

土地評価に関する調査研究

—— 標準宅地の鑑定評価価格に関する調査及び
用途地区別の標準宅地の価格形成要因に関する調査研究 ——

平成 9 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)公的土地評価のあり方に関する調査研究、(2)標準宅地の鑑定評価価格に関する調査及び用途地区別の標準宅地の価格形成要因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、宅地の評価方式の適用について実態調査を行い全国的な傾向を分析するとともに、現在「その他の宅地評価法」を適用している市町村や「市街地宅地評価法」の適用地域の拡大を検討している市町村がスムーズに移行を行うための参考に資することを目的とし、「固定資産税評価における地域分析」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ご一層のご指導、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(日本財団)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9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企画部長
〃	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
〃	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
〃	前 田 光 雄	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一課長
〃	村 杉 幸 雄	東京都主税局資産税部固定資産評価課長
〃	辻 弘 昭	横浜市財政局主税部固定資産税課長
〃	開 出 英 之	自治省税務局資産評価室課長補佐
〃	鈴 木 功	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

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. 平成9年度の評価替えにおける状況	2
(1) 宅地の評価方式の適用状況	2
(2) 標準宅地の選定状況	8
2. 地域分析	13
(1) 地域分析とは	13
(2) 市街地宅地評価法と地域分析	14
(3) 価格形成要因	16
(4) 地域分析の方法	17
(5) 用途地区・状況類似地域区分と地域分析	21
3. まとめ	24
参考資料	27

I. 調査研究の目的等

1. 調査の目的

平成6年度の評価替えより、土地基本法の趣旨等を踏まえ、地価公示価格の7割程度を目標に宅地の評価の均衡化・適正化が図られた。そのため、評価額は指定市における基準宅地に係る路線価ベースで全国平均約3倍となった。税負担の増加が急激なものとならないように総合的な負担調整措置がとられたが、地価下落時の評価替えということもあり、大都市を中心に市町村の固定資産評価審査委員会への審査申出が大量に発生した。その内容を見ると、固定資産税の評価の制度に関する根本的な問題から、各宅地の個別的な問題まで広範に亘っているが、納税者の関心が土地の評価の細部にまで及んでおり、より一層の評価精度の向上が要請されてきていることがわかる。更に、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、ますますその関心は高まってゆくものと思われる。

固定資産評価基準では宅地の評価について、市町村の状況に応じ、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」によって、主とし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「その他の宅地評価法」により評価を行うものとしているが、全国的に見ると「市街地宅地評価法」を導入している市町村数はまだ少なく市街地的形態を有する地域でも「その他の宅地評価法」を適用している市町村も見受けられる。しかし、市街地的形態を有する地域では評価精度の向上を図る意味からも「市街地宅地評価法」の適用が望ましい。

そこで、今年度の土地研究委員会では、宅地の評価方式の適用について実態調査を行い、全国的な傾向を分析するとともに、現在「その他の宅地評価法」を適用している市町村や「市街地宅地評価法」の適用地域の拡大を検討している市町村がスムーズに移行を行うための参考に資することを目的とし「固定資産税評価における地域分析」についての調査研究を行った。

2. 研究事項

平成9年度の評価替えにおける宅地の評価方式の適用状況、標準宅地の選定状況等を基に、「市街地宅地評価法」への移行を検討している市町村の参考に資するために次の事項について調査研究を行った。

- (1) 平成9年度の評価替えにおける評価方式の適用状況
- (2) 平成9年度の評価替えにおける標準宅地の選定状況
- (3) 地域分析について

Ⅱ．調査結果の概要

1．平成9年度の評価替えにおける状況

平成9年度の評価替えにおける全国3,233市町村（東京都特別区は1市として算出した）の宅地の評価方式の適用状況、標準宅地の選定状況等は次のとおりであった。

（1）宅地の評価方式の適用状況

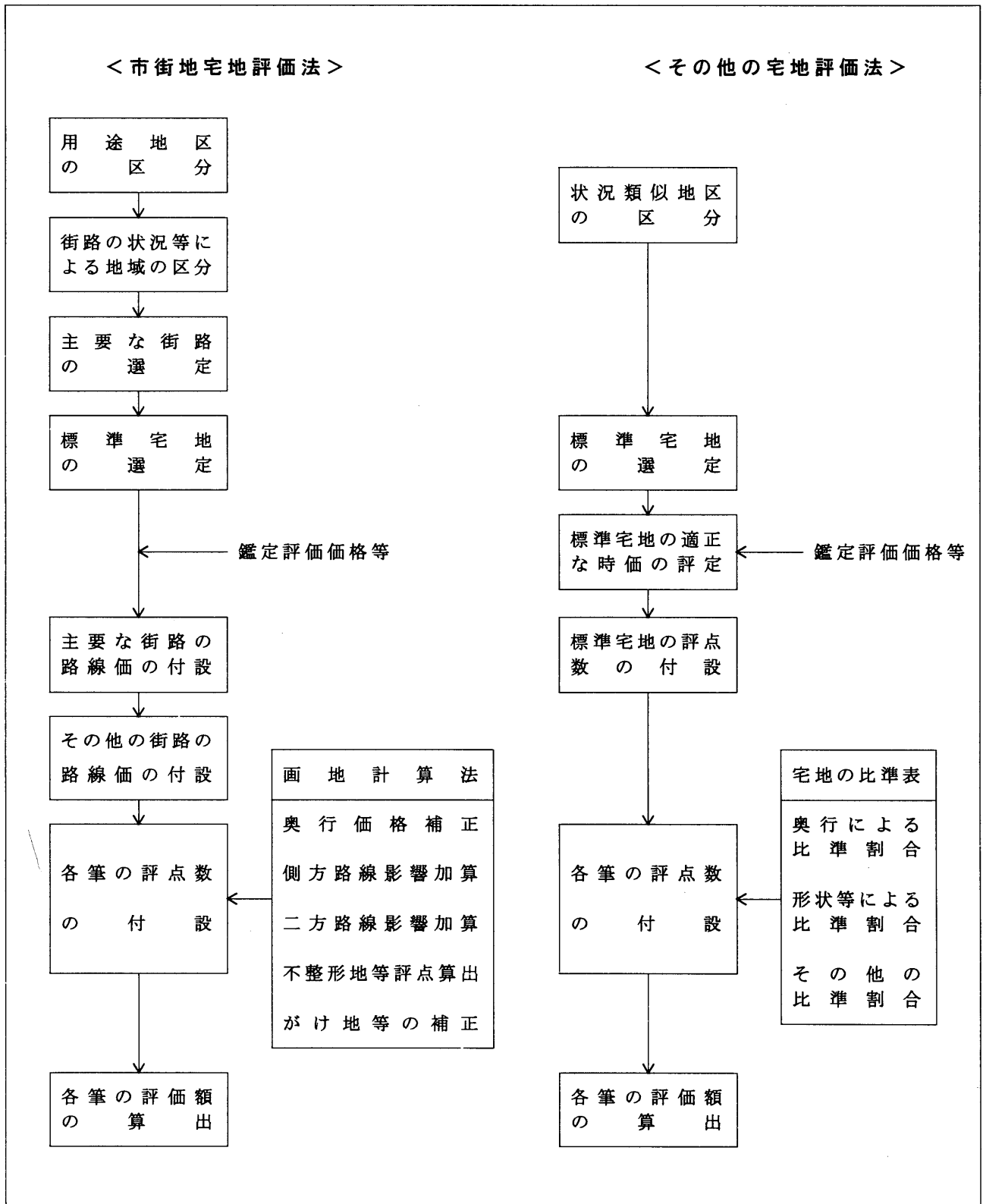
固定資産評価基準では、「各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によって付設するものとする。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評価法」によって各筆の宅地の評点数を付設できるものとする。……」と定められており、市町村では、その都市の規模や形態により「市街地宅地評価法」あるいは「その他の宅地評価法」を単独もしくは併用して宅地の評価を行っている。

ここでは、平成9年度の評価替えで全国の市町村が宅地の評価においてどのような方式を採用しているかを調査し、以下のような集計を行った。

※「市街地宅地評価法」とは、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の一平方メートル当たりの価格を表す路線価(Street Value)を付設し、この路線価に基づいて所要の「画地計算法」を適用し、各筆の評点数を求める方法をいう。

「その他の宅地評価法」とは、当該市町村内の宅地の沿接する道路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用状況がおおむね類似していると思われる地区を区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数に基づいて所定の「宅地の比準表」を適用し、各筆の評点数を求める方法をいう。

