補正を実施していた。

評価方式別に見ると、市街地宅地評価法のみを適用している団体では約76%、その他の宅地評価法のみを適用している団体では約15%、両方式を併用している団体では約61%の実施率であった。

人口ランク	路線価方式			その他の方式			路＋そ			合 計		
	実 施	未	計	実 施	未	計	実 施	未	計	実 施	計	割合(%)
5千人未満	2	5	7	39	560	599	1	12	13	42	619	6.8
5千人以上	7	15	22	103	699	802	18	52	70	128	894	14.3
1万人以上	25	16	41	110	410	520	64	111	175	199	736	27.0
2万人以上	16	7	23	31	95	126	72	62	134	119	283	42.0
3万人以上	18	8	26	19	21	40	118	83	201	155	267	58.1
5万人以上	40	3	43	4	2	6	147	28	175	191	224	85.3
10万人以上	34	0	34	0	1	1	72	5	77	106	112	94.6
20万人以上	7	0	7	0	0	0	30	0	30	37	37	100.0
30万人以上	15	0	15	0	0	0	29	0	29	44	44	100.0
50万人以上	3	0	3	0	0	0	6	0	6	9	9	100.0
100万人以上	5	0	5	0	0	0	6	0	6	11	11	100.0
合 計	172	54	226	306	1,788	2,094	563	353	916	1,041	3,236	32.2

注) 路線価方式……市街地宅地評価法適用
 その他の方式……その他の宅地評価法適用
 路＋そ……市街地宅地評価法とその他の宅地評価法を併用
 実施……所要の補正を実施している団体
 未……所要の補正を実施していない団体

(2) 要因項目別の状況

主な要因項目別に実施状況並びに補正のタイプを見ると次のとおりである。

内容別に見ると、所要の補正が画地個々もしくは局所的に影響を及ぼす要因について行われていることから画地条件に関する項目での実施団体が多い。それ以外では私道、高圧線下、鉄塔敷地、騒音振動等による補正を実施している団体が多かった。また、補正のタイプを見ると多くの項目が減価補正（マイナス要因としての補正）であり、増価補正（プラス要因としての補正）を行っているものは少ない。

分 類	項 目 名	団体数	タイプ
画 地 条 件	接面街路との高低差	421	±
	接面街路の系統・構造等	272	±
	用排水路等	380	－
	横断歩道橋	133	－
	画地計算法附表	181	±
	宅地の比準表	319	±
環 境 条 件	騒音振動	164	－
	環境影響施設	98	－
	悪臭	17	－
法律上の規制 ・制限等	急傾斜地	96	－
	航空法規制地	9	－
	地下障害物	70	－
	地上障害物	44	－
	高圧線下	462	－
そ の 他	私道	575	－
	鉄塔敷地	216	－
	湿地・砂利等	18	－
	港湾加算	30	＋

注) タイプ ＋：増価補正
 －：減価補正
 ±：増減価補正

(3) 主な要因の実施状況

上記(2)のうち実施団体数の多い要因項目について、人口規模・評価方式適用別の実施状況、補正の方法等を見ると次のとおりである。

なお、補正の例で示したものはあくまでも例示である。補正の方法、格差率等については参考にとどめ、実際に各市町村で補正を行う際には、地域分析・個別分析を十分に行い、より実態を反映した補正を行うように努められたい。

ア. 画地条件に関するもの

(7) 接面街路との高低差

(対象地) 接面道路との高低差がある宅地

(内 容) 接面している道路との高低差があることによる出入りの便、排水・景観等による増減価を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	2	0	2	23	1	24	0	0	0	26	4.2
5千人以上	4	0	4	42	3	45	4	3	7	56	6.3
1万人以上	8	2	10	30	4	34	24	1	25	69	9.4
2万人以上	6	1	7	5	0	5	20	1	21	33	11.7
3万人以上	4	1	5	3	0	3	29	5	34	42	15.7
5万人以上	15	4	19	3	0	3	45	13	58	80	35.7
10万人以上	13	0	13	0	0	0	32	2	34	47	42.0
20万人以上	3	1	4	0	0	0	15	0	15	19	51.4
30万人以上	10	1	11	0	0	0	19	2	21	32	72.7
50万人以上	3	0	3	0	0	0	5	0	5	8	88.9
100万人以上	3	1	4	0	0	0	5	0	5	9	81.8
合 計	71	11	82	106	8	114	198	27	225	421	13.0

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体
2……………一律の補正率を採用している団体
割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・ 高低差の程度に応じて補正を行っている：375団体
 - うち低地のみ補正を行っている（内数）： 84団体
 - うち高地のみ補正を行っている（内数）： 3団体
- ・ 一律の補正を行っている： 46団体

なお、補正にあたって造成費（接面する道路と同じ高さにするために必要とされる見込み造成費）を参考に補正を行っている団体もある。

<補正の例>

- ・ 道路より低い画地

接面道路からの低さ	補正率
0.5m未満	1.00
0.5m以上1m未満	0.98
1m以上1.5m未満	0.96
1.5m以上2m未満	0.93
2m以上2.5m未満	0.90
2.5m以上3m未満	0.85
3m以上	0.80

- ・ 道路より高い画地

接面道路からの高さ	補正率
2m未満	1.00
2m以上2.5m未満	0.90
2.5m以上3m未満	0.85
3m以上	0.80

(イ) 接面街路の系統・構造等

(対象地) 接面道路の種別・構造等の違いにより格差がある宅地

(内 容) 接面している道路の種別（国道、都道府県道、市区町村道等）、幅員の広狭、歩道・舗装の有無等の利便の格差を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	0	0	27	0	27	0	0	0	27	4.4
5千人以上	1	0	1	63	1	64	6	0	6	71	7.9
1万人以上	0	1	1	56	1	57	16	0	16	74	10.1
2万人以上	0	0	0	13	0	13	12	1	13	26	9.2
3万人以上	0	0	0	0	0	0	26	0	26	26	9.7
5万人以上	2	0	2	1	0	1	13	2	15	18	8.0
10万人以上	0	0	0	0	0	0	8	1	9	9	8.0
20万人以上	2	1	3	0	0	0	8	0	8	11	29.7
30万人以上	2	0	2	0	0	0	7	0	7	9	20.5
50万人以上	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	11.1
100万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
合 計	7	2	9	160	2	162	97	4	101	272	8.4

