



日本財団
The Nippon Foundation

補助

資産評価システムに関する調査研究

——固定資産評価事務における電算処理システム導入の推進
に関する調査研究——

平成10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、償却資産及び固定資産評価の基本問題の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の資産評価システム研究委員会の調査研究テーマは、「固定資産評価事務における電算処理システム導入の推進に関する調査研究」といたしました。

本報告書は、固定資産評価事務の簡素化及び評価の適正化を図るため、個々の市町村の実情に即した電算処理システム導入の推進に関する調査研究と、同システム導入推進のうえで、多くの市町村の参考となるよう、路線価の付設、比準表の作成等、平成9年度の路線価等の公開の実態の把握と標準仕様のあり方、登記所の登記と市町村への通知の改善の方法等について調査研究を行った成果であります。

このたび、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに、公表する運びとなりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただきました委員並びにアンケート調査に当たり、ご協力を賜りました地方公共団体関係者各位に対し、心から感謝申し上げます。

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

最後に、この調査研究事業は、財団法人日本船舶振興会（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10年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理 事 長 湊 和 夫

研 究 組 織

資 産 評 価 シ ス テ ム 研 究 委 員 会

- | | | |
|-----|---------|------------------------------------|
| 委員長 | 吉 住 俊 彦 | (財) 地方債協会 理事長 |
| 委員 | 千 歳 壽 一 | お茶の水女子大学文教育学部教授 |
| | 林 克 己 | (財) 地方自治情報センター 情報処理部長 |
| | 石 塚 輝 夫 | (財) 日本不動産研究所
システム評価部 システム評価第三課長 |
| | 宮 本 治 | 神戸市理財局主税部長 |
| | 角 田 雪 夫 | 神奈川県茅ヶ崎市資産税課長 |
| | 須 崎 安 通 | 東京都西多摩郡日の出町税務課長 |

目 次

I	調査研究の目的等	1
1	目的	1
2	調査研究項目	1
II	路線価の付設、比準表の作成等に関する調査研究	3
1	市街地宅地評価法のしくみ	5
2	調査団体の特徴	6
(1)	集計サンプル数	6
(2)	人口規模、標準宅地数、路線本数別の比準表の採用状況	6
(3)	人口と路線本数の関係	7
(4)	用途地区別標準宅地数及び路線本数等の集計結果	9
(5)	人口と価格差割合の関係	11
3	比準表の個数	13
(1)	用途地区区分数と比準表個数の関係	13
(2)	比準表区分と用途地区区分の集計結果	14
(3)	比準表区分と適用する用途地区区分の関係	15
(4)	比準表個数と人口規模のクロス集計結果	16
(5)	比準表個数と価格差割合のクロス集計結果	18
(6)	用途地区別採用比準表個数	25
4	比準表に採用している価格形成要因の集計結果	26
(1)	集計サンプル数	26
(2)	人口規模別価格形成要因の採用状況	27
(3)	比準項目数集計結果	43
(4)	標準的な比準項目	59
(5)	価格形成要因の追加項目集計結果	60
5	商業地区道路幅員の集計結果	61
(1)	最小道路幅員、最大道路幅員集計結果	62
(2)	最小道路幅員と最大道路幅員のクロス集計結果	63
6	達観やその他の方式による比準方法についての回答等	65
7	比準表作成時、適用時の工夫点等についての意見等	66
8	まとめ	68
	参考資料	71

Ⅲ 路線価等の公開の実態把握と標準仕様のあり方等に関する調査研究	83
1 路線価等の公開	85
(1) 概要	85
(2) 調査の目的等	86
(3) 調査方法	86
2 調査結果	87
(1) 路線価等の公開の方法	87
(2) 公開用図面の作成方法	89
(3) 公開用図面の基図	91
(4) 公開用図面の規格	93
(5) 公開用図面の縮尺	97
(6) 公開用図面の作成費用	100
(7) 路線価等の表示形態	102
(8) 図面作成に当たっての工夫点、留意点等	104
(9) 公開用図面の写しの提供	105
3 まとめ	109
参考資料	111
Ⅳ 登記所の登記と市町村への通知の改善に関する調査研究	123
1 登記所の登記と市町村への通知	125
(1) 概要	125
(2) 調査の目的等	126
(3) 調査方法	127
2 調査結果	128
(1) 登記所からの通知の内容	128
(2) 通知の收受等	131
(3) 通知漏れ	136
(4) 登記所が進めている電算化及びその終了後の通知	138
(5) 全ての登記所で電算化が終了した後の通知	151
(6) 登記所からの通知に関する要望・問題点	155
3 まとめ	164

I 調査研究の目的等

1 目的

固定資産評価事務の簡素化及び評価の適正化を図るため、個々の市町村の実情に即した電算処理システム導入の推進に関する調査研究と、同システム導入推進のうえで、多くの市町村の参考となるよう、路線価の付設、比準表の作成等、平成9年度の路線価等の公開の実態の把握と標準仕様のあり方、登記所の登記と市町村への通知の改善の方法等について調査研究を行う。

2 調査研究項目

(1) 路線価の付設、比準表の作成等に関する調査研究

固定資産評価事務の簡素化及び評価の適正化を図るため、個々の市町村の実情に即した電算処理システムの推進について、特に路線価の付設、比準表の作成等に関する調査研究を行う。