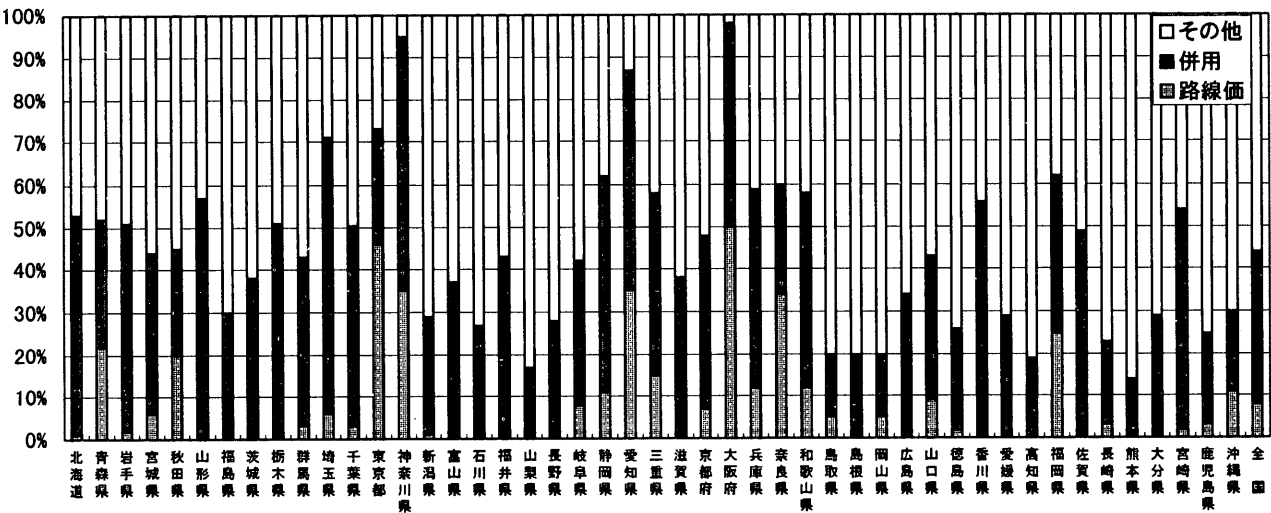
宅地の評価手順



①都道府県別の評価方式の適用状況

都道府県別の集計を見ると、全国平均では市街地宅地評価法を採用（その他の宅地評価法との併用を含む）している市町村は全市町村の約44%であった。これは、平成6年度の評価替えでの約35%に比べ9ポイント増加した。このことは各団体が評価精度の向上を目指し評価方式の再検討を行った結果と思われる（参考資料－1 都道府県別評価方式適用一覧参照）。しかし、都道府県別の状況を見ると大阪府の98%から熊本県の14%までかなりばらつきが見られる。

図－1 評価方式適用状況



・市街地宅地評価法の適用率が高い都道府県

都道府県	路線価	併用	その他
1 大阪府	50%	48%	2%
2 神奈川県	35%	60%	5%
3 愛知県	35%	52%	13%
4 東京都	46%	27%	27%
5 埼玉県	6%	65%	29%

・市街地宅地評価法の適用率が低い都道府県

都道府県	路線価	併用	その他
1 熊本県	0%	14%	86%
2 山梨県	0%	17%	83%
3 高知県	0%	19%	81%
4 鳥取県	5%	15%	80%
5 島根県	0%	20%	80%
5 岡山県	5%	15%	80%

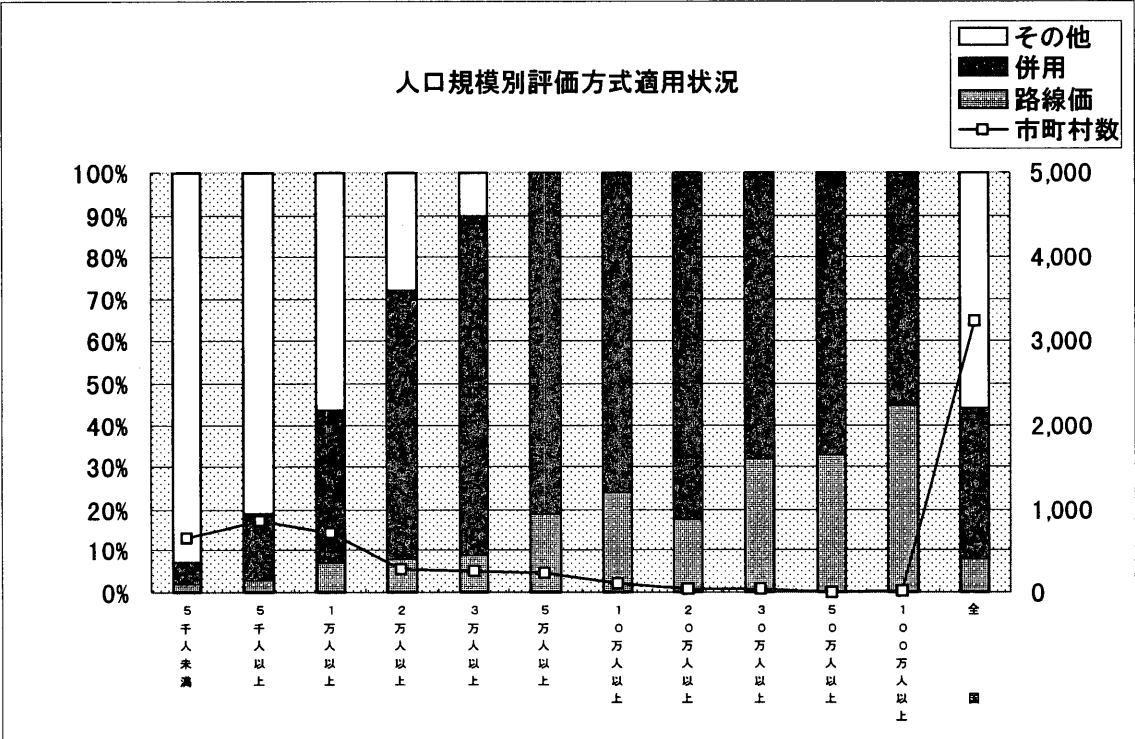
平成9年度の評価替えと平成6年度評価替えとの比較

	路線価	併用	その他
平成9年度	8 %	3 6 %	5 6 %
平成6年度	7 %	2 8 %	6 5 %

注) 路線価：市街地宅地評価法適用
併用：市街地宅地評価法とその他の宅地評価法を併用
その他：その他の宅地評価法適用

②人口規模別の評価方式適用状況

人口規模別の集計をみると、2万人以上の市町村では約72%、3万人以上の市町村では約90%、5万人以上の市町村ではほぼ100%市街地宅地評価法を適用している。

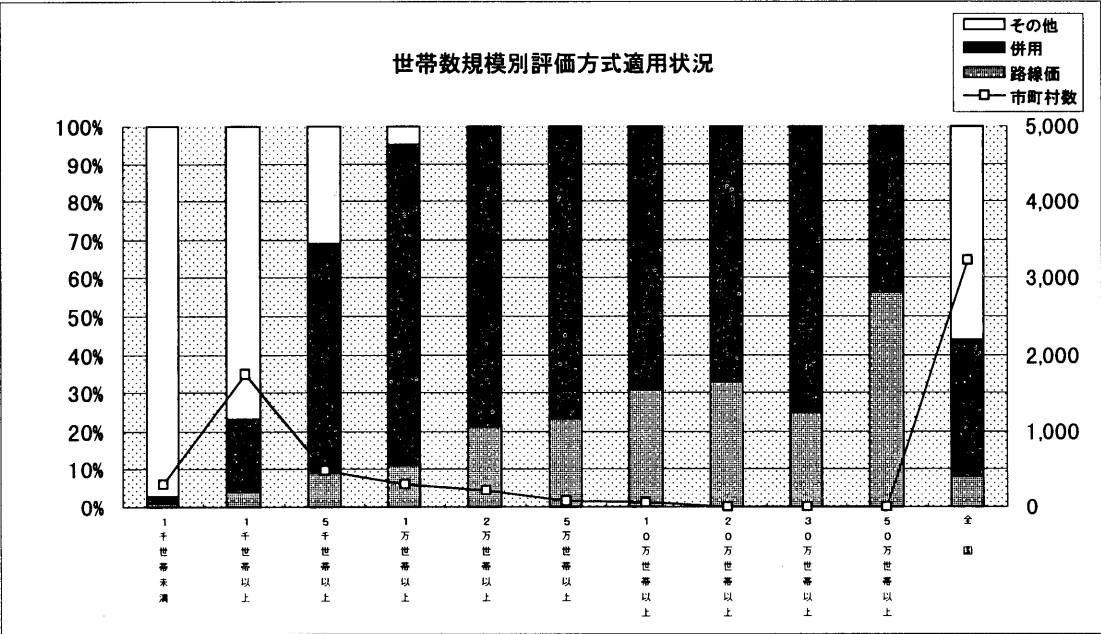


人 口	評価方式						合計
	路線価		併用		その他		
5千人未満	10	2%	35	5%	607	93%	652
5千人以上	30	3%	139	16%	705	81%	874
1万人以上	53	7%	260	36%	403	56%	716
2万人以上	23	8%	180	64%	78	28%	281
3万人以上	24	9%	212	81%	25	10%	261
5万人以上	44	19%	186	81%	1	0%	231
10万人以上	27	24%	87	76%	0	0%	114
20万人以上	7	18%	33	83%	0	0%	40
30万人以上	14	32%	30	68%	0	0%	44
50万人以上	3	33%	6	67%	0	0%	9
100万人以上	5	45%	6	55%	0	0%	11
全 国	240	8%	1,174	36%	1,819	56%	3,233