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体
2……………一律の補正率を採用している団体
割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

この補正は「その他の宅地評価法」適用地域において画地が接面している道路の幅員、系統、舗装等の差異による格差を反映させるために適用されており、「市街地宅地評価法」適用地域にあっては当該街路の路線価の評定時に反映している場合が一般的である。

「市街地宅地評価法」適用地域で採用しているケースとしては次のようなものがあった。

- ・ 同一路線内で舗装状況や幅員に差異があり価格に影響を与えている場合に補正
- ・ その街路の中庸な街路条件に比べ減価が認められる場合に補正

補正の対象としては次のような種類がある。

- ・ 道路の幅員の違いにより補正を行っている : 201団体
- ・ 道路の系統、種別の違いにより補正を行っている : 123団体
- ・ 歩道の有無により補正を行っている : 30団体

- ・舗装の有無により補正を行っている : 84団体
- ・勾配（傾斜）の程度の違いにより補正を行っている : 29団体
- ・融雪施設の有無により補正を行っている : 4団体
- ・車両通行規制（一方通行路、歩行者専用道路等）の違いにより補正を行っている : 16団体

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・状況に応じて補正率を変えている : 264団体
- ・一律の補正率を適用している : 8団体

<補正の例>

・道路幅員

比準宅地 標準宅地	2m	4m	6m	8m	12m	12m
	未満	未満	未満	未満	未満	以上
2m未満	1.00	1.12	1.25	1.31	1.35	1.38
4m未満	0.89	1.00	1.11	1.17	1.20	1.22
6m未満	0.80	0.90	1.00	1.05	1.08	1.10
8m未満	0.76	0.86	0.95	1.00	1.03	1.05
12m未満	0.74	0.83	0.93	0.97	1.00	1.02
12m以上	0.73	0.82	0.91	0.95	0.98	1.00

・系統・種別

比準宅地 標準宅地	国道	県道	一般道 (通抜)	一般道 (行止)
国 道	1.00	0.98	0.95	0.90
県 道	1.02	1.00	0.97	0.92
一般道(通抜)	1.05	1.03	1.00	0.95
一般道(行止)	1.11	1.08	1.05	1.00

・舗装の有無

比準宅地 標準宅地	舗装	未舗装
舗 装	1.00	0.95
未 舗 装	1.05	1.00

(ウ) 用排水路等

(対象地) 水路を介在して道路に接する宅地

(内 容) 画地が接している道路との間に水路が介在するため、道路との一体的利便性が減少するものに対する減価を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	1	0	1	12	2	14	0	0	0	15	2.4
5千人以上	2	3	5	16	5	21	5	4	9	35	3.9
1万人以上	7	6	13	16	8	24	20	5	25	62	8.4
2万人以上	5	2	7	4	1	5	15	7	22	34	12.0
3万人以上	5	0	5	1	1	2	28	16	44	51	19.1
5万人以上	8	6	14	2	1	3	40	15	55	72	32.1
10万人以上	9	5	14	0	0	0	21	13	34	48	42.9
20万人以上	3	3	6	0	0	0	13	2	15	21	56.8
30万人以上	6	5	11	0	0	0	14	4	18	29	65.9
50万人以上	1	1	2	0	0	0	5	0	5	7	77.8
100万人以上	1	1	2	0	0	0	3	1	4	6	54.5
合 計	48	32	80	51	18	69	164	67	231	380	11.7

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体
2……………一律の補正率を採用している団体
割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・ 介在する水路の幅、用途地区区分、水路面積等に応じて補正を変えている ：263団体
- ・ 一定幅以上の水路を介在する宅地について一律に補正を行っている ：117団体

<補正の例>

- ・水路の幅に応じて補正

水路幅	1.0m未満	1.0m以上 2.0m未満	2.0m以上 3.0m未満	3.0m以上 4.0m未満	4.0m以上
補正率	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80

- ・水路幅、用途地区区分に応じて補正

水路幅 \ 地区区分	繁 華 街	普通商業地区	普通住宅地区	中小工場地区
	高度商業地区 併用住宅地区	併用住宅地区	家内工業地区	
1.0m未満	1.00	1.00	1.00	1.00
1.0m以上2.0m未満	0.90	0.90	0.95	0.95
2.0m以上4.0m未満	0.80	0.80	0.90	0.90
4.0m以上	0.70	0.70	0.85	0.85

この他に水路面積と宅地面積との割合に応じて補正を行っているケースや水路に架設した橋の幅を間口とし、水路部分から奥行をとり、奥行逓減割合、間口狭小補正率及び奥行長大補正率を適用しているケース、無道路地として評価しているケース等もあった。

(I) 横断歩道橋

(対象地) 接面道路に歩道橋が設置されている宅地

(内 容) 歩道橋が設置されていることによる 接面道路との一体的利用の不便さ 歩道橋歩行者の視界に入ることによるプライバシーの阻害等による減価を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
5千人以上	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0.1
1万人以上	2	0	2	0	0	0	0	0	0	2	0.3
2万人以上	2	0	2	0	0	0	1	3	4	6	2.1
3万人以上	1	0	1	0	0	0	6	3	9	10	3.7
5万人以上	6	3	9	0	0	0	17	4	21	30	13.4
10万人以上	4	1	5	0	0	0	16	5	21	26	23.2
20万人以上	4	0	4	0	0	0	11	2	13	17	45.9
30万人以上	10	1	11	0	0	0	15	1	16	27	61.4
50万人以上	2	0	2	0	0	0	3	1	4	6	66.7
100万人以上	3	0	3	0	0	0	5	0	5	8	72.7
合 計	35	5	40	0	0	0	74	19	93	133	4.1