(2) 路線価等の公開の実態把握と標準仕様のあり方等に関する調査研究

平成9年度に係る市町村の路線価等公開の実態の把握とその整理・分析を行う。

(3) 登記所の登記と市町村への通知の改善に関する調査研究

登記所の登記簿の電算化に伴い、登記所から市町村への通知（地方税法第382条）のあり方について調査研究を行う。

II 路線価の付設、比準表の作成等に関する調査研究

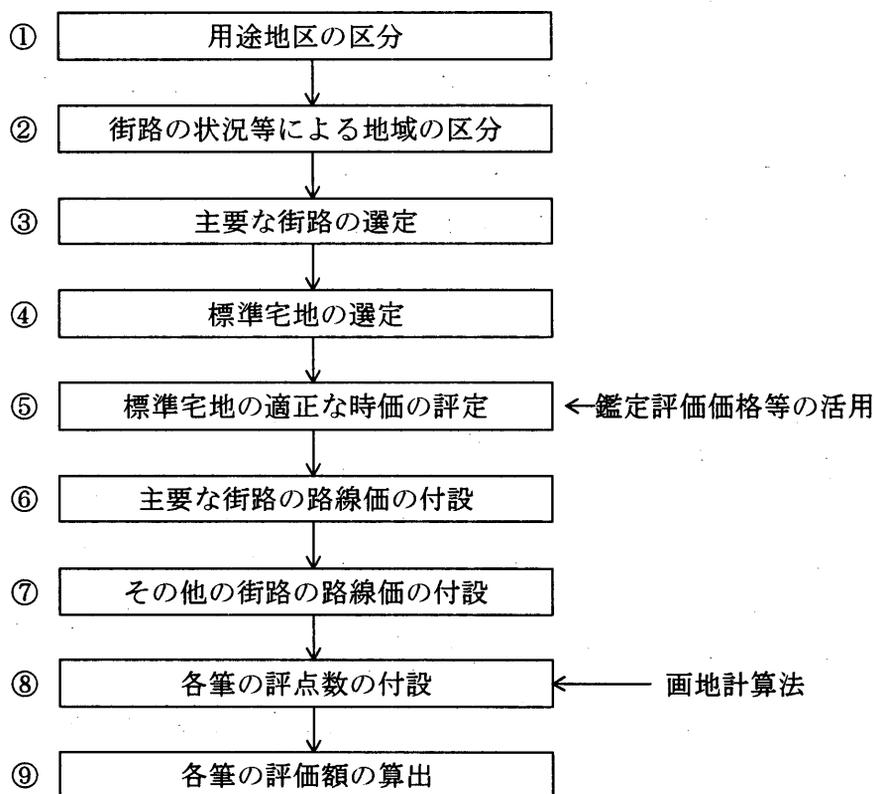
1 市街地宅地評価法のしくみ

主として市街地的形態を形成する地域における宅地の評価に当たって適用される「市街地宅地評価法」は、いわゆる路線価方式と呼ばれており、路線価に基づいて画地計算法を適用し、各画地について評点数を付設し、当該評点数に評点1点当たりの価額を乗じて、各筆の宅地の評価額を求める方法である。

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は次の順序によって行う。

- (1) 用途地区を区分する。
- (2) 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。
- (3) 標準宅地について不動産鑑定士等により鑑定評価価格を求め（地価公示価格、地価調査価格があればそれによる）、これに基づいて当該標準宅地の沿接する街路、つまり「主要な街路」について路線価を付設し、更にこれに比準して「その他の街路」の路線価を付設する。
- (4) 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。

市街地宅地評価法のしくみ



今回は上記フロー図の「⑦その他の街路の路線価の付設」について、どのように路線価を付設しているのかを調査した。

2 調査団体の特徴

(1) 集計サンプル数

今回アンケート調査の対象とした500団体のうち、市街地宅地評価法を採用していない2団体を集計対象外とした498団体の中で、比準表を採用している団体は422団体あり、8割以上の団体が比準表を採用している。

比準表の採用状況

比準表あり	達観その他の方式	集計対象外	合計
422団体 (84.4%)	76団体 (15.2%)	2団体 (0.4%)	500団体 (100.0%)

(2) 人口規模、標準宅地数、路線本数別の比準表の採用状況

比準表の採用状況を人口規模、標準宅地数、路線本数の別で見ると、次のような傾向が認められる。

- 集計対象全体の84.7%が比準表を採用しており、相対的に規模の大きい団体ほど、比準表を採用している割合が高い。
- 達観その他の方式を採用している団体の割合が比較的高いのは、人口規模では5万人未満、標準宅地数では100個未満、路線本数では1,000本未満と相対的に規模の小さい団体である。

① 人口規模

	1万人 未満	5万人 未満	10万人 未満	15万人 未満	20万人 未満	30万人 未満	50万人 未満	50万人 以上	団体数
比準表 を採用 (横) (縦)	53 (12.7%) (82.8%)	151 (34.7%) (76.6%)	67 (15.6%) (85.9%)	30 (7.2%) (88.2%)	23 (5.7%) (100.0%)	34 (8.4%) (91.9%)	45 (11.2%) (100.0%)	19 (4.5%) (95.0%)	422 (84.7%)
達観や その他 の方式 (横) (縦)	11 (14.7%) (17.2%)	46 (60.0%) (24.3%)	11 (14.7%) (14.9%)	4 (5.3%) (12.1%)	0 (0.0%) (0.0%)	3 (4.0%) (8.1%)	0 (0.0%) (0.0%)	1 (1.3%) (5.3%)	76 (15.3%)
総計 (横) (縦)	64 (13.0%) (100.0%)	197 (38.7%) (100.0%)	78 (15.5%) (100.0%)	34 (6.9%) (100.0%)	23 (4.8%) (100.0%)	37 (7.7%) (100.0%)	45 (9.4%) (100.0%)	20 (4.0%) (100.0%)	498 (100.0%)

※網掛けは最高値

② 標準宅地数

	10個未満	50個未満	100個未満	300個未満	500個未満	1000個未満	1000個以上	空白	団体数
比準表を採用	9	82	77	128	51	50	21	4	422
(横)	(2.1%)	(19.4%)	(18.2%)	(30.3%)	(12.1%)	(11.8%)	(5.0%)	(0.9%)	(100.0%)
(縦)	(81.8%)	(77.4%)	(78.6%)	(85.9%)	(91.1%)	(96.2%)	(95.5%)	(100.0%)	(84.7%)
達観や其他方式	2	24	21	21	5	2	1	0	76
(横)	(2.6%)	(31.6%)	(27.6%)	(27.6%)	(6.6%)	(2.6%)	(1.3%)	(0.0%)	(100.0%)
(縦)	(18.2%)	(22.6%)	(21.4%)	(14.1%)	(8.9%)	(3.8%)	(4.5%)	(0.0%)	(15.3%)
総計	11	106	98	149	56	52	22	4	498
(横)	(2.2%)	(21.3%)	(19.7%)	(29.9%)	(11.2%)	(10.4%)	(4.4%)	(0.8%)	(100.0%)
(縦)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)