注) 路線価：市街地宅地評価法適用
併 用：市街地宅地評価法とその他の宅地評価法を併用
その他：その他の宅地評価法適用

③世帯数規模別の評価方式の適用状況

世帯数規模別の集計では、5千世帯以上の市町村では約69%が、1万世帯以上の市町村では約95%が市街地宅地評価法を適用しており、2万世帯以上の市町村では全ての市町村が適用していた。

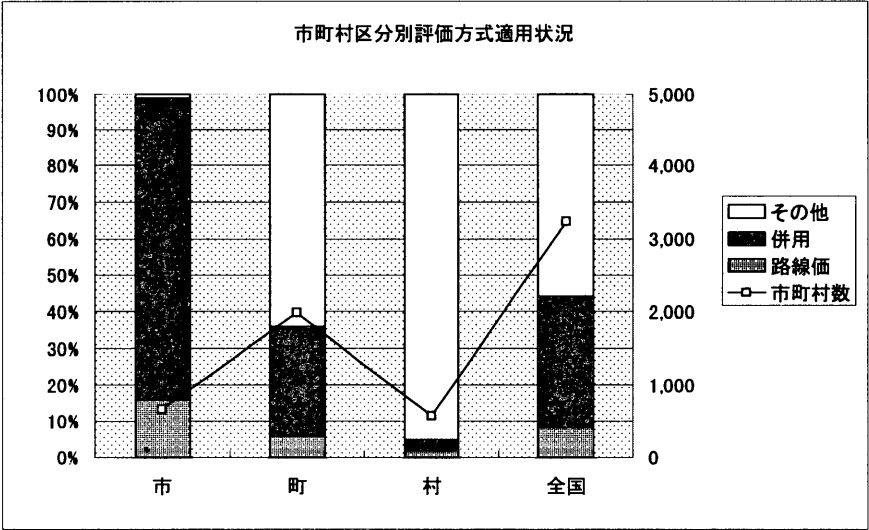


世 帯 数	評価方式						合計
	路線価		併用		その他		
1千世帯未満	2	1%	6	2%	306	97%	314
1千世帯以上	75	4%	331	19%	1,347	77%	1,753
5千世帯以上	41	9%	290	60%	149	31%	480
1万世帯以上	33	11%	263	84%	17	5%	313
2万世帯以上	47	21%	177	79%	0	0%	224
5万世帯以上	18	23%	60	77%	0	0%	78
10万世帯以上	16	31%	36	69%	0	0%	52
20万世帯以上	2	33%	4	67%	0	0%	6
30万世帯以上	1	25%	3	75%	0	0%	4
50万世帯以上	5	56%	4	44%	0	0%	9
全 国	240	8%	1,174	36%	1,819	56%	3,233

注) 路線価：市街地宅地評価法適用
併 用：市街地宅地評価法とその他の宅地評価法を併用
その他：その他の宅地評価法適用

④市町村区分別の評価方式の適用状況

市街地宅地評価法の適用状況を市町村区分別の集計でみると、「市」で99%とほとんどの市町村で市街地宅地評価法を適用しているが、「町」では36%、「村」では5%でありその適用率は低い状況にある。



	評価方式						合計
	路線価		併用		その他		
市	108	16%	552	83%	7	1%	667
町	120	6%	603	30%	1,267	64%	1,990
村	12	2%	19	3%	545	95%	576
全国	240	8%	1,174	36%	1,819	56%	3,233

注) 路線価：市街地宅地評価法適用
併 用：市街地宅地評価法とその他の宅地評価法を併用
その他：その他の宅地評価法適用

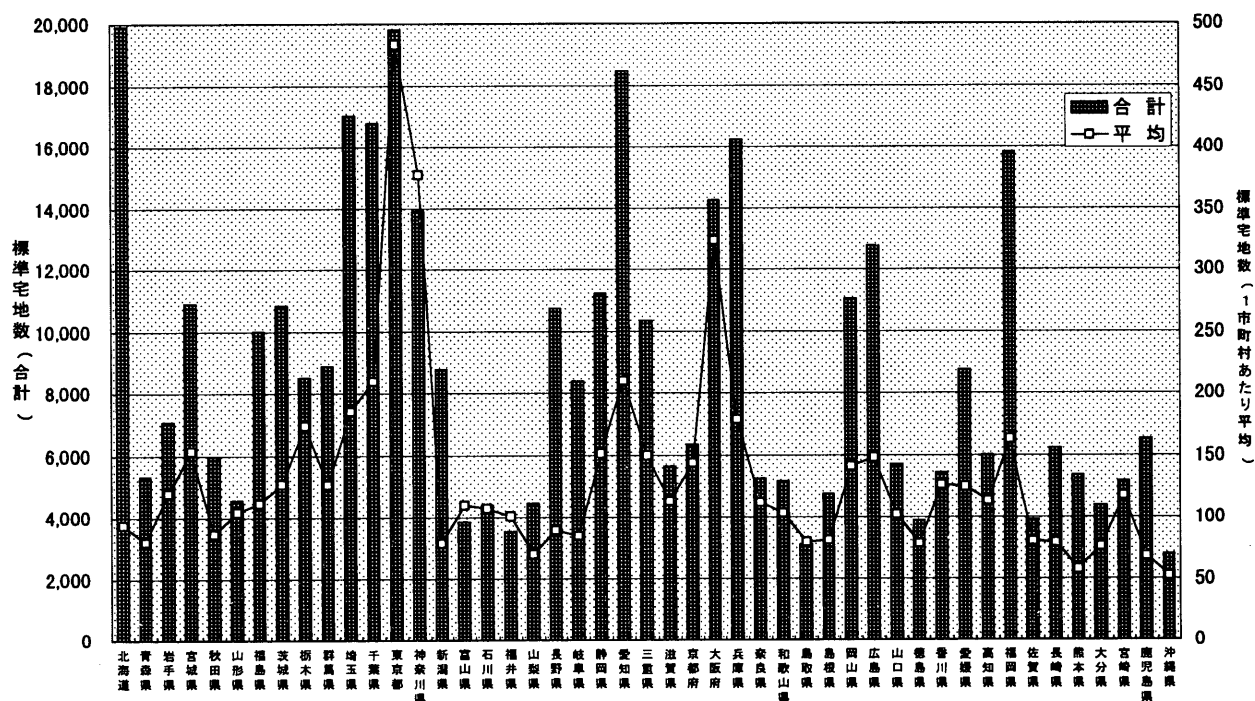
(2) 標準宅地の選定状況

平成9年度の評価替えにおける全国3,233市町村（東京都特別区は1市として算出した）の標準宅地の選定傾向を、「標準宅地・評価割合・上昇率等に関する調」（平成8年6月自治省調）を基に都道府県別、人口規模別等の集計より見ると次のとおりであった。

※今回の集計は平成8年6月時点の資料に基づき行ったが、その後の平成8年9月調べの調査によると全国合計で約42万地点となる見込みである。

①都道府県別の標準宅地数

都道府県別の標準宅地数を見ると、標準宅地数の一番多いのは、北海道であり、続いて東京都、愛知県、埼玉県、千葉県の間となっている。1市町村当たりの平均標準宅地数で見ると東京都、神奈川県、大阪府、愛知県、千葉県の順になっている（参考資料－2 都道府県別標準宅地数一覧参照）。



・標準宅地数が多い都道府県

都道府県名	市町村数	標準宅地数	
		合 計	平 均
1 北海道	212	19,909	94
2 東京都	41	19,810	483
3 愛知県	88	18,487	210
4 埼玉県	92	17,018	185
5 千葉県	80	16,783	210
6 兵庫県	91	16,224	178
7 福岡県	97	15,824	163
8 大阪府	44	14,251	324
9 神奈川県	37	13,945	377
10 広島県	86	12,762	148

・1市町村あたりの標準宅地数が多い都道府県

都道府県名	市町村数	標準宅地数	
		合 計	平 均
1 東京都	41	19,810	483
2 神奈川県	37	13,945	377
3 大阪府	44	14,251	324
4 愛知県	88	18,487	210
5 千葉県	80	16,783	210
6 埼玉県	92	17,018	185
7 兵庫県	91	16,224	178
8 栃木県	49	8,503	174
9 福岡県	97	15,824	163
10 宮城県	71	10,892	153