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体

2……………一律の補正率を採用している団体

割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・ 全体の間口に対する歩道橋に接する部分の割合に応じて補正を行っている : 41団体
- ・ 有効歩道幅員を基に歩道橋に接する部分の割合等に応じて補正を行っている : 20団体
- ・ 用途地区別に補正を行っている : 10団体
- ・ 一律に補正を行っている : 24団体

<補正の例>

・歩道橋に接する部分の割合に応じて補正

間口閉鎖距離	0.1以上	0.1以上	0.3以上	0.5以上	0.7以上	0.8以上
間口距離		0.3未満	0.5未満	0.7未満	0.8未満	
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70

・有効幅員を基に、歩道橋に接する部分の割合等に応じて補正

適用範囲	割 合 ※	対面道路の有効歩道	
		2m未満	2m以上
対面画地	35%未満	0.90	0.95
	35%以上70%未満	0.85	0.90
	70%以上	0.80	0.85
施設から5m	70%未満	0.95	1.00
以内の画地	70%以上	0.90	0.95

※対面画地 = $\frac{\text{歩道橋に面している距離}}{\text{対面する画地の間口の距離}}$

施設から5m以内の画地 = $\frac{\text{施設から5m以内に属する部分の距離}}{\text{画地の間口の距離}}$

・用途地区に応じて補正

間口に占める歩道橋の割合	繁 華 街 高度商業地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 その他の地区
50%未満	0.90	0.95	1.00
50%以上	0.80	0.85	0.90

(オ) 画地計算法附表

(対象地) 市街地宅地評価法を適用して評価する宅地並びに宅地に比準して評価する土地

(内 容) 評価基準に定める画地計算法の附表のみでは十分に捕捉されないそれぞれの団体における固有の価格事情を反映させるために補正率表を修正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式	路+そ	計	割合(%)
5千人未満	1	0	1	0.2
5千人以上	4	3	7	0.8
1万人以上	7	22	29	3.9
2万人以上	5	9	14	4.9
3万人以上	4	24	28	10.5
5万人以上	11	30	41	18.3
10万人以上	7	17	24	21.4
20万人以上	2	13	15	40.5
30万人以上	5	5	10	22.7
50万人以上	1	3	4	44.4
100万人以上	4	4	8	72.7
合 計	51	130	181	5.6

注) 割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の内容>

補正の内容の主なものとしては次のようなものがあつた。

- ・画地計算法附表の奥行価格逓減率表の段階区分、補正率等を一部もしくは全面的に修正
- ・附表の用途地区区分に「ビル・事務所街区」、「路線商業地区」等の地区区分を設け、奥行価格逓減割合、側方加算率等を修正
- ・崖地補正率を修正（又は簡略化）して適用
- ・不整形地、無道路地、袋地等評点算出法に用いる補正率を設定

(カ) 宅地の比準表

(対象地) その他の宅地評価法を適用して評価する宅地並びに宅地に比準して評価する土地

(内 容) 評価基準に定める宅地の比準表のみでは十分に捕捉されないそれぞれの団体における固有の価格事情を評価に反映させるために補正率等を修正、新設

<実施団体数>

人口ランク	其他方式	路+そ	計	割合(%)
5千人未満	28	0	28	4.5
5千人以上	67	3	70	7.8
1万人以上	49	29	78	10.6
2万人以上	15	14	29	10.2
3万人以上	2	28	30	11.2
5万人以上	1	36	37	16.5
10万人以上	0	23	23	20.5
20万人以上	0	10	10	27.0
30万人以上	0	7	7	15.9
50万人以上	0	2	2	22.2
100万人以上	0	5	5	45.5
合 計	162	157	319	9.9

割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の内容>

補正の内容の主なものとしては次のようなものがあった。

- ・画地計算法に準じて、角地等につき側方（又は二方）加算を行う。
- ・宅地の比準表の奥行による比準割合等を修正（段階区分・補正率等を簡略化又は新設）。
- ・「形状等による比準割合」として不整形地、無道路地、袋地に係る比準割合（補正率）を新設。
- ・「その他の比準割合」として公共施設からの距離等により比準割合（補正率）を新設。

イ. 環境条件に関するもの

(7) 騒音振動

(対象地) 新幹線、在来線、空港、高速道路等に近接する宅地

(内 容) 鉄軌道等からの騒音・振動等の影響による減価を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線	その他	路+そ	計	割合(%)
5千人未満	0	1	0	1	0.2
5千人以上	3	2	1	6	0.7
1万人以上	7	7	5	19	2.6
2万人以上	4	0	8	12	4.2
3万人以上	2	2	13	17	6.4
5万人以上	12	3	29	44	19.6
10万人以上	5	0	21	26	23.2
20万人以上	6	0	8	14	37.8
30万人以上	4	0	10	14	31.8
50万人以上	1	0	1	2	22.2
100万人以上	4	0	5	9	81.8
合 計	48	15	101	164	5.1

注) 割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正対象としては次のように区分される。

- ・ 新幹線の騒音振動による影響を補正 : 48団体
- ・ 在来線の騒音振動による影響を補正 : 118団体
- ・ 航空機の騒音振動による影響を補正 : 9団体
- ・ 高速道路、幹線道路等の騒音振動による影響を補正 : 54団体