※網掛けは最高値

③ 路線本数

	100本未満	500本未満	1000本未満	3000本未満	5000本未満	10000本未満	10000本以上	空白	団体数
比準表を採用	10	61	67	120	53	52	55	4	422
(横)	(2.4%)	(14.5%)	(15.9%)	(28.4%)	(12.6%)	(12.3%)	(13.0%)	(0.9%)	(100.0%)
(縦)	(55.6%)	(65.6%)	(79.8%)	(90.2%)	(96.4%)	(94.5%)	(98.2%)	(100.0%)	(84.7%)
達観や其他方式	8	32	17	13	2	3	1	0	76
(横)	(10.5%)	(42.1%)	(22.4%)	(17.1%)	(2.6%)	(3.9%)	(1.3%)	(0.0%)	(100.0%)
(縦)	(44.4%)	(34.4%)	(20.2%)	(9.8%)	(3.6%)	(5.5%)	(1.8%)	(0.0%)	(15.3%)
総計	18	93	84	133	55	55	56	4	498
(横)	(3.6%)	(18.7%)	(16.9%)	(26.7%)	(11.0%)	(11.0%)	(11.2%)	(0.8%)	(100.0%)
(縦)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)	(100.0%)

※網掛けは最高値

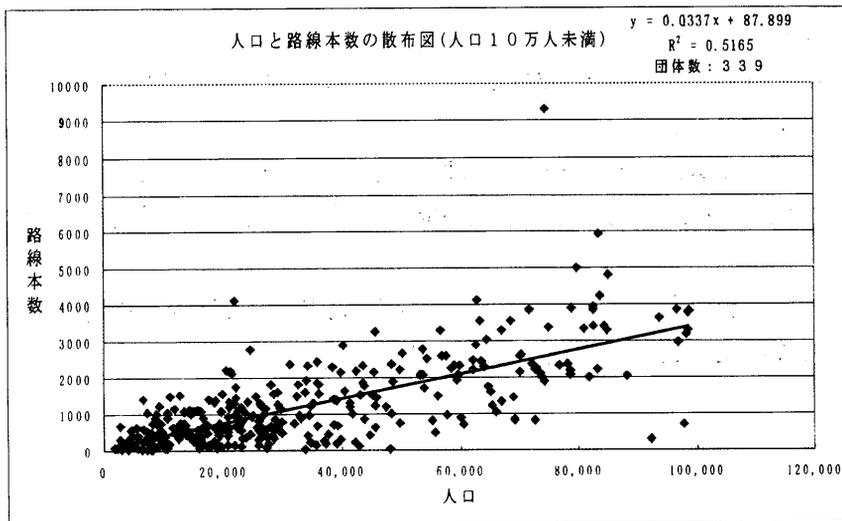
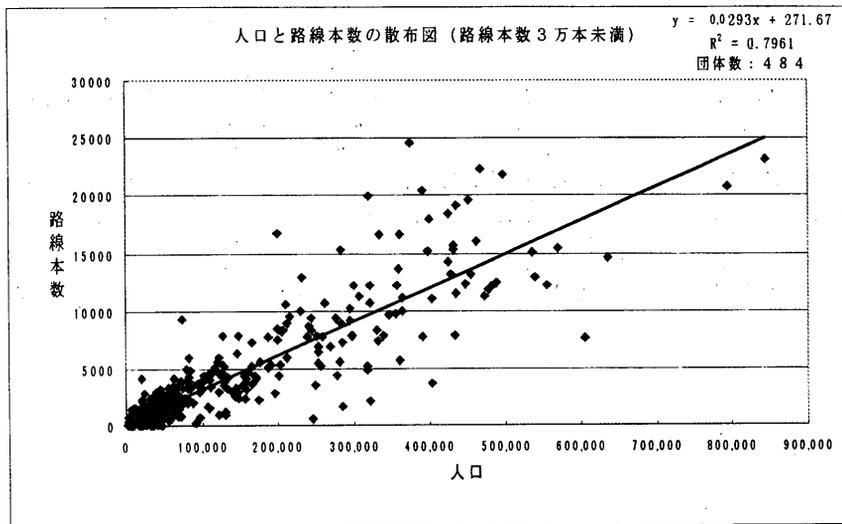
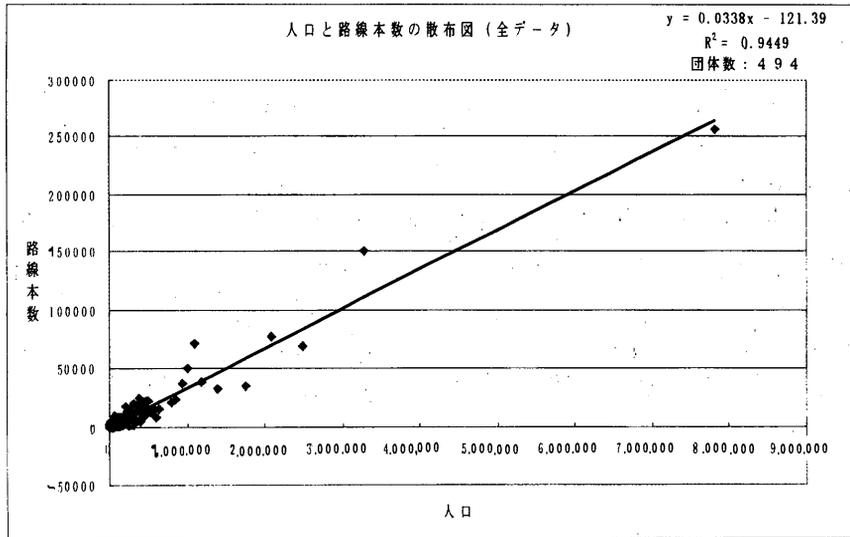
(3) 人口と路線本数の関係

人口と路線本数の関係を散布図を作成することにより探ってみた。全データ及び政令指定都市等特異なデータを除いた、路線本数3万本未満、人口10万人未満の3通りの散布図を作成した。

散布図それぞれの相関係数の値は異なるが、人口が大きければ路線本数も多いという正の相関関係が読みとれる。

また、人口10万人未満のケースにおける関係式(路線本数(y) = 0.0337 人口(x) + 87.899)によれば、人口5万人程度の団体の路線本数は1,800本程度であることがわかる。

ただし、この本数はあくまでも平均的な数値であり、市街地宅地評価法の適用区域面積の広狭により異なることに留意する必要がある。



(4) 用途地区別標準宅地数及び路線本数等の集計結果

未回答団体を除く 494 団体における用途地区の設定状況を見ると、商業地区では普通商業地区が集計対象全団体の 90.9 % に存在し、住宅地区では併用住宅地区が集計対象全団体の 85.0 %、普通住宅地区が集計対象全団体の 98.8 %、工業地区では中小工場地区が集計対象全団体の 71.5% に存在する。