・標準宅地数が少ない都道府県

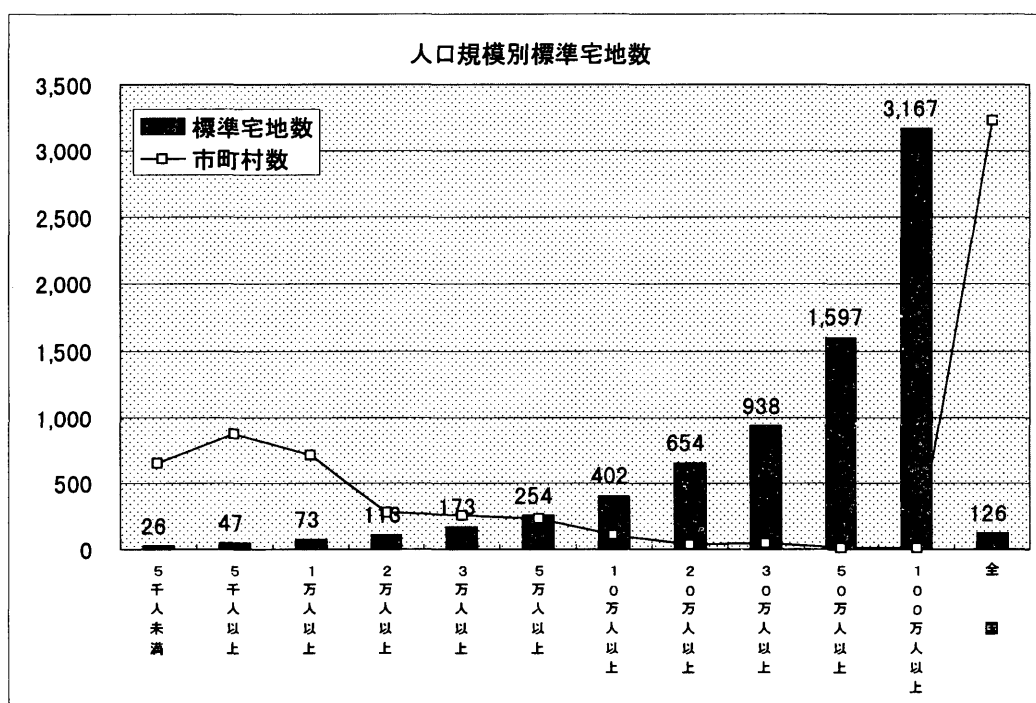
都道府県名	市町村数	標準宅地数	
		合 計	平 均
1 沖縄県	53	2,788	53
2 鳥取県	39	3,086	79
3 福井県	35	3,531	101
4 富山県	35	3,858	110
5 徳島県	50	3,893	78
6 佐賀県	49	3,918	80
7 大分県	58	4,385	76
8 石川県	41	4,407	107
9 山梨県	64	4,456	70
10 山形県	44	4,590	104

・1市町村あたりの標準宅地数が少ない都道府県

都道府県名	市町村数	標準宅地数	
		合 計	平 均
1 沖縄県	53	2,788	53
2 熊本県	94	5,382	57
3 鹿児島県	96	6,518	68
4 山梨県	64	4,456	70
5 大分県	58	4,385	76
6 徳島県	50	3,893	78
7 新潟県	112	8,779	78
8 長崎県	79	6,243	79
9 鳥取県	39	3,086	79
10 青森県	67	5,337	80

②人口規模別の標準宅地数

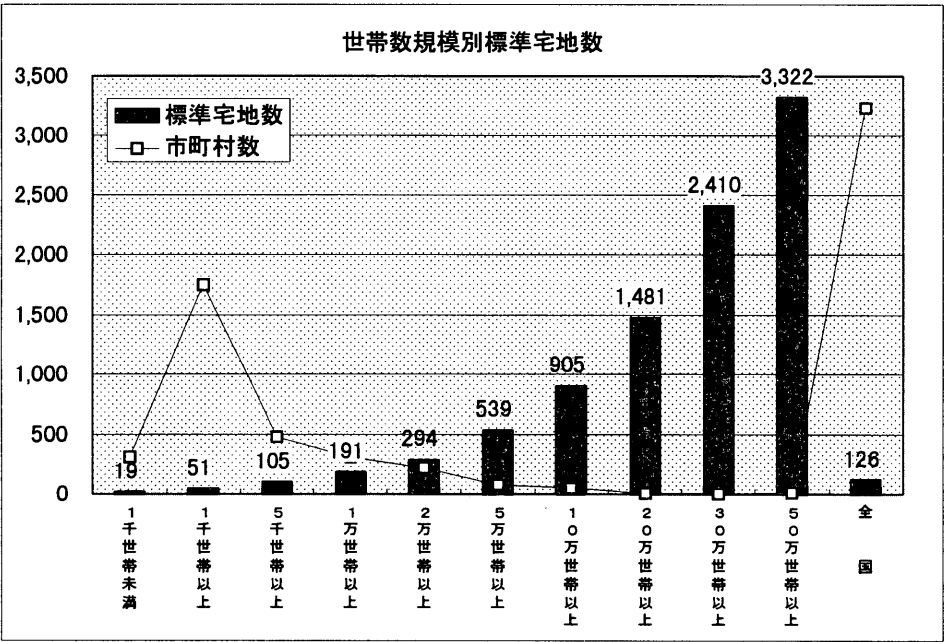
人口規模別の平均標準宅地数を見ると、人口3万人以上で全国平均の126地点を超えている。これは市町村数で見ると約22%であり、8割近くの市町村が平均を下回る。



人 口	団体数	標 準 宅 地 数			
		平 均	最 大	最 小	合 計
5千人未満	652	26	99	1	17,127
5千人以上	874	47	194	3	40,910
1万人以上	716	73	287	8	52,389
2万人以上	281	113	796	12	31,693
3万人以上	261	173	490	20	45,072
5万人以上	231	254	724	84	58,685
10万人以上	114	402	950	100	45,817
20万人以上	40	654	1,250	235	26,172
30万人以上	44	938	2,171	301	41,281
50万人以上	9	1,597	2,909	787	14,374
100万人以上	11	3,167	9,377	1,300	34,842
全 国	3,233	126	9,377	1	408,362

③世帯数規模別の標準宅地数

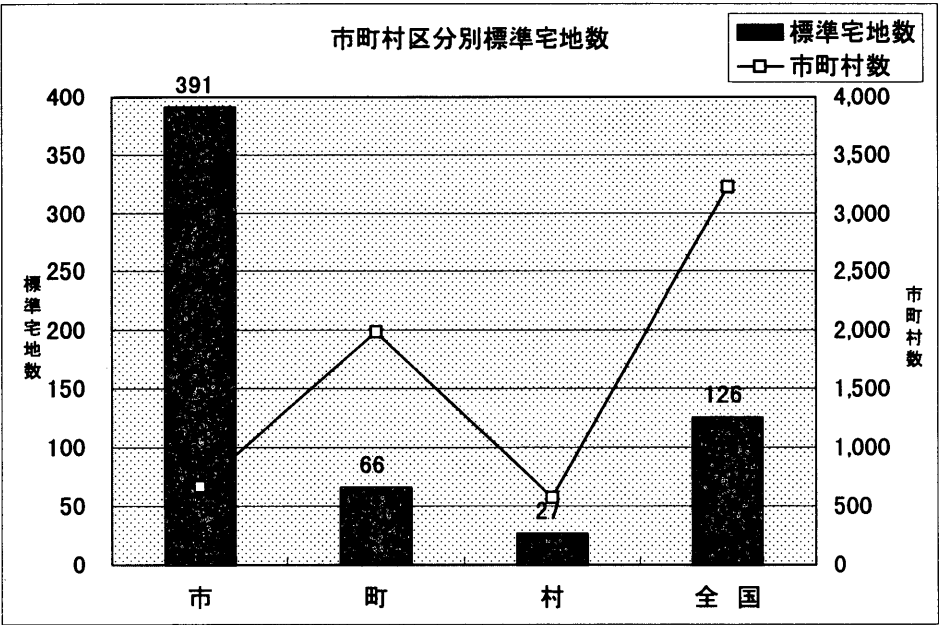
世帯数規模別の平均標準宅地数を見ると、世帯数1万世帯以上で全国平均の126地点を超えている。これは市町村数で見ると約21%であり、人口規模と同様8割近くの市町村が平均を下回る。



世 帯 数	団体数	標 準 宅 地 数			
		平 均	最 大	最 小	合 計
1千世帯未満	314	19	66	1	6,072
1千世帯以上	1,753	51	253	3	88,687
5千世帯以上	480	105	410	12	50,288
1万世帯以上	313	191	796	45	59,911
2万世帯以上	224	294	950	92	65,830
5万世帯以上	78	539	1,250	100	42,074
10万世帯以上	52	905	2,171	301	47,081
20万世帯以上	6	1,481	2,906	787	8,887
30万世帯以上	4	2,410	2,909	1,790	9,640
50万世帯以上	9	3,322	9,377	1,300	29,901
全 国	3,233	126	9,377	1	408,362

④市町村区分別標準宅地数

市町村区分別の平均標準宅地数を見ると、「市」で391地点、「町」で66地点、「村」で27地点と町村の平均は全国平均の126地点下回っている。



市町村区分	団体数	標準宅地数			
		平均	最大	最小	合計
市	667	391	9,377	43	260,943
町	1,990	66	287	3	131,586
村	576	27	215	1	15,833
全国	3,233	126	9,377	1	408,362

2. 地域分析

前記1. の集計結果からもわかるように、平成9年度の評価替えでの市街地宅地評価法適用率は「全国」の44%に対し「市」で99%、「町」で36%、「村」で5%であった。平成12年度の評価替えに向けては、町村での市街地宅評価法の適用、また、現在市街地宅地評価法を適用している市町村でも適用地域の拡大を検討しているところもあるかと思われる。

固定資産評価基準解説でも、市街地的形態を形成する地域にあつては、できるだけ市街地宅地評価法を適用することが望ましいとしている。ただし、また一方で評価方法の決定にあたっては、評価事務を進める実務上の配慮も必要とされるとしている。市街地宅地評価法では「画地計算法」が適用されるが、そのためには各筆の画地データの取得が必要となり、そのための事務量も考慮しつつ評価方針の選択を行うこととなろう。