<補正の例>

・新幹線・在来線

軌道からの距離に応じて補正

例 1

軌道からの距離	18m以内	36m以内	54m以内	画地の50%以上が54m以内
補正率	0.80	0.85	0.90	0.95

例 2

軌道からの距離	25m以内	50m以内
補正率	0.90	0.95

騒音等の影響度合いに応じて補正

騒音の大きさ	70～80フォン未満	80～90フォン未満	90フォン以上
補正率	0.90	0.80	0.70

・航空機騒音

航空機騒音による補正は加重等価平均騒音レベル（航空機の一日の総騒音量が人体に与える影響の評価法）等を利用し、騒音の程度に応じて補正を行っている団体が多い。

・高速道路、幹線道路等

新幹線、在来線とはほぼ同様の方法で補正を行っている。

(4) 環境影響施設

(対象地) 汚水処理場、ごみ焼却場、墓地等の住宅環境からの観点から宅地に減価を及ぼすと考えられる施設に近接する宅地

(内 容) 当該施設に近接していることによる減価を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	0	0	2	0	2	0	0	0	2	0.3
5千人以上	1	0	1	4	3	7	0	0	0	8	0.9
1万人以上	2	5	7	9	0	9	4	1	5	21	2.9
2万人以上	0	0	0	0	0	0	2	1	3	3	1.1
3万人以上	1	0	1	0	0	0	5	4	9	10	3.7
5万人以上	4	1	5	0	0	0	5	5	10	15	6.7
10万人以上	2	0	2	0	0	0	5	4	9	11	9.8
20万人以上	0	1	1	0	0	0	5	4	9	10	27.0
30万人以上	2	1	3	0	0	0	7	3	10	13	29.5
50万人以上	2	0	2	0	0	0	0	0	0	2	22.2
100万人以上	2	0	2	0	0	0	0	1	1	3	27.3
合 計	16	8	24	15	3	18	33	23	56	98	3.0

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体
2……………一律の補正率を採用している団体
割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正対象の施設としては、墓地等（59団体）、ごみ処理場（25団体）、汚水処理場（19団体）、し尿処理場（8団体）、変電所（13団体）等があった。

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・施設からの距離区分に応じて補正を行っている : 64団体
- ・一定距離内で一律に補正を行っている : 34団体

<補正の例>

例 1

施 設 名	影 響 範 囲	補 正 率	
		商、併、住	中工、大工
墓地等	墓地等の周囲に接する50m以内	0.90	0.95
ごみ処理場	焼却炉を中心とした半径500m以内	0.95	0.98
污水处理場	処理槽を中心とした半径200m以内	0.95	0.98
し尿処理場	処理槽を中心とした半径200m以内	0.95	0.98
変電所	変電所の周囲に直接接している画地	0.98	1.00
以上のほか、公害が特に著しいと認められるものについては、上記に準じて10%以内の範囲で補正することができる			

例 2

施 設 名	適 用 範 囲	補 正 率
ご み 焼 却 場	半径500m以内	0.95
し 尿 処 理 場	半径300m以内	0.90

例 3

施 設 名	適 用 範 囲	補 正 率
墓 地 等	墓地等の周囲に接する50m以内の範囲	0.90
塵 芥 焼 却 場	焼却場を中心に半径500m以内	0.95
変 電 所	変電所周囲に直接接している範囲	0.98

(ウ) 悪臭

(対象地) 悪臭による住環境の低下のある宅地

(内 容) 悪臭の影響による減価を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
5千人以上	0	0	0	1	1	2	0	0	0	2	0.2
1万人以上	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0.1
2万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
3万人以上	0	0	0	0	0	0	1	2	3	3	1.1
5万人以上	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0.4
10万人以上	0	0	0	0	0	0	3	0	3	3	2.7
20万人以上	0	1	1	0	0	0	1	0	1	2	5.4
30万人以上	0	0	0	0	0	0	2	1	3	3	6.8
50万人以上	1	1	2	0	0	0	0	0	0	2	22.2
100万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
合 計	1	2	3	1	1	2	8	4	12	17	0.5

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体

2……………一律の補正率を採用している団体

割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

特定の工場、豚舎・鶏舎等の畜舎等に近接することによる煤煙、悪臭等の影響減価を補正している。

補正にあたっては前記環境影響施設と同様、施設からの距離により補正を行っている団体が多い。

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・施設からの距離区分に応じて補正を行っている : 10団体
- ・一定距離内で一律に補正を行っている : 7団体

ウ. 法令上の規制・制限等に関するもの

(7) 急傾斜地

(対象地) 急傾斜地崩壊危険区域の指定を受けた宅地

(内 容) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に規定する急傾斜地崩壊危険区域の指定を受けた土地は、同法第7条により、急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置・改造等の行為を行う場合には原則として都道府県知事の許可を受けなければならないため、このような行為制限が価格に与える影響を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0.2
5千人以上	0	0	0	3	2	5	0	1	1	6	0.7
1万人以上	0	1	1	3	4	7	3	2	5	13	1.8
2万人以上	0	0	0	0	1	1	1	1	2	3	1.1
3万人以上	1	3	4	1	0	1	3	5	8	13	4.9
5万人以上	1	1	2	0	0	0	12	4	16	18	8.0
10万人以上	3	2	5	0	0	0	3	6	9	14	12.5
20万人以上	1	0	1	0	0	0	7	3	10	11	29.7
30万人以上	2	1	3	0	0	0	3	4	7	10	22.7
50万人以上	2	0	2	0	0	0	1	1	2	4	44.4
100万人以上	0	2	2	0	0	0	1	0	1	3	27.3
合 計	10	10	20	8	7	15	34	27	61	96	3.0

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体

2……………一律の補正率を採用している団体

割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・崖地の補正率を適用して補正を行っている : 14団体
- ・傾斜の程度に応じて補正を行っている : 6団体
- ・面積に応じて補正を行っている : 16団体
- ・危険の程度に応じて補正を行っている : 6団体
- ・一律に補正を行っている : 44団体