① 標準宅地数、路線本数

住宅地区の標準宅地数、路線本数の平均は、他の用途地区にくらべて大きい。なかでも普通住宅地区の標準宅地数の平均は、172.6、路線本数の平均は 4,171.7 と他の用途地区と比べて大きく、普通住宅地区面積が各団体の市街地宅地評価法適用区域面積に占める割合が大きいことが窺える。

用途地区	団体数	標準宅地数			団体数	路線本数		
		平均	最小値	最大値		平均	最小値	最大値
繁華街地区	87 (17.6%)	11.1	1	48	86	52.9	2	514
高度商業地区Ⅰ	7 (1.4%)	23.7	1	51	7	142.4	4	345
高度商業地区Ⅱ	123 (24.9%)	18.2	1	264	122	75.4	1	1,393
普通商業地区	449 (90.9%)	45.0	1	1,980	449	245.0	1	18,552
併用住宅地区	420 (85.0%)	68.4	1	3,400	419	446.0	1	30,025
高級住宅地区	37 (7.5%)	19.6	1	258	36	400.0	7	3,547
普通住宅地区	488 (98.8%)	172.6	1	3,911	488	4,171.7	6	198,521
家内工業地区	29 (5.9%)	22.9	1	91	31	380.6	1	3,469
中小工業地区	353 (71.5%)	14.9	1	249	350	193.0	1	5,187
大工場地区	207 (41.9%)	6.9	1	57	207	48.4	1	493
観光地区	43 (8.7%)	6.1	1	43	44	45.8	1	298

	団体数	平均	最小値	最大値	団体数	平均	最小値	最大値
全域	494	293.3	1	9,954	494	4,966.1	23	256,771

※網掛けは、商業地区、住宅地区、工業地区用途地区それぞれの最大の比率

② 最低路線価、最高路線価

用途地区ごとの最低路線価、最高路線価の平均、最小値、最大値を表示した。最低路線価、最高路線価ともに大きな開きがあることがわかる。

用途地区	団体数	最低路線価 (円)			団体数	最高路線価 (円)		
		平均	最小値	最大値		平均	最小値	最大値
繁華街地区	87	313,438	27,300	1,322,000	87	1,137,884	98,700	7,710,000
高度商業地区Ⅰ	8	1,078,213	74,000	1,803,000	8	4,300,000	519,000	9,450,000
高度商業地区Ⅱ	123	422,216	23,000	1,359,000	123	1,553,557	63,000	10,500,000
普通商業地区	448	80,208	2,660	714,000	449	440,214	5,000	6,800,000
併用住宅地区	418	58,089	1,940	320,600	419	234,703	5,600	2,890,000
高級住宅地区	37	130,599	4,800	504,000	37	262,886	23,100	1,190,000
普通住宅地区	487	30,622	670	168,000	488	149,019	4,130	1,700,000
家内工業地区	31	50,406	7,100	138,000	31	140,909	24,500	813,000
中小工場地区	351	42,151	1,040	280,000	352	109,899	4,469	986,000
大工場地区	207	47,377	1,300	195,000	208	90,844	5,000	455,000
観光地区	44	53,978	1,800	212,400	44	247,016	9,500	2,849,000

③ 1 状況類似地域内の平均的な路線本数、最高路線価/最低路線価

路線本数/標準宅地数の平均は、1 状況類似地域内の路線本数の平均を表している。下表より、高級住宅地区、普通住宅地区は、他の用途地区と比較して1 状況類似地域内の路線本数が平均的に多いといえる。

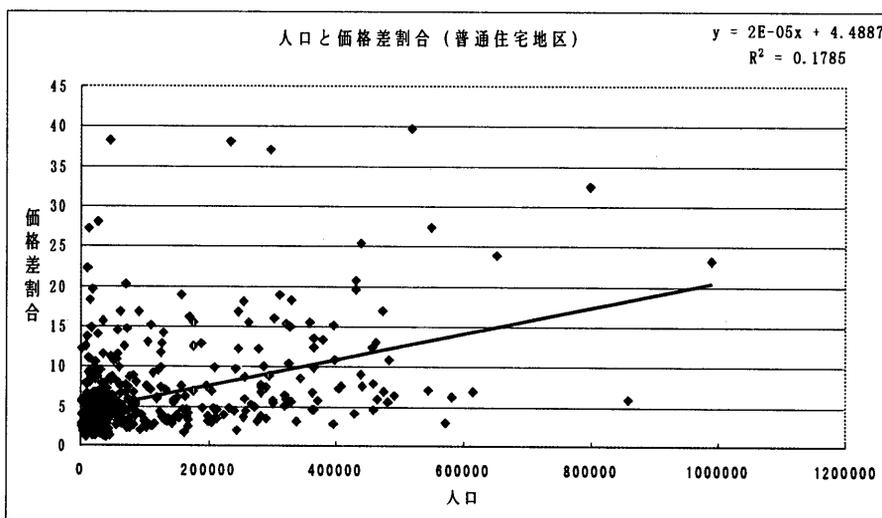
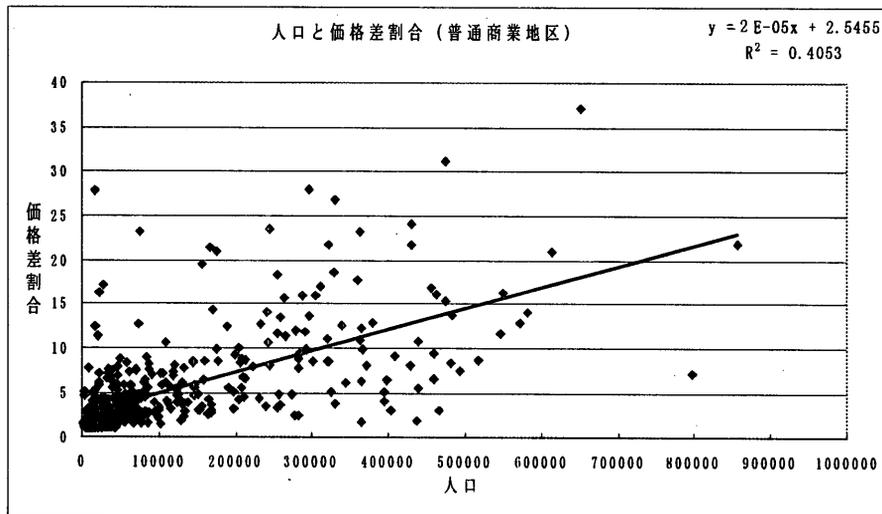
最高路線価/最低路線価は各団体の同一用途地区内の最高路線価と最低路線価の価格差（以下、「価格差割合」という。）を表しており、必ずしも同一状況類似地域内の価格差でない点に注意を要する。