ここでは、市街地宅地評価法を適用するにあたり先ず必要となる用途地区や状況類似地域の区分等を適切に行うために必要な地域分析についてその内容をまとめた。

(1) 地域分析とは

不動産の特徴のひとつに不動産の地域性があるが、要説不動産鑑定評価基準によれば、「不動産は、不動産の地域性として述べられているように、個々のものが単独で機能し、独立してその価格が定まるものではなく、他の不動産とともに用途的に同質性を有する一定の地域を構成してこれに属するを通常とするものであり、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の形成がなされるという特性を有している。」としている。

そして、その不動産がどのような地域に存するか、その地域はどのような特性を有するか、及びその特性はその地域内の不動産の利用形態と価格形成について全般的にどのような影響力を持っているかを分析し、判定することを「地域分析」という。

この分析にあたり、特に着目しなければならない重要な地域として、用途的観点から区分される用途的地域がある。これは、固定資産評価基準でいう用途地区の概念にほぼ該当するものであり、不動産の鑑定評価にあたっては、対象不動産がどのような用途的地域に属するかを的確に判断することが必要となる。

この用途的地域のうち、対象不動産をその内部に包含するものを近隣地域と呼び、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されるという面で、用途的な共通性を持ち、機能的に同質性を持つものであり、その地域の中の不動産は相互に代替、競争等の関係に立ち、相互の価格間に緊密な牽連性を生ずる。

（２）市街地宅地評価法と地域分析

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（路線価方式）」と「その他の宅地評価法（標準宅地比準方式）」を定めている。

適用にあたってはその市町村の宅地の状況に応じどちらか一方もしくは二つを併用して評価を行うことになる。

前述のとおり不動産は一定の地域を構成し、その地域では一定の価格水準が形成されることから固定資産の評価にあたって「地域分析」は重要な作業手順の一つとして位置づけられる。

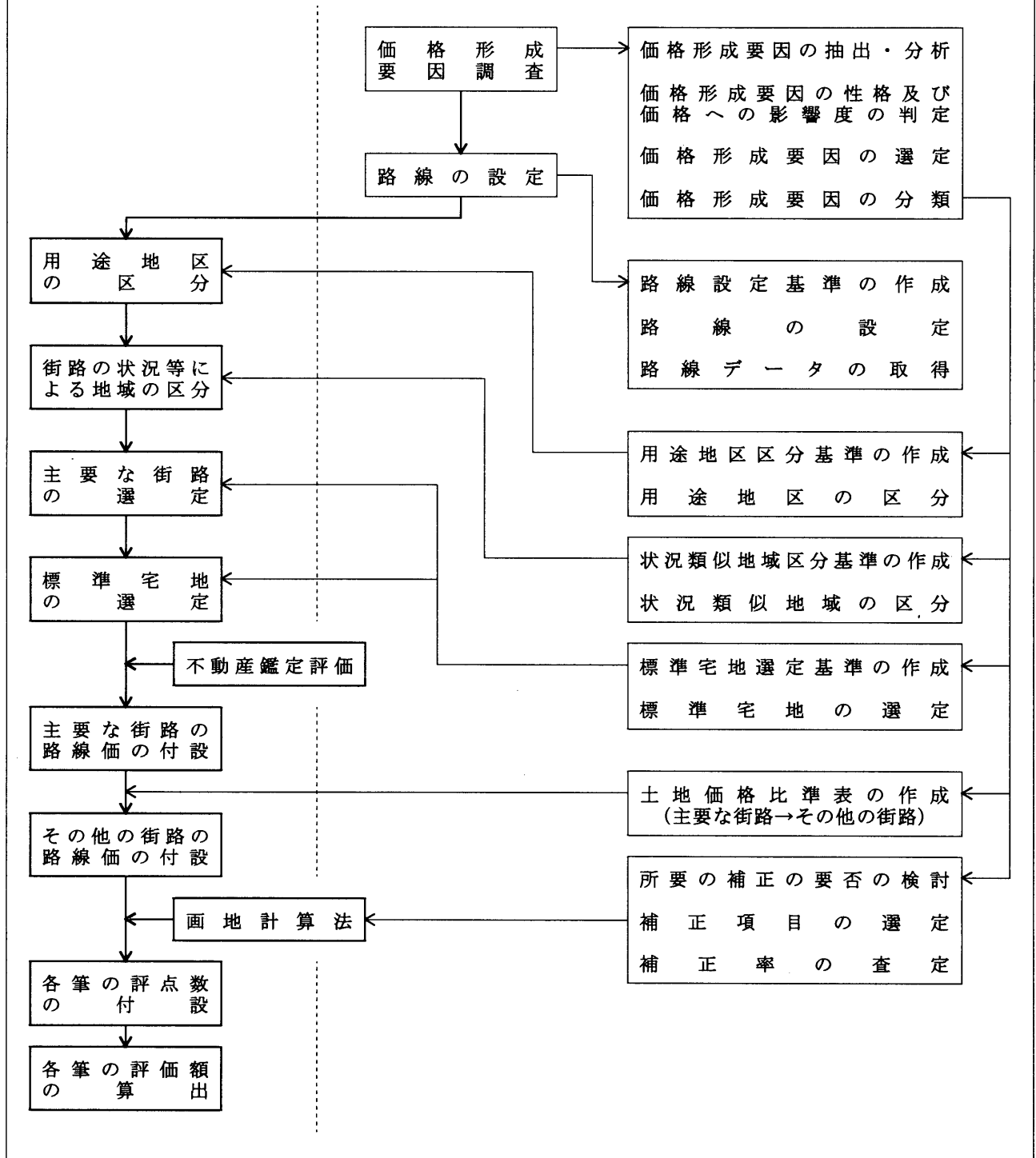
例えば、市街地宅地評価法の適用にあたっては、多数の価格形成要因をもとに地域分析を行い、その市町村の特性を把握し、価格形成に重要な影響を及ぼす要因を抽出し、固定資産評価の過程においてどの段階で考慮するかを明確にすることにより、より適正でかつ客観的な評価を行うことができることになる。

市街地宅地評価法の適用にあたって、評価手順と地域分析との関係を見大略的に見ると次のようになる。

市街地宅地評価法と地域分析

<固定資産評価の流れ>

<地域分析の流れとその内容>



(3) 価格形成要因

地域分析を行うにあたって、先ず重要なことは、価格形成要因の抽出・分析である。

価格形成要因とは、不動産の価格に影響を及ぼす諸要因をいうが、そ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の価格水準に作用する要因を「地域要因」といい、また、不動産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。

これらの要因には様々なものがあるが、このうち路線価の評定と密接な関係にある「地域要因」には、

- a. 街路条件に係わる要因（街路条件）
- b. 交通・接近条件に係わる要因（交通・接近条件）
- c. 環境条件に係わる要因（環境条件）
- d. 行政的条件に係わる要因（行政的条件）

の大きく4つに区分することができる。

これら各条件の代表的な価格形成要因を列挙すると次のとおりである。

不動産の価格形成要因（地域要因）

	商 業 地 域	住 宅 地 域	工 業 地 域
街路条件	・道路幅員 ・種別 ・歩道 ・舗装 ・系統 ・連続性	・道路幅員 ・種別 ・歩道 ・舗装 ・系統 ・連続性	・道路幅員 ・種別 ・歩道 ・舗装 ・系統 ・連続性
交通・接近条件	・最寄駅への距離 ・最寄バス停への距離 ・商業中心地への距離	・中心地への距離 ・最寄駅への距離 ・最寄バス停への距離 ・大型店舗への距離 ・日用品店舗への距離 ・小学校への距離 ・公園への距離	・中心地への距離 ・最寄駅への距離 ・幹線道路への距離 ・インターチェンジへの距離 ・公共岸壁の整備の状態
環境条件	・上水道 ・都市ガス ・公共下水道 ・商況 ・商業密度 ・建物の利用階層	・上水道 ・都市ガス ・公共下水道 ・地盤 ・地勢 ・環境影響施設への距離 ・土地区画整理事業 ・住環境	・地盤 ・地勢 ・造成の程度 ・工業用水の供給状態 ・工場排水施設の整備の状態
行政的条件	・都市計画区域 ・用途地域 ・建ぺい率 ・指定容積率 ・基準容積率 ・風致地区 ・その他の規制	・都市計画区域 ・用途地域 ・建ぺい率 ・指定容積率 ・基準容積率 ・高度利用地区 ・その他の規制	・都市計画区域 ・用途地域 ・建ぺい率 ・指定容積率 ・基準容積率 ・臨港地区 ・特別業務地区 ・その他の規制

(4) 地域分析の方法

不動産は、価格形成要因の全部または一部を共通することにより他の不動産とともに一定の地域を構成することから、不動産の価格を求めるにあたって、価格形成要因の分析は重要な役割を持つことになる。