(1) 航空法規制地

(対象地) 航空法による制限を受ける宅地

(内 容) 航空法では、公共の用に供する飛行場に係る一定の範囲内について建築物等の高さの制限を行っているため、このような制限が価格に与える影響を補正

＜実施団体数＞

人口ランク	路線価方式			その他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
5千人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
1万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
2万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
3万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
5万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
10万人以上	0	1	1	0	0	0	1	1	2	3	2.7
20万人以上	1	0	1	0	0	0	1	0	1	2	5.4
30万人以上	0	0	0	0	0	0	3	0	3	3	6.8
50万以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
100万人以上	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	9.1
合 計	1	1	2	0	0	0	6	1	7	9	0.3

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体

2……………一律の補正率を採用している団体

割合(%)・・・該当ランクの全市町村数に対する割合

＜補正の方法＞

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・ 建築規制の程度、規制地積割合、滑走路からの距離等に応じて補正を行っている : 7団体
- ・ 適用範囲を定めて一律に補正を行っている : 2団体

<補正の例>

通常の家 建築不可	規制地積	0.3未満	0.3以上	0.5以上	0.7以上
	総地積		0.5未満	0.7未満	
	補正率	0.90	0.70	0.50	0.30
通常の家 建築可	規制地積	0.3未満	0.3以上	0.5以上	0.7以上
	総地積		0.5未満	0.7未満	
	補正率	0.95	0.85	0.75	0.65

(ウ) 地下阻害物

(対象地) 地下鉄、公共下水道等の地下阻害物上にある宅地

(内 容) 地下阻害物が設置されているために建築制限等を受けることによる減価を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
5千人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
1万人以上	0	2	2	0	0	0	1	1	2	4	0.5
2万人以上	1	0	1	0	0	0	0	1	1	2	0.7
3万人以上	3	0	3	0	0	0	2	1	3	6	2.2
5万人以上	0	2	2	0	0	0	6	2	8	10	4.5
10万人以上	4	2	6	0	0	0	5	1	6	12	10.7
20万人以上	0	2	2	0	0	0	3	2	5	7	18.9
30万人以上	4	1	5	0	0	0	8	2	10	15	34.1
50万以上	3	0	3	0	0	0	2	0	2	5	55.6
100万人以上	4	1	5	0	0	0	3	1	4	9	81.8
合 計	19	10	29	0	0	0	30	11	41	70	2.2

注) 1 ……………形態に応じて補正率を変えている団体
2 ……………一律の補正率を採用している団体
割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・画地に対する地上権設定部分の割合、阻害物の深度、用途地区等 : 49団体
 に応じて補正を行っている
- ・地上権設定部分について一律に補正を行っている : 21団体

<補正の例>

・地下鉄

地区区分 \ 地積割合	10%以上	25%以上	50%以上	75%以上
	25%未満	50%未満	75%未満	
商業地区・併用住宅地区	0.90	0.85	0.80	0.70
住宅地区	0.90		0.80	

(注) この補正率を具体的に適用する土地は、地表面から障害物までの深度が次の範囲内のものに限る。

- ア 商業地区 深度40m
- イ 併用住宅地区 深度30m
- ウ 住宅地区（併用住宅地区を除く） 深度20m

(イ) 地上障害物

(対象地) 高速道路、鉄軌道等高架線下の複合利用されている宅地

(内 容) 高速道路、鉄軌道等の高架物による建築制限等を受けることによる減価を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
5千人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
1万人以上	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0.1
2万人以上	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0.4
3万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
5万人以上	1	1	2	0	0	0	2	3	5	7	3.1
10万人以上	1	1	2	0	0	0	3	3	6	8	7.1
20万人以上	0	0	0	0	0	0	1	3	4	4	10.8
30万人以上	2	3	5	0	0	0	5	3	8	13	29.5
50万人以上	1	1	2	0	0	0	0	2	2	4	44.4
100万人以上	2	1	3	0	0	0	0	3	3	6	54.5
合 計	8	7	15	0	0	0	12	17	29	44	1.4

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体

2……………一律の補正率を採用している団体

割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・用途地区、利用の障害の程度に応じて補正を行っている : 13団体
- ・崖地補正率を準用して面積の割合に応じて補正を行っている : 4団体
- ・一律に補正を行っている : 24団体

<補正の例>

例 1

土 地 の 状 況	補正率
建物は建てられるが、地域の用途性から見て 阻害を受けていると認められるもの	0.70
建物は建てられるが、地域の用途性から見て 著しく阻害を受けていると認められるもの	0.50
建物が建てられないもの	0.40

- 注 1) 1. 「著しい阻害」の判断は、概ね地域の利用度からみて半減以下であると認められるものとする。
2. 「建物が建てられない土地」のうち、宅地とすることが適当でないと認められる場合には地目は宅地以外とし、本表の補正率を使用する。
3. 地上に障害物があるため本補正率を適用する宅地については、他の画地計算要素は適用しない。

例 2

高 架 下 の 利 用 限 度	補正率
建物が1階程度に限られる場合	0.40
建物が2階程度に限られる場合	0.60
建物が3階程度に限られる場合	0.80

(オ) 高圧線下

(対象地) 高圧線下にある宅地

(内 容) 高圧線下にある宅地について建築制限等により土地利用に制約を受けることによる減価を補正。

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0.2
5千人以上	2	0	2	1	3	4	0	3	3	9	1.0
1万人以上	11	3	14	8	6	14	10	1	11	39	5.3
2万人以上	8	0	8	5	3	8	25	5	30	46	16.3
3万人以上	7	4	11	6	1	7	26	16	42	60	22.5
5万人以上	32	3	35	2	0	2	71	18	89	126	56.3
10万人以上	28	3	31	0	0	0	46	11	57	88	78.6
20万人以上	5	1	6	0	0	0	21	4	25	31	83.8
30万人以上	14	1	15	0	0	0	22	5	27	42	95.5
50万人以上	3	0	3	0	0	0	6	0	6	9	100.0
100万人以上	5	0	5	0	0	0	5	1	6	11	100.0
合 計	115	15	130	22	13	35	232	65	297	462	14.3