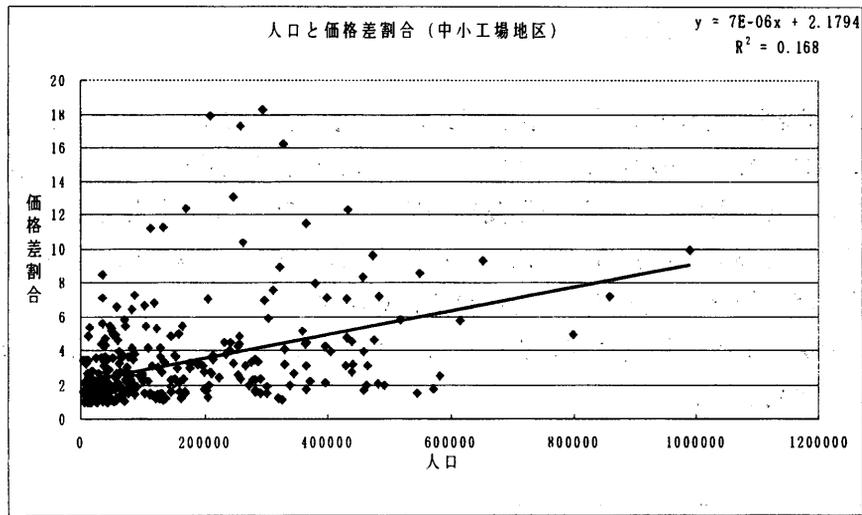
用途地区	団体数	路線本数/標準宅地数			団体数	最高路線価/最低路線価		
		平均	最小値	最大値		平均	最小値	最大値
繁華街地区	86	4.6	1.00	26.50	87	4.6	1.00	30.16
高度商業地区Ⅰ	7	6.5	4.00	8.63	8	4.8	1.31	9.48
高度商業地区Ⅱ	122	4.0	1.00	13.80	123	4.6	1.00	34.27
普通商業地区	448	4.9	1.00	34.00	448	6.0	1.00	54.97
併用住宅地区	418	5.7	1.00	60.00	418	5.1	1.00	61.03
高級住宅地区	36	23.6	6.40	145.00	37	3.0	1.02	23.54
普通住宅地区	487	20.8	1.00	188.00	487	7.1	1.16	50.91
家内工業地区	29	16.9	1.00	54.00	31	3.1	1.00	11.38
中小工場地区	348	10.6	1.00	74.00	351	3.4	1.00	50.89
大工場地区	203	7.8	1.00	58.00	207	2.8	1.00	67.06
観光地区	43	8.7	1.00	52.00	44	6.7	1.00	52.76

(5) 人口と価格差割合の関係

人口と 価格差割合の散布図を普通商業地区、普通住宅地区、中小工場地区のデータをもとに作成した。どの用途地区においても、人口規模が大きくなれば、価格差割合も大きくなるのがわかる。特に普通商業地区においては、人口規模と価格差割合の相関関係が高い傾向が認められる。また、中小工場地区は普通商業地区、普通住宅地区と異なり、最高路線価と最低路線価の価格差割合も小さい。

散布図のデータは、特異な値を除くため、人口 100 万人未満、価格差割合 40 倍未満のデータを使用した。





3 比準表の個数

(1) 用途地区区分数と比準表個数の関係

各団体の用途地区区分数及び比準表個数を人口規模別に比較した。

比準表個数が用途地区区分数以下の団体数は、町村では約 85 % (146 団体)、人口 10 万人未満の市では約 87 % (89 団体)、10 万人以上の団体では約 64 % (93 団体)、集計対象全団体では 78 % (328 団体) である。

以上より全団体の 8 割弱が、用途地区区分数に応じた数の比準表を用いるか、異なる用途地区に同一の比準表を適用している傾向が認められる。

	10万人未満			10万人以上	団体数
	町村	市	総計		
比準表個数>用途地区区分数	26 (15.1%)	13 (12.7%)	39 (14.2%)	53 (36.3%)	92 (21.9%)
比準表個数=用途地区区分数	75 (43.6%)	31 (30.4%)	106 (38.7%)	20 (13.7%)	126 (30.0%)
比準表個数<用途地区区分数	71 (41.3%)	58 (56.9%)	129 (47.1%)	73 (50.0%)	202 (48.1%)
団体数	172 (100.0%)	102 (100.0%)	274 (100.0%)	146 (100.0%)	420 (100.0%)

※網掛けは比準表個数が用途地区区分数以下の団体

(2) 比準表区分と用途地区区分の集計結果

未回答 2 団体を除く 420 団体における用途地区（大区分）別比準表の設定状況をみると、商業地区の比準表を 1 個設定している団体は 69.3 %、住宅地区の比準表を 1 個設定している団体は 40.9 %、2 個設定している団体は 43.4 %、工業地区の比準表を 1 個設定している団体は 79.8 %である。

住宅地区の比準表は、他の用途地区と異なり 2 個の比準表を採用している団体が多いことが特徴的である。

全体の比準表個数を 3 個としている団体は 26.7 %、5 個以上としている団体は 27.1 %である。

全て同じ比準表で対応している団体は 37 団体である。

用途地区（大区分）別比準表個数の状況

用途地区	団体数	比準表個数				
		1	2	3	4	5以上
商業地区 (比準表個数/団体数) (団体数/全体)	342 (100.0%) (81.4%)	239 (69.3%)	45 (13.0%)	31 (9.0%)	10 (2.9%)	17 (4.9%)
住宅地区 (比準表個数/団体数) (団体数/全体)	360 (100.0%) (85.7%)	146 (40.9%)	155 (43.4%)	27 (7.6%)	11 (3.1%)	21 (5.9%)
工業地区 (比準表個数/団体数) (団体数/全体)	248 (100.0%) (59.0%)	198 (79.8%)	36 (14.5%)	8 (3.2%)	5 (2.0%)	1 (0.4%)
観光その他 (比準表個数/団体数) (団体数/全体)	15 (100.0%) (3.6%)	13 (86.7%)	2 (13.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
適用する大用途区分不明 (比準表個数/団体数) (団体数/全体)	27 (100.0%) (6.4%)	25 (92.6%)	1 (3.7%)	1 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
全て同じ比準表 (比準表個数/団体数) (団体数/全体)	37 (100.0%) (8.8%)	37 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
全体 (比準表個数/団体数) (団体数/全体)	420 (100.0%) (100.0%)	48 (11.4%)	64 (15.2%)	112 (26.7%)	82 (19.5%)	114 (27.1%)