地域分析の方法としては、価格形成要因と土地価格をもとに基本統計量や多変量解析（重回帰分析・数量化理論Ⅰ類等）により行うのが一般的である。

ここでは、平成8年度に実施された標準宅地の鑑定評価結果を基に、

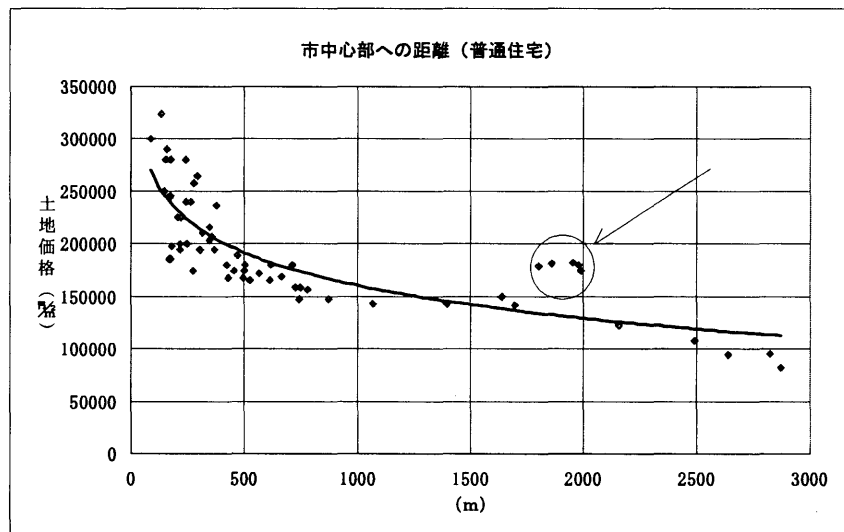
- a. 基本統計量からの分析……各要因の平均、最大、最小、標準偏差等の基本統計量を基に分析を行う方法
- b. 散布図からの分析……Y軸に土地価格、X軸に価格形成要因をとり、散布図を作成し、その傾向を近似曲線等を基に判断・分析する方法
- c. 数量化理論Ⅰ類からの分析…土地価格を目的変数、カテゴリー化された価格形成要因を説明変数として分析を行う方法

の各方法を用いた分析結果から地域的特性の解釈例を紹介する。なお、分析にあたっては鑑定評価の標準価格（1㎡当たりの価格）と宅地調書に記載の主な価格形成要因を用いた。

a. 基本統計量からの分析例

用途地区区分： 普通住宅地区						サンプル数：324
要 因 名	平 均	最大値	最小値	標準偏差	最頻値	備 考
道路幅員	5.7	32.0	2.5	2.8	6.0	単位：m
舗装の有無	1.1	2.0	1.0	0.2	1.0	1：有 2：無
連続性	1.2	2.0	1.0	0.4	1.0	1：通抜可 2：行止り
中心部からの距離	2,236.5	5,382.0	395.0	1,256.5	-	単位：m
上水道	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1：有 2：無
公共下水道	1.2	2.0	1.0	0.4	1.0	1：有 2：無
土地区画整理事業等	1.7	2.0	1.0	0.3	2.0	1：区域内 2：区域外
指定容積率	143.4	300.0	60.0	72.3	200.0	単位：%
土地価格	112,532.0	265,000.0	24,000.0	42,539.2	-	単位：円／㎡
(当該地区の特性) 当地区の特徴としては、街路条件は幅員6m舗装道路を中心に、連続性が劣る道路も見受けられるが概ね通抜け可能な道路を中心とし、上水道は完備され、公共下水道もかなり普及されている地域である。既成市街地を中心に土地区画整理事業も一部行われており、指定容積率は平均140%程度で土地価格は㎡当たり11万円台を中心に形成されている。						

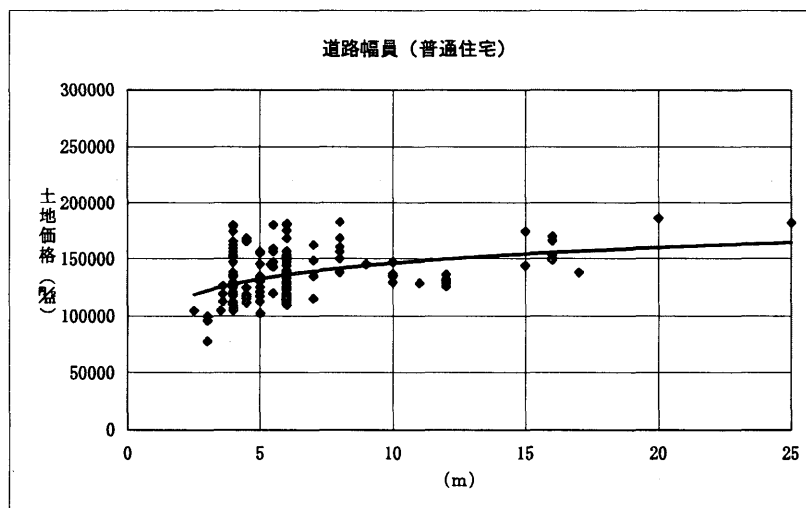
b. 散布図からの分析例



（当該要因の影響）

当地区は市中心部である××駅を核として同心円的に約1km程度まで既成市街地が形成されている。また郊外約2kmに大規模な団地開発がなされており、環境良好なため当地域の地価水準はやや高位にある。

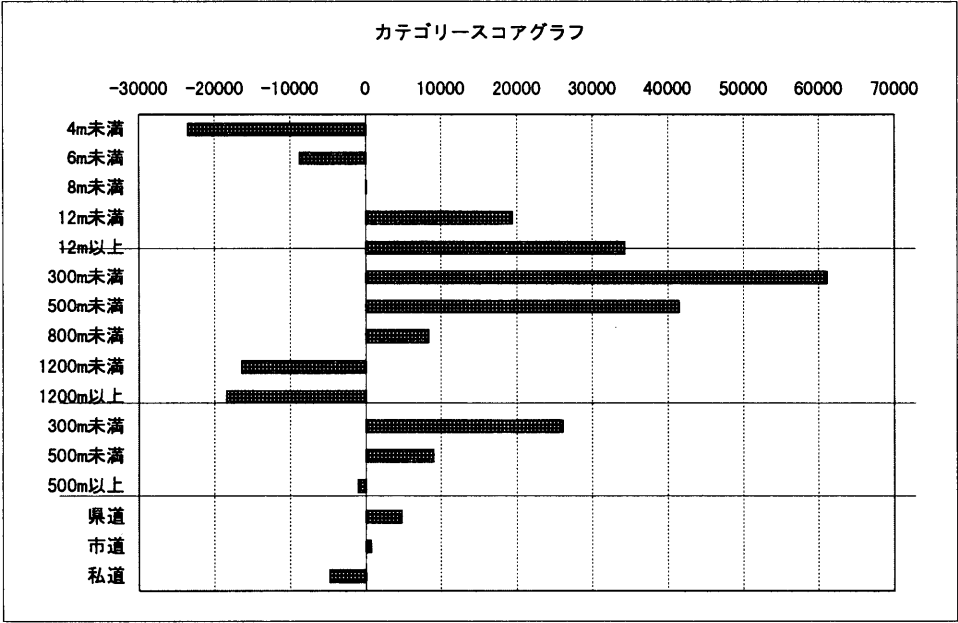
地価の傾斜は500m程度までは大きく、その後なだらかに逡減している。このように「市中心部への距離」は価格影響力は大きい要因であり状況類似地域区分を区分する際の重要な要因の一つとして考えられる。



（当該要因の影響）

当地区の道路幅員と土地価格との関係を見ると、概ね広幅員ほど土地価格は高い傾向が見られるが上記要因に比べばらつきが見られる。当要因は状況類似地域を区分する要因としてよりも同一地域内の路線間の格差を付けるための要因として考慮することが適当と思われる。

c. 数量化理論Ⅰ類からの分析例



カテゴリースコア表

項目名	カテゴリー名	サンプル数	カテゴリースコア	レンジ
道路幅員	4m未満	23	-23,521.84	57,762.03
	6m未満	56	-8,681.04	
	8m未満	41	93.55	
	12m未満	23	19,378.02	
	12m以上	16	34,240.19	
市中心部への距離	300m未満	24	61,062.98	79,432.37
	500m未満	27	41,439.31	
	800m未満	38	8,332.16	
	1200m未満	33	-16,443.80	
	1200m以上	37	-18,369.39	
最寄駅への距離	300m未満	23	26,052.61	27,065.12
	500m未満	48	8,961.65	
	500m以上	88	-1,012.51	
道路種別	県道	15	4,717.50	9,474.35
	市道	101	655.11	
	私道	43	-4,756.85	

決定係数	0.7237
自由度修正済み決定係数	0.7165
重相関係数	0.8507
自由度修正済み重相関係数	0.8465

(普通住宅地区)

土地価格と上記4要因により分析を行ったが、土地価格への影響力は「市中心部への距離」、「道路幅員」、「最寄駅への距離」、「道路種別」の順（レンジの大きい順）であった。当市の特性としては、市中心部を核とした同心円的な価格体系が形成され、その中で特に市中心部の地域はマンション立地も可能なため土地価格は高水準にある。また、広幅員の幹線沿いでは若干店舗も混在し、他の住宅地域と比べ用途の多様性が見られ土地価格は高い傾向にある。