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体
2……………一律の補正率を採用している団体
割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・当該画地の総地積に対する高圧線下の地積の割合に応じて補正を行っている : 177団体
- ・当該画地の総地積に対する高圧線下の地積の割合に応じて、崖地補正率表を
準用して補正を行っている : 156団体
- ・高圧線の種類、建築規制の程度に応じて補正を行っている : 33団体
- ・高圧線下地（または影響下にある土地）について、一律に補正を行っている : 93団体

<補正の例>

例 1

面積割合	10%未満 程 度	10%以上 30%未満 程 度	30%以上 50%未満 程 度	50%以上 70%未満 程 度	70%以上 90未満 程 度	90%以上 程 度
補 正 率	1.00	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50

例 2

送電線電圧	線下地積 総 地 積	0.10 以上	0.30 以上	0.50 以上	0.70 以上	
7,000V超～ 170,000V以下	補 正 率	0.90	0.85	0.80	0.70	
送電線電圧	線下地積 総 地 積	0.10 以上	0.30 以上	0.50 以上	0.70 以上	0.90 以上
170,000V超	補 正 率	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50

注) 線下地積とは、高圧線の最外線の垂直投影線外側3mの範囲までの土地の地積をいう。

エ. その他

(7) 私道

(対象地) 道路として利用されている土地のうち公共の用に供される場合以外のいわゆる「私道」
部分の土地

(内 容) 住宅地等への転用が制限されることによる減価を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	1	1	2	1	3	4	1	0	1	7	1.1
5千人以上	0	3	3	5	11	16	2	6	8	27	3.0
1万人以上	0	16	16	5	28	33	8	30	38	87	11.8
2万人以上	1	6	7	0	11	11	2	43	45	63	22.3
3万人以上	0	10	10	1	11	12	15	69	84	106	39.7
5万人以上	4	24	28	0	3	3	16	90	106	137	61.2
10万人以上	5	18	23	0	0	0	7	40	47	70	62.5
20万人以上	0	5	5	0	0	0	3	20	23	28	75.7
30万人以上	4	9	13	0	0	0	4	15	19	32	72.7
50万人以上	2	1	3	0	0	0	0	4	4	7	77.8
100万人以上	1	4	5	0	0	0	1	5	6	11	100.0
合 計	18	97	115	12	67	79	59	322	381	575	17.8

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体
2……………一律の補正率を採用している団体
割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・ 私道の利用区画数に応じて補正を行っている : 18団体
- ・ 私道の利用戸数と幅員に応じて補正を行っている : 5団体
- ・ 私道の利用状況に応じて補正を行っている : 38団体
- ・ 一律の補正を行っている : 486団体

<補正の例>

- ・利用区画数に応じて補正

区画数	1区画	2区画	3区画	4区画	5区画
補正率	0.15	0.10	0.05	0.05	0.00

(5区画以上は非課税)

- ・利用戸数と幅員に応じて補正

幅員 利用度	1.8m未満	1.8m以上 3.6m未満	3.6m超
2戸	0.90	0.70	0.50
3～5戸	0.70	0.50	0.25
6戸以上	0.50	0.25	公道並

- ・利用状況に応じて補正

私 道 の 区 分	補正率
なんらの制約を設けずに広く不特定多数人の利用に供しているもの (公道から公道に通ずるもの)	非課税
当該私道が公道から公道に通ずるが当該私道の設置がそれに接する 宅地の利用者の便宜の要素が強いもの	0.20
上記のほか一部が公道に接するもので比較的多人数に利用されているもの	0.30
上記のほか非常に限られた者のみが利用するもの	0.40

(4) 鉄塔敷地

(対象地) 鉄塔の用に供されている土地
(内 容) 住宅地等への転用が制限されることによる減価を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	1	1	0	0	0	0	1	1	2	0.3
5千人以上	0	0	0	0	5	5	0	0	0	5	0.6
1万人以上	1	3	4	3	7	10	3	7	10	24	3.3
2万人以上	1	0	1	1	4	5	4	11	15	21	7.4
3万人以上	2	1	3	1	3	4	4	26	30	37	13.9
5万人以上	2	10	12	0	1	1	10	30	40	53	23.7
10万人以上	3	10	13	0	0	0	5	21	26	39	34.8
20万人以上	0	1	1	0	0	0	3	9	12	13	35.1
30万人以上	2	5	7	0	0	0	3	8	11	18	40.9
50万人以上	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	11.1
100万人以上	1	2	3	0	0	0	0	0	0	3	27.3
合 計	12	33	45	5	20	25	32	114	146	216	6.7

注) 1 ……………形態に応じて補正率を変えている団体
2 ……………一律の補正率を採用している団体
割合(%) ……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・ 当該宅地が介在している土地によりそれぞれ水準を定め補正を行っている : 17団体
- ・ 市街化区域、市街化調整区域内に分けて比準、水準設定を行っている : 11団体
- ・ 高圧線下地の補正を適用して補正を行っている : 8団体
- ・ 崖地補正を適用して補正を行っている : 5団体
- ・ 一律に補正を行っている : 167団体