(3) 比準表区分と適用する用途地区区分の関係（全て同じ比準表の場合を除く。）

それぞれの用途地区の比準表を単独で作っているのか、他の用途地区の比準表と組み合わせで作っているのかについて集計した。

数字は各団体の作成している比準表の数、割合は比準表総数に対する割合である。

割合から、それぞれの用途地区の比準表を単独で使用しているのか、他の用途地区と組み合わせで使用しているのかがわかる。

商業地区では高度商業地区Ⅰ、普通商業地区は、単独で比準表を使用している割合が高く、繁華街地区、高度商業地区Ⅱは他の商業地区比準表と組み合わせで使用している割合が高い。

住宅地区では、併用住宅地区、普通住宅地区は、単独で比準表を使用している割合が高く、高級住宅地区は他の住宅地区比準表と組み合わせで使用している割合が高い。

なお、普通商業地区と併用住宅地区を組み合わせで使用している割合が高いと推測されるが、これは併用住宅地区のなかに商業的な要因が含まれているためであると考えられる。

工業地区では、中小工場地区は、単独で比準表を使用している割合が高く、家内工業地区、大工場地区は、他の工業地区比準表と組み合わせで使用している割合が高い。

	用途地区	単独	他の商業地区 比準表との組 み合わせ	他の住宅地区 比準表との組 み合わせ	他の工業地区 比準表との組 み合わせ	比準表 総数
商業地区	繁華街地区	24 (31.2%)	45 (58.4%)	7 (9.1%)	1 (1.3%)	77 (100.0%)
	高度商業地区Ⅰ	5 (62.5%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)
	高度商業地区Ⅱ	31 (27.7%)	63 (56.3%)	18 (16.1%)	0 (0.0%)	112 (100.0%)
	普通商業地区	253 (53.7%)	68 (14.4%)	150 (31.8%)	0 (0.0%)	471 (100.0%)
住宅地区	併用住宅地区	221 (47.8%)	150 (32.5%)	77 (16.7%)	14 (3.0%)	462 (100.0%)
	高級住宅地区	10 (32.3%)	0 (0.0%)	20 (64.5%)	1 (3.2%)	31 (100.0%)
	普通住宅地区	369 (71.4%)	13 (2.5%)	96 (18.6%)	39 (7.5%)	517 (100.0%)
工業地区	家内工業地区	6 (31.6%)	0 (0.0%)	5 (26.3%)	8 (42.1%)	19 (100.0%)
	中小工場地区	153 (53.3%)	0 (0.0%)	37 (12.9%)	97 (33.8%)	287 (100.0%)
	大工場地区	59 (35.1%)	0 (0.0%)	17 (10.1%)	92 (54.8%)	168 (100.0%)
	観光地区	12 (54.5%)	5 (22.7%)	4 (18.2%)	1 (4.5%)	22 (100.0%)

※網掛けは、最大割合

(4) 比準表個数と人口規模のクロス集計結果

各用途地区の比準表個数と人口規模との関係を表にまとめた。人口規模が大きければ比準表の個数も増える傾向が認められるが、比準表の個数が変わらない用途地区もある。

① 商業地区比準表個数と人口規模のクロス集計

各団体の商業地区の比準表個数を人口規模別に調べてみると、人口10万人未満では1個の比準表で対応している団体が多く、10万人以上では複数の比準表を採用している団体が増えてくる。

商業地区比準表個数	人口規模				団体数
	5万人未満	10万人未満	30万人未満	30万人以上	
1個	131 (93.6%)	53 (84.1%)	38 (48.1%)	17 (28.3%)	239 (69.9%)
2個	8 (5.7%)	7 (11.1%)	18 (22.8%)	12 (20.0%)	45 (13.2%)
3個	1 (0.7%)	3 (4.8%)	13 (16.5%)	14 (23.3%)	31 (9.1%)
4個	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (6.3%)	5 (8.3%)	10 (2.9%)
5個以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (6.3%)	12 (20.0%)	17 (5.0%)
団体数	140 (100.0%)	63 (100.0%)	79 (100.0%)	60 (100.0%)	342 (100.0%)

※ 網掛けは15%以上

② 住宅地区比準表個数と人口規模のクロス集計

各団体の住宅地区の比準表個数を人口規模別に調べてみると、人口10万人未満では1～2個の比準表で対応している団体が多く、10万人以上では2個以上の比準表を採用している団体が増えてくる。

住宅地区比準表個数	人口規模				団体数
	5万人未満	10万人未満	30万人未満	30万人以上	
1個	72 (44.2%)	26 (41.9%)	27 (36.0%)	21 (35.0%)	146 (40.6%)
2個	83 (50.9%)	28 (45.2%)	31 (41.3%)	13 (21.7%)	155 (43.1%)
3個	5 (3.1%)	4 (6.5%)	10 (13.3%)	8 (13.3%)	27 (7.5%)
4個	3 (1.8%)	1 (1.6%)	4 (5.3%)	3 (5.0%)	11 (3.1%)
5個以上	0 (0.0%)	3 (4.8%)	3 (4.0%)	15 (25.0%)	21 (5.8%)
団体数	163 (100.0%)	62 (100.0%)	75 (100.0%)	60 (100.0%)	360 (100.0%)

※ 網掛けは15%以上

③ 工業地区比準表個数と人口規模のクロス集計

各団体の工業地区の比準表個数を人口規模別に調べてみると、人口10万人未満では1個の比準表で対応している団体が多く、10万人以上では1～2個の比準表を採用している団体が増えてくる。

工業地区比準表個数	人口規模				団体数
	5万人未満	10万人未満	30万人未満	30万人以上	
1個	82 (92.1%)	33 (84.6%)	48 (72.7%)	34 (63.0%)	197 (79.4%)
2個	7 (7.9%)	5 (12.8%)	12 (18.2%)	12 (22.2%)	36 (14.5%)
3個	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.5%)	5 (9.3%)	8 (3.2%)
4個	0 (0.0%)	1 (2.6%)	3 (4.5%)	2 (3.7%)	6 (2.4%)
5個以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	1 (0.4%)
団体数	89 (100.0%)	39 (100.0%)	66 (100.0%)	54 (100.0%)	248 (100.0%)