以上の分析例のように、地域分析を活用して、その市町村の地域的特性すなわち都市の形態を分析・把握することができる。都市の形態分析とは、その都市を土地価格とその価格形成要因との関係から分析し把握することであるが、それは、市街地宅地評価法の適用にあたり先ず最初に行うべき作業であるといえる。

都市の形態は様々であるが、地域分析等からみた都市形態の一例を次に示す。都市はこれらの形態を単独あるいは複合的に形成し、それぞれの市町村の特色をあらわしているものである。

都市の形態（パターン）の例

都 市 の 形 態	価 格 形 成 要 因 の 特 徴
一 極 集 中 型 ある核を中心に都市が外延的に発展している形態で、土地価格は核を中心に逓減されて行く傾向を有する。 独立型の市町村の形態として数多くみられる。	中心部からの距離要因と土地価格との関係に明確な傾向が認められ、土地価格への影響も強い。土地利用も核を中心に、主に商業系→併用住宅系→住宅系の順に展開されて行く。
多 極 分 散 型 ・ 無 極 型 市町村の合併や副都心の存在等一つの市町村に複数の核を持ったり、あるいは隣接市町村の影響等を受け目立った核を持たない形態。 大都市やその周辺の市町村でこの形態が比較的みられる。	一極集中型に比べ、中心部からの距離要因と土地価格との相関関係が低く、他の距離要因（最寄駅、大型店舗、その他地域中心等）と複合的に地価形成がなされる傾向がある。土地利用も複数の核もしくは周辺市町村の核から展開されている。
環 境 重 視 型 （ 新 興 型 ） 土地区画整理事業や大規模宅地開発を中心に都市が形成される新興型で、環境の良否が土地価格に大きく影響を及ぼしている形態。	街路条件や環境条件の土地価格への影響力が既存型に比べ大きい反面、中心部への接近条件の影響は既存型に比べ小さくなる傾向がある。
利 便 性 重 視 型 （ 既 存 型 ） 旧来の町並みを中心に形成される既存市街地型で、地域の名声・知名度等が土地価格に大きく影響を及ぼしている形態。	中心部周辺の旧来からの町並みで街路条件は劣るが利便性が良好で地域の名声も高く土地価格は高水準にある地域。中心部への接近条件と土地価格との関係が強く、街路条件の影響は新興型に比べ小さくなる傾向がある。環境条件よりも接近条件の影響が強い地域。

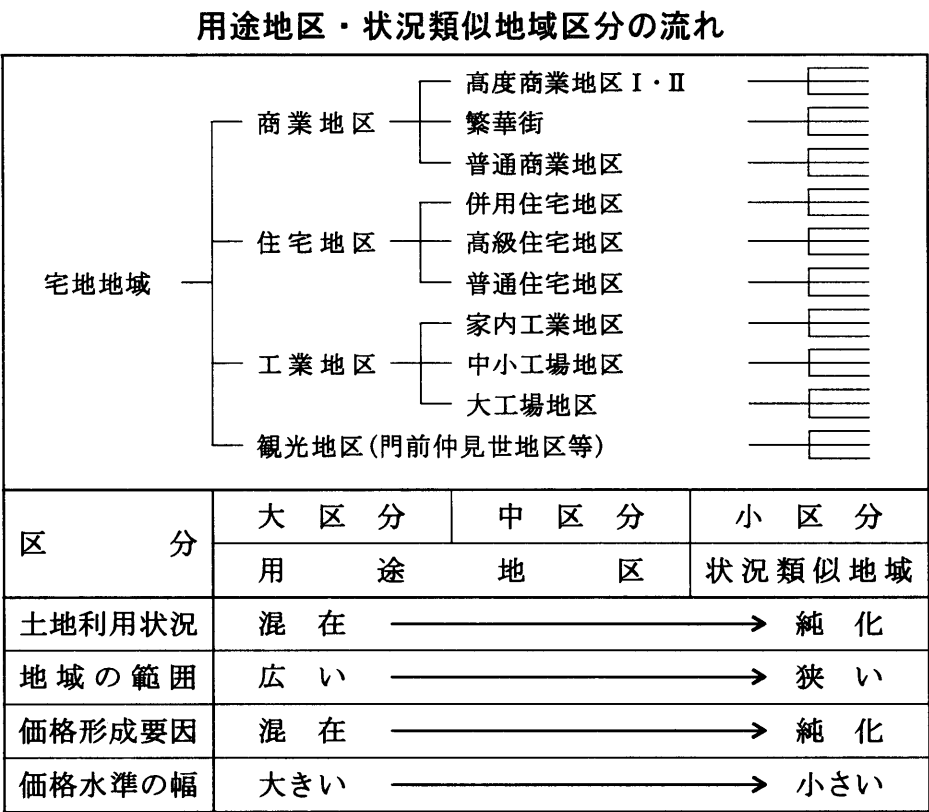
(5) 用途地区・状況類似地域区分と地域分析

固定資産評価基準解説では、「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、宅地がおおむ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（これを「用途地区」という。）をいう。」としており、一般に、商業地区、住宅地区、工業地区及び観光地区に区分する。また、状況類似地域とは、用途地区内で、さらに街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分された地域をいう。

そして、これら用途地区・状況類似地域の区分如何が、一連の固定資産評価の精度を大きく左右する。

そこで、これらの作業を適正かつ理論的に行うためには、地域分析結果に基づき、価格形成要因の整理並びにウエイト付けを行う必要がある。すなわち、その市町村における用途地区あるいは状況類似地域を区分するためには、どの価格形成要因により区分し、その地区・地域内ではウエイト付けはどのようなになっているかを明確に、これをもとに作業を行うことになる。

区分の流れを図に示すと次のようになる。



土地価格形成要因を大きく二つの特性に分けると、①定性的要因と②定量的要因に区分することができる。

①定性的要因とは、質的な判断を要する要因で、たとえば「商況が良いとか悪い」という判断は人によりまちまちであり相対的な比較はできるが、量的な差、すなわちどの程度良いとか悪いとかの判断が難しい。

②定量的要因とは、量的な判断ができる要因で、たとえば「駅から何m」とか「都市ガスが有る無し」という判断は客観的に捉えることができる。

固定資産評価のような大量評価の場合には、統一した基準に基づき客観的な判断により評価を行うことが基本であるので、採用する要因は極力定量的な要因が望ましい。特に路線間の格差を説明する要因としては定量的な要因を採用するように努め、定性的な要因は用途地区や状況類似地域区分の段階で考慮することが望ましい。

例えば、「社会的環境の良否」は土地価格に大きな影響を与えるが、この要因は定性的な要因で客観的に量的格差を捉えることは難しい。そのため大きな状況類似地域単位としてはその差を捉えることができても、路線単位のような狭い範囲の中で細かい格差を客観的に付ける要因としては採用し難い。それに対し「道路幅員」や「最寄駅への距離」等の定量的な要因は客観的なデータとして捉えることができるので路線単位の格差付け要因として採用し易い。

厳密な区分は難しいが、各価格形成要因が固定資産評価の手順のどの段階で特に影響を及ぼすかを、価格形成要因の性格の区分により整理してみると次のとおりである。

主な価格形成要因の性格と影響範囲（住宅地区）

影響 性格	用途地区・状況類似地域区分	路線価の付設	画地計算
	面的影響	線的影响	点的影响
定性的 要因	・道路の系統性（街）----->		
	・社会的環境の良否（環）----->		
	・標準的な土地利用（環）----->		
	・眺望景觀等の良否（環）----->		
	・日照通風等の良否（環）----->		
定量的 要因	・道路幅員（街）----->		
	・道路種別（街）----->		
	・道路の連続性（街）----->		
		・舗装の有無（街）----->	
	・中心部への距離（接）----->		
	・最寄駅への距離（接）----->		
	・供給処理施設の有無（環）----->		
	・環境影響施設の影響（環）----->		
	・都市計画法の用途地域（行）----->		
	・建ぺい率／指定容積率（行）----->		
		・基準容積率（行）----->	

注）街……街路条件 接……交通・接近条件 環……環境条件 行……行政的条件

このように、価格形成要因の分析をとおして、その都市の性格や形態等を把握し、価格形成要因を整理することにより、市街地宅地評価法による用途地区や状況類似地域の区分の際に統一的で客観的区分を行うことができるようになる。

用途地区を区分する際の基準例を次に示すが、もちろん基準に基づいて厳密に区分することは不可能であるが、一つの指標としてこれに基づいて区分することにより、客観的で統一的な区分を行うことができ、納税者への説明や標準宅地の選定等において有用な資料となる。また、区分結果の適否は最終的な路線価の評定結果として具現化され、その内容によりフィードバックし再度基準を検討することによりその内容は充実され評価全体の精度並びに客観性の向上が図られるものである。そのためにも、P 15 のフローのように、用途地区区分のみならず状況類似地域区分、標準宅地の選定、路線の設定等の各段階においても地域分析を有効に活用することが望ましい。