(ウ) 湿地・砂利等

(対象地) 湿地帯、表土が砂利等である宅地等

(内 容) 湿地帯、表土が砂利等で地盤が軟弱な宅地等は利用が制約されることがありこれによる減価を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
5千人以上	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0.1
1万人以上	0	1	1	0	1	1	0	1	1	3	0.4
2万人以上	1	0	1	0	0	0	1	0	1	2	0.7
3万人以上	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0.4
5万人以上	0	0	0	0	0	0	2	0	2	2	0.9
10万人以上	0	0	0	0	0	0	1	2	3	3	2.7
20万人以上	1	0	1	0	0	0	2	0	2	3	8.1
30万人以上	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	4.5
50万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
100万人以上	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	9.1
合 計	3	1	4	1	1	2	7	5	12	18	0.6

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体

2……………一律の補正率を採用している団体

割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・一定の限度内で状況に応じて補正を行っている : 11団体
- ・一律に補正を行っている : 7団体

(I) 港湾加算

(対象地) 港湾施設を利用できる宅地

(内 容) 臨海工業地帯で専用埠頭等の港湾施設を有する大工場地等について、利便性の増価の程度を補正

<実施団体数>

人口ランク	路線価方式			其他方式			路+そ			合 計	
	1	2	計	1	2	計	1	2	計	計	割合(%)
5千人未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
5千人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
1万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
2万人以上	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0.4
3万人以上	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	0.7
5万人以上	0	3	3	0	0	0	3	1	4	7	3.1
10万人以上	1	0	1	0	0	0	1	2	3	4	3.6
20万人以上	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	5.4
30万人以上	1	0	1	0	0	0	3	1	4	5	11.4
50万人以上	0	1	1	0	0	0	2	1	3	4	44.4
100万人以上	2	1	3	0	0	0	1	1	2	5	45.5
合 計	4	6	10	0	0	0	12	8	20	30	0.9

注) 1……………形態に応じて補正率を変えている団体

2……………一律の補正率を採用している団体

割合(%)……該当ランクの全市町村数に対する割合

<補正の方法>

補正の方法の主なものとしては次のように区分される。

- ・水路の水深、埠頭の係留能力等に応じて補正を行っている : 16団体
- ・水路価を付設して補正を行っている : 4団体
- ・一律の補正を行っている : 12団体

＜補正の例＞

例 1

埠頭に係る水深	補正率
6m未満	1.03
6m以上12m未満	1.04
12m以上	1.05

正面路線価（又は単位当たり評点）に
左記の率を乗ずる。

例 2

係留能力	補正率
10,000トン未満	1.03
10,000トン以上	1.05

正面路線価（又は単位当たり評点）に
左記の率を乗ずる。

※10,000トンの認定は、水深9m
以上及びバースの長さが165m
以上であるか否かにより行う。

(オ) その他

上記に掲げた要因以外で所要の補正としてあげられていたものには次のようなものがあった。

- ・面積が狭小な画地について補正を行っている（画地条件）
- ・面積が広大な画地について補正を行っている（画地条件）
- ・生産緑地地区内に存する宅地について補正を行っている（法令上の規制）
- ・風致地区内にある土地について建築上の制限等による減価について補正を行っている
（法令上の規制）
- ・河川保全区域内にある土地について建築上の制限等による減価について補正を行っている
（法令上の規制）
- ・市街化調整区域内の宅地について建築上の制限の差異を補正している（法令上の規制）

3. 平成9年度評価替えに向けての動向

平成9年度の評価替えに向けて市町村で実施予定もしくは関心のある所要の補正項目を調査するために、人口20万人以上の101市に対しアンケートを実施した（回答率100％）。

アンケートの集計結果は次のとおりである。

（1）評価方式の適用状況

アンケートを実施した市では、全て市街地宅地評価法を適用していた。

市街地宅地評価法のみ適用	30
その他の宅地評価法のみ適用	0
両方式を併用して適用	71

（2）価格形成要因の適用状況

宅地等の評価に際して、土地価格形成要因のうちどのような要因について考慮しているか、また評価手順上どの段階で考慮しているかについて質問を行った。

ア. 平成6年度の評価替えで評価上考慮している団体が多かった要因

宅地の評価の際に多くの団体が考慮していた要因項目は次のとおりである。これを見ると、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の価格形成要因のうち地域的にとらえることが出来るものは用途地区、状況類似地域、路線を区分する際に考慮し、地域としてとらえるには局所的な要因もしくは画地ごとに条件の違う要因については画地の評価で考慮されていることが分かる。

a. 多くは地域的区分（用途地区、状況類似地域、路線単位）の際に考慮している要因

- ・ 接面道路の系統・構造等
- ・ 環境影響施設への接近性
- ・ 都市計画法の用途地域
- ・ 公共施設等への距離
- ・ 最寄バス停までの距離

- ・最寄商店街までの距離
 - ・上水道
 - ・下水道
 - ・都市ガス
- 等

b. 多くは画地単位で考慮している要因

- ・接面道路との高低差
 - ・用排水路等
 - ・横断歩道橋
 - ・無道路地
 - ・不整形地補正
 - ・袋地
 - ・崖地
 - ・日照補正
 - ・都市計画施設予定地に対する補正
 - ・高压線下
 - ・私道
 - ・鉄塔敷地
- 等

イ. 関心が高かった要因

平成6年度の評価替えではあまり多くの団体が採用していなかったが平成9年度の評価替えでは採用を予定もしくは関心があると回答された団体が多かった要因は次のとおりであった。これを見ると、画地条件に関する要因の関心が高いことが分かる。これは、近年納税者の関心が画地の個別的問題に及んでいるためと思われるが、平成6年度の評価替えで採用率が低かったのはデータの取得の困難なことや適正な格差率の査定の難しさ等も原因の一つであり統一的な基準を望む声も多かった。

a. 地域的区分（用途地区、状況類似地域、路線単位）の際に考慮したい要因

- ・ 接面道路の種類
- ・ 鉄道騒音・振動の影響
- ・ 悪臭の影響

b. 画地単位で考慮したい要因

- ・ 急傾斜地
- ・ 宅地内に段差がある土地
- ・ 接面道路の方位
- ・ 大規模宅地にかかる補正
- ・ 大規模工場用地
- ・ 面積過小
- ・ 面積補正
- ・ 地下障害物
- ・ 地上障害物