商業地区、住宅地区、工業地区それぞれ人口規模別に比準表の個数を調べていくと、人口10万人未満か10万人以上かで各団体の採用している比準表個数に変化がみられることがわかる。

なお、人口10万人未満の団体の比準表個数が商業地区、工業地区では1個であるのに対して、住宅地区で1～2個と複数になる理由としては、以下のことが考えられる。

- a) 居住用家屋が連続する地区（普通住宅地区、高級住宅地区）と、住宅・小売店舗・事務所等が混在する地区（併用住宅地区）で比準表を分けている。
- b) 人口10万人未満の団体にあつては、商業地区、工業地区の範囲が比較的狭い。

以後の分析は、人口規模が10万人未満と10万人以上でデータを2分して行うこととする。

(5) 比準表個数と価格差割合のクロス集計結果

商業地区、住宅地区、工業地区それぞれについての、比準表個数と価格差割合の関係を人口規模別に集計した。

① 商業地区比準表個数と価格差割合

各団体の商業地区の比準表個数を価格差割合別に調べてみた。人口 10 万人未満、10 万人以上ともに価格差割合による比準表個数への影響はあまり認められない。

a) 10 万人未満

商業地区比準表個数	10万人未満				団体数
	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	
1個	75 (94.9%)	85 (91.5%)	14 (66.7%)	5 (100.0%)	180 (90.5%)
2個	3 (3.8%)	6 (6.4%)	6 (28.6%)	0 (0.0%)	15 (7.5%)
3個	1 (1.3%)	2 (2.1%)	1 (4.8%)	0 (0.0%)	4 (2.0%)
4個	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
5個以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
団体数	79 (100.0%)	94 (100.0%)	21 (100.0%)	5 (100.0%)	199 (100.0%)

※網掛けは 15 % 以上

b) 10 万人以上

商業地区比準表個数	10万人以上				団体数
	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	
1個	0 (0.0%)	22 (61.1%)	17 (35.4%)	16 (30.8%)	55 (39.6%)
2個	2 (66.7%)	8 (22.2%)	11 (22.9%)	9 (17.3%)	30 (21.6%)
3個	1 (33.3%)	4 (11.1%)	10 (20.8%)	12 (23.1%)	27 (19.4%)
4個	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (10.4%)	5 (9.6%)	10 (7.2%)
5個以上	0 (0.0%)	2 (5.6%)	5 (10.4%)	10 (19.2%)	17 (12.2%)
団体数	3 (100.0%)	36 (100.0%)	48 (100.0%)	52 (100.0%)	139 (100.0%)

※網掛けは 15 % 以上

② 住宅地区比準表個数と価格差割合

各団体の住宅地区の比準表個数を価格差割合別に調べてみた。人口 10 万人未満、10 万人以上ともに価格差割合による比準表個数への影響はあまり認められない。

a) 10 万人未満

住宅地区比準表個数	10万人未満				団体数
	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	
1個	7 (33.3%)	63 (50.0%)	20 (34.5%)	7 (38.9%)	97 (43.5%)
2個	12 (57.1%)	55 (43.7%)	33 (56.9%)	10 (55.6%)	110 (49.3%)
3個	1 (4.8%)	3 (2.4%)	4 (6.9%)	1 (5.6%)	9 (4.0%)
4個	1 (4.8%)	2 (1.6%)	1 (1.7%)	0 (0.0%)	4 (1.8%)
5個以上	0 (0.0%)	3 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (1.3%)
団体数	21 (100.0%)	126 (100.0%)	58 (100.0%)	18 (100.0%)	223 (100.0%)

※網掛けは 15 % 以上

b) 10 万人以上

住宅地区比準表個数	10万人以上				団体数
	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	
1個	0 (0.0%)	16 (40.0%)	19 (38.8%)	13 (28.9%)	48 (35.6%)
2個	1 (100.0%)	14 (35.0%)	15 (30.6%)	14 (31.1%)	44 (32.6%)
3個	0 (0.0%)	4 (10.0%)	6 (12.2%)	8 (17.8%)	18 (13.3%)
4個	0 (0.0%)	3 (7.5%)	3 (6.1%)	1 (2.2%)	7 (5.2%)
5個以上	0 (0.0%)	3 (7.5%)	6 (12.2%)	9 (20.0%)	18 (13.3%)
団体数	1 (100.0%)	40 (100.0%)	49 (100.0%)	45 (100.0%)	135 (100.0%)

※網掛けは 15 % 以上

③ 工業地区比準表個数と価格差割合

各団体の工業地区の比準表個数を価格差割合別に調べてみた。人口 10 万人未満は価格差割合による比準表個数への影響はあまり認められない。ただし、人口 10 万人以上では、価格差割合が 10 倍以上になると比準表個数のばらつきが見受けられる。

a) 人口 10 万人未満

工業地区比準表個数	10万人未満				団体数
	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	
1個	55 (87.3%)	43 (95.6%)	4 (66.7%)	0 (0.0%)	102 (89.5%)
2個	8 (12.7%)	1 (2.2%)	2 (33.3%)	0 (0.0%)	11 (9.6%)
3個	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
4個	0 (0.0%)	1 (2.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
5個以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
団体数	63 (100.0%)	45 (100.0%)	6 (100.0%)	0 (0.0%)	114 (100.0%)

※網掛けは 15 %以上

b) 人口 10 万人以上

工業地区比準表個数	10万人以上				団体数
	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	
1個	22 (81.5%)	35 (66.0%)	14 (60.9%)	7 (53.8%)	78 (67.2%)
2個	4 (14.8%)	13 (24.5%)	5 (21.7%)	2 (15.4%)	24 (20.7%)
3個	0 (0.0%)	3 (5.7%)	3 (13.0%)	2 (15.4%)	8 (6.9%)
4個	1 (3.7%)	2 (3.8%)	0 (0.0%)	2 (15.4%)	5 (4.3%)
5個以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
団体数	27 (100.0%)	53 (100.0%)	23 (100.0%)	13 (100.0%)	116 (100.0%)