用途地区区分基準例

用途地区区分	高度商業地区	普通商業地区
地区の概況	市中心部の容積率の高い地区にあって広域的な商圈を有し、デパート、銀行、大企業の支店等の顧客集客力の高い比較的大規模の中高層店舗・事務所が高度に集積している地区。	市中心部に存する高度商業地区の外延部にあり低・中層の小売店舗、事務所、営業所等が混在する地区。
標準的な利用状況	利用用途：事務所、銀行店舗、百貨店、大型専門店舗等 標準階層：地上5階～8階程度	利用用途：小売店舗、事務所、営業所等 標準階層：地上2階～5階程度
標準的画地規模	500㎡～1,000㎡程度	200㎡～500㎡程度
街路の状況	幅員24m両側歩道付舗装県道（通称駅前大通り）	幅員6m～12m程度の舗装市道が標準
商業密度	100%	70%以上
公法上の規制	用途地域：商業地域 建ぺい率：80% 指定容積率：600%	用途地域：商業地域、近隣商業地域 建ぺい率：80% 指定容積率：300%、400%

3. まとめ

平成6年度の評価替えに比べ平成9年度の評価替えでは、市街地宅地評価法の導入団体が全国平均で35%から44%に増加した。これは各団体が評価精度の向上を目指し、評価方式の適用の再検討を行った結果と思われる。また、平成12年度の評価替えに向けて市街地宅地評価法の導入を検討している市町村も多いと思われるが、市街地宅地評価法の適用にあたってはつぎの点に留意する必要がある。

①画地計算法の適用ができること

当然のことであるが、市街地宅地評価法は、路線価を基礎として「画地計算法」を適用して各筆の評点数を付設することから、各筆の間口・奥行・形状等の画地情報の取得ができることが前提である。市街地宅地評価法の導入を検討している市町村の中には、適切に画地の情報が取得できるような要因資料が未整備なために導入に踏み切れないところも多いと思われる。しかし、情報量の差があるにせよ、その他の宅地評価法でも宅地の比準表の適用において画地の情報は必要である。平成12年度の評価替えに向けて現時点から計画的に要因資料の整備を進め、ぜひ移行していただきたい。

②適用範囲を適切に定めること

市街地宅地評価法は、市街地的形態を形成する地域において適用される。これらの地域は面的あるいは線的に一定の地域として捉えることができ、路線という単位で価格を設定しても妥当な地域である。当該市町村内で必要性の高い地域より順次適用して行くことになるが、農村集落や市街化調整区域内でしばしばみられるような宅地粗密度や建築規制が路線単位で一定に捉えることが難しい地域においては、画地計算法における所要の補正の要否の検討等も含め適用は慎重に行う必要がある。

③路線の設定について

市街地宅地評価法は、路線単位で価格を捉えるために、路線の設定は重要な作業となる。ただ漠然と交差点から交差点を1単位として設定するのではなく、価格形成要因を考慮しながら設定しなければならない。例えば容積率が200%と400%の地域を跨いで1路線が設定された場合に、容積率の差が価格に大きな影響を及ぼしていてもその格差を路線単位では反映できず一定の価格となってしまう。そのため、価格に影響が大きい要因については1路線でその要因が一定でなければならない。ただし、あまり細かな要因まで考慮すると際限なく路線が増えてしまうので、所要の補正の適用も含め、適切な価格水準を確保できる範囲で路線の設定を行う必要がある。

今回は市街地宅地評価法について、評価業務の進め方について考察を行ってきた。適用にあたっては、その他の宅地評価法との性格の違いを十分理解し、地域の実態に応じ適切な評価法を選択し適切に運用して、納税者が十分納得できるよう、評価の均衡化・適正化を推進して行くことが基本である。

そのためにも平成9年度の評価替えの区切りがついたこの時点で、今一度問題点の整理を行い平成12年度の評価替えに向けて方向性の検討を行うことは大変意義深いことと思う。

今年は平成9年度の評価替えの結果が問われる時期であるが、納税者の意見を真摯に受け止め、平成12年度の評価替えに向けて更に一層評価の均衡化・適正化の推進を図ることが大切である。

参 考 資 料

資料－ 1 都道府県別評価方式適用一覧

資料－ 2 都道府県別標準宅地数一覧

資料－１ 都道府県別評価方式適用一覧

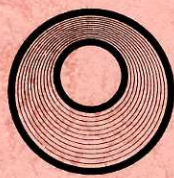
都道府県	評価方式						
	路線価		その他		併用	総計	
1 北海道	1	1%	100	47%	111	52%	212
2 青森県	15	22%	32	48%	20	30%	67
3 岩手県	1	2%	29	49%	29	49%	59
4 宮城県	4	6%	40	56%	27	38%	71
5 秋田県	14	20%	38	55%	17	25%	69
6 山形県	0	0%	19	43%	25	57%	44
7 福島県	0	0%	63	70%	27	30%	90
8 茨城県	0	0%	53	62%	32	38%	85
9 栃木県	0	0%	24	49%	25	51%	49
10 群馬県	2	3%	40	57%	28	40%	70
11 埼玉県	5	6%	27	29%	60	65%	92
12 千葉県	2	3%	40	50%	38	48%	80
13 東京都	19	46%	11	27%	11	27%	41
14 神奈川県	13	35%	2	5%	22	60%	37
15 新潟県	1	1%	80	71%	31	28%	112
16 富山県	0	0%	22	63%	13	37%	35
17 石川県	0	0%	30	73%	11	27%	41
18 福井県	0	0%	20	57%	15	43%	35
19 山梨県	0	0%	53	83%	11	17%	64
20 長野県	0	0%	87	72%	33	28%	120
21 岐阜県	8	8%	57	58%	34	34%	99
22 静岡県	8	11%	28	38%	38	51%	74
23 愛知県	31	35%	11	13%	46	52%	88
24 三重県	10	15%	29	42%	30	43%	69
25 滋賀県	0	0%	31	62%	19	38%	50
26 京都府	3	7%	23	52%	18	41%	44
27 大阪府	22	50%	1	2%	21	48%	44
28 兵庫県	11	12%	37	41%	43	47%	91
29 奈良県	16	34%	19	40%	12	26%	47
30 和歌山県	6	12%	21	42%	23	46%	50
31 鳥取県	2	5%	31	80%	6	15%	39
32 島根県	0	0%	47	80%	12	20%	59
33 岡山県	4	5%	62	80%	12	15%	78
34 広島県	0	0%	57	66%	29	34%	86
35 山口県	5	9%	32	57%	19	34%	56
36 徳島県	1	2%	37	74%	12	24%	50
37 香川県	0	0%	19	44%	24	56%	43
38 愛媛県	0	0%	50	71%	20	29%	70
39 高知県	0	0%	43	81%	10	19%	53
40 福岡県	24	25%	37	38%	36	37%	97
41 佐賀県	0	0%	25	51%	24	49%	49
42 長崎県	2	3%	61	77%	16	20%	79
43 熊本県	0	0%	81	86%	13	14%	94
44 大分県	0	0%	41	71%	17	29%	58
45 宮崎県	1	2%	20	46%	23	52%	44
46 鹿児島県	3	3%	72	75%	21	22%	96
47 沖縄県	6	11%	37	70%	10	19%	53
全国	240	8%	1,819	56%	1,174	36%	3,233

注) 路線価：市街地宅地評価法適用
 その他：その他の宅地評価法適用
 併 用：市街地宅地評価法とその他の宅地評価法を併用

資料－２ 都道府県別標準宅地数一覧

都道府県名	市町村数	標準宅地数	
		合計	平均
1 北海道	212	19,909	94
2 青森県	67	5,337	80
3 岩手県	59	7,058	120
4 宮城県	71	10,892	153
5 秋田県	69	5,969	87
6 山形県	44	4,590	104
7 福島県	90	10,017	111
8 茨城県	85	10,828	127
9 栃木県	49	8,503	174
10 群馬県	70	8,889	127
11 埼玉県	92	17,018	185
12 千葉県	80	16,783	210
13 東京都	41	19,810	483
14 神奈川県	37	13,945	377
15 新潟県	112	8,779	78
16 富山県	35	3,858	110
17 石川県	41	4,407	107
18 福井県	35	3,531	101
19 山梨県	64	4,456	70
20 長野県	120	10,740	90
21 岐阜県	99	8,388	85
22 静岡県	74	11,204	151
23 愛知県	88	18,487	210
24 三重県	69	10,336	150
25 滋賀県	50	5,664	113
26 京都府	44	6,337	144
27 大阪府	44	14,251	324
28 兵庫県	91	16,224	178
29 奈良県	47	5,265	112
30 和歌山県	50	5,171	103
31 鳥取県	39	3,086	79
32 島根県	59	4,765	81
33 岡山県	78	11,033	141
34 広島県	86	12,762	148
35 山口県	56	5,717	102
36 徳島県	50	3,893	78
37 香川県	43	5,440	127
38 愛媛県	70	8,758	125
39 高知県	53	6,015	113
40 福岡県	97	15,824	163
41 佐賀県	49	3,918	80
42 長崎県	79	6,243	79
43 熊本県	94	5,382	57
44 大分県	58	4,385	76
45 宮崎県	44	5,189	118
46 鹿児島県	96	6,518	68
47 沖縄県	53	2,788	53
合計	3,233	408,362	126

※今回の集計は平成８年６月時点の自治省調の資料に基づき行ったが、その後の平成８年９月調べの調査によると全国合計で約４２万地点となる見込みである。



(財)資産評価システム研究センター