ウ. その他

今回のアンケートの中で以下に示すような個別的意見があった。これを見ると「平成6年度の評価替えより公示価格の7割程度を目途に宅地の評価の均衡化・適正化が図られたこと、平成9年度の評価替えでは全路線価等の公開が予定されていること、都市圏を中心に地価の下落が続いていること等から納税者の固定資産税に対する関心はますます高まっている。そのためより一層評価精度の向上を図る必要を感じているが、現実では短期間に大量の評価を処理しなければならないこと、データ収集のための要因資料の整備が十分でないこと、要因格差を客観的に求めることが困難なこと等の理由により対応に苦慮している部分がある。」とまとめることが出来る。

土地はその都市の規模、性格等により個別性が強く全て一律の基準で運用することは難しいが、必要性の高い要因については、可能な限り格差の考え方等の統一的な指針を示すことも必要と考える。

<個別意見>

- ・ 画地計算法の附表の中に大規模住宅団地用の補正率表が欲しい。

- ・大規模工場地の評価について規模補正の指針が欲しい。
- ・都市計画予定地について補正を行いたい但都市計画予定地の宅地にしめる割合の把握が困難なために採用できない。
- ・納税者の関心が近年非常に高まっているので所要の補正の必要性を感じているが、大量の評価を短期間で処理しなければならないため、どこまで個別的対応をするべきかが難しい。
- ・無道路地の補正が3割を限度としているが、実態と合わないのではないか。
- ・市街化調整区域内の農業用施設についてどの程度の補正が妥当か知りたい。
- ・建築基準法上、建物の建築が不可能な土地もしくは法的には可能であっても、物理的に建築できないような土地に対して、適切な評価を行うための指針が欲しい。

4. まとめ

以上のとおり平成6年度の評価替え時における所要の補正の実施状況並びに平成9年度の評価替えに向けての動向を見てきた。

冒頭でも記したとおり平成9年度の評価替えでは全路線価等の公開が予定されていることから固定資産税に対する納税者の関心は前回評価替え以上に高くなるものと思われる。

そのため各市町村の土地価格の実情に応じたよりきめ細かな評価を行うために所要の補正を実施する場合も多いと思われるが適用に当たっては次の点に十分留意する必要がある。

(1) 価格形成要因の分析とその適用を十分検討する。

土地は個々のものが単独で機能し独立して価格が定まるものではなく、他の土地とともに用途的に同質性を有する一定の地域を構成する。そしてその地域は、その規模、構成の内容、機能等の面においてそれぞれ他の地域と区別されるとともに各々の地域ごとに一定の価格水準が形成される。土地の価格に影響を及ぼす諸要因を価格形成要因というが、このうち、土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域の土地価格水準に作用する要因を地域要因といい、また土地に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因を個別的要因という。

固定資産税の評価においては一般に、用途地区、状況類似地域（地区）、路線価の付設において地域要因を考慮し、各筆の評定において個別的要因を考慮する。そのため評価の各手順における価格形成要因の分析は重要であり、評価の手順を納税者に説明する際にも有用である。

所要の補正とは、これらの価格形成要因の分析により地域的に区分された一定の範囲内（市街地宅地評価法適用地域では路線単位、その他の宅地評価法適用地域では状況類似地区単位）で個々の画地に個別性を生じさせる要因が明確に認められるときに行う補正であるので、地域単位で区分できる要因を所要の補正で行うことがないように留意しなければならない。

(2) 客観的なデータ取得に努める。

固定資産税の評価は大量評価であり、面的評価である。公平・均一でバランスの良い評価を行うことが重要な課題であるが、そこで大切なことは客観的な要因データを取得することである。いかに格差が認められる要因であっても個々の画地ごとに適正なデータが取得できなければ正しい評価を行うことが出来ない。所要の補正は客観的なデータに基づき適正かつ公平な評価を行うことが出来る場合においてのみ適用すべきである。

(3) 標準宅地の鑑定評価との整合性に留意する

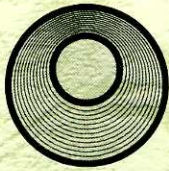
平成9年度の評価替えでは、地価公示地等とともに不動産鑑定士等による標準宅地の鑑定評価も活用して評価を行うことになるが、この場合に注意をしなければならないことは、地価公示価格や鑑定評価額がどのような条件のもとに求められた価格かを確認して活用することである。特に所要の補正を行うときにはその内容が鑑定評価等でどのように考慮されているかを確認する必要がある。

例えば、「鉄道騒音」により所要の補正を行う際に、標準宅地の鑑定評価で既に考慮済である場合には所要の補正を行うと二重の減価を行ってしまうことになる。

当委員会では平成9年度の評価替えに向けて、平成5年度は「用途地区を区分する際の留意点について」、平成6年度は「標準宅地を選定する際の留意点について」、そして今年度は「所要の補正について」それぞれ調査研究を行った。これらは独立した内容ではなく、一連の固定資産税の宅地の評価の流れの中で相互に影響を及ぼすものである。そしてこの流れは価格形成要因の整理であると言えることができる。

所要の補正はこの価格形成要因の整理の結果として個々の画地に個別性をもたすことが適当と認められたときにはじめて適用され、精度の高い適正な評価を行うことができるものであるので慎重な配慮が必要である。

平成9年度の評価替えでは、画地計算法の附表が改正されるので、従来から市町村で適用していた所要の補正についても画地計算法の改正内容と見比べながら再検討を行い、適用に十分留意しより適正な評価を心掛けられたい。



(財)資産評価システム研究センター