※網掛けは 15 %以上

次に人口 10 万人未満のデータを町村と市に細区分し再度比準表個数と価格差割合の関係を集計する。

また、人口 10 万人以上のデータについては比準表個数と用途地区別路線本数の関係を集計する。

① 商業地区比準表個数

各団体の商業地区の比準表個数を市町村別に調べてみた。

町村では、原則として 1 個の比準表を使用しているが、10 万人未満の市では、価格差割合によって、1～2 個の比準表を使用している。

人口 10 万人以上では、商業地区路線本数が 100 本未満では 1～2 個、100 本以上 1,000 本未満では 1～3 個、1,000 本以上では 3 個以上の比準表を多く使用している。

a) 10 万人未満：町村（価格差割合）

10万人未満	町村（価格差割合）				団体数
商業地区比準表個数	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	
1個	60 (93.8%)	40 (97.6%)	2 (66.7%)	3 (100.0%)	105 (94.6%)
2個	3 (4.7%)	1 (2.4%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	5 (4.5%)
3個	1 (1.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
団体数	64 (100.0%)	41 (100.0%)	3 (100.0%)	3 (100.0%)	111 (100.0%)

※網掛けは 15 % 以上

b) 10 万人未満：市（価格差割合）

10万人未満	市（価格差割合）				団体数
商業地区比準表個数	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	
1個	15 (100.0%)	46 (86.8%)	12 (66.7%)	2 (100.0%)	75 (85.2%)
2個	0 (0.0%)	5 (9.4%)	5 (27.8%)	0 (0.0%)	10 (11.4%)
3個	0 (0.0%)	2 (3.8%)	1 (5.6%)	0 (0.0%)	3 (3.4%)
団体数	15 (100.0%)	53 (100.0%)	18 (37.5%)	2 (100.0%)	88 (100.0%)

※網掛けは 15 % 以上

c) 10万人以上：商業地区路線本数

10万人以上 商業地区比準表	商業地区路線本数				
	100本未満	500本未満	1000本未満	1000本以上	団体数
1個	10 (71.4%)	37 (43.0%)	7 (29.2%)	0 (0.0%)	54 (39.1%)
2個	3 (21.4%)	22 (25.6%)	4 (16.7%)	1 (7.1%)	30 (21.7%)
3個	1 (7.1%)	16 (18.6%)	7 (29.2%)	3 (21.4%)	27 (19.6%)
4個	0 (0.0%)	4 (4.7%)	3 (12.5%)	3 (21.4%)	10 (7.2%)
5個以上	0 (0.0%)	7 (8.1%)	3 (12.5%)	7 (50.0%)	17 (12.3%)
団体数	14 (100.0%)	86 (100.0%)	24 (100.0%)	14 (100.0%)	138 (100.0%)

※網掛けは15%以上

② 住宅地区比準表個数

各団体の住宅地区の比準表個数を市町村別に調べてみた。

町村、10万人未満の市ともに、原則として1～2個の比準表を使用している。

人口10万人以上では、商業地区路線本数が1万本未満では1～3個、1万本以上では、5個以上の比準表を使用している団体の割合が高くなっている。

a) 人口10万人未満：町村（価格差割合）

10万人未満 住宅地区比準表個数	町村(価格差割合)				
	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	団体数
1個	6 (35.3%)	46 (56.8%)	6 (20.0%)	6 (60.0%)	64 (46.4%)
2個	10 (58.8%)	33 (40.7%)	21 (70.0%)	4 (40.0%)	68 (49.3%)
3個	1 (5.9%)	1 (1.2%)	2 (6.7%)	0 (0.0%)	4 (2.9%)
4個	0 (0.0%)	1 (1.2%)	1 (3.3%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)
団体数	17 (100.0%)	81 (100.0%)	30 (100.0%)	10 (100.0%)	138 (100.0%)

※網掛けは15%以上

b) 人口 10 万人未満：市（価格差割合）

10万人未満	市（価格差割合）				団体数
住宅地区比準表個数	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	
1個	1 (25.0%)	17 (37.8%)	14 (50.0%)	1 (12.5%)	33 (38.8%)
2個	2 (50.0%)	22 (48.9%)	12 (42.9%)	6 (75.0%)	42 (49.4%)
3個	0 (0.0%)	2 (4.4%)	2 (7.1%)	1 (12.5%)	5 (5.9%)
4個	1 (25.0%)	1 (2.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.4%)
5個以上	0 (0.0%)	3 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (3.5%)
団体数	4 (100.0%)	45 (100.0%)	28 (100.0%)	8 (100.0%)	85 (100.0%)

※網掛けは 15 % 以上

c) 人口 10 万人以上：住宅地区路線本数

10万人以上	住宅地区路線本数				団体数
住宅地区比準表	3千本未満	5千本未満	1万本未満	1万本以上	
1個	3 (21.4%)	10 (40.0%)	21 (43.8%)	13 (27.7%)	47 (35.1%)
2個	5 (35.7%)	9 (36.0%)	17 (35.4%)	13 (27.7%)	44 (32.8%)
3個	4 (28.6%)	3 (12.0%)	5 (10.4%)	6 (12.8%)	18 (13.4%)
4個	1 (7.1%)	2 (8.0%)	2 (4.2%)	2 (4.3%)	7 (5.2%)
5個以上	1 (7.1%)	1 (4.0%)	3 (6.3%)	13 (27.7%)	18 (13.4%)
団体数	14 (100.0%)	25 (100.0%)	48 (100.0%)	47 (100.0%)	134 (100.0%)

※網掛けは 15 % 以上

③ 工業地区路線本数と価格差割合

各団体の工業地区の比準表個数を市町村別に調べてみた。

町村、10 万人未満の市ともに、原則として 1 個の比準表を使用している。

人口 10 万人以上では、工業地区路線本数が 100 本未満では 1 個、100 本以上 1,000 本未満では 1～2 個、1,000 本以上 1～3 個の比準表を使用している。

a) 人口 10 万人未満：町村（価格差割合）

10万人未満	町村（価格差割合）				
工業地区比準表個数	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	団体数
1個	37 (88.1%)	19 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	56 (91.8%)
2個	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (8.2%)
団体数	42 (100.0%)	19 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	61 (100.0%)

※網掛けは 15 % 以上

b) 人口 10 万人未満：市（価格差割合）

10万人未満	市（価格差割合）				
工業地区比準表個数	2倍未満	5倍未満	10倍未満	10倍以上	団体数
1個	18 (85.7%)	24 (92.3%)	4 (66.7%)	0 (0.0%)	46 (86.8%)
2個	3 (14.3%)	1 (3.8%)	2 (33.3%)	0 (0.0%)	6 (11.3%)
3個	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
4個	0 (0.0%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.9%)
団体数	21 (100.0%)	26 (100.0%)	6 (100.0%)	0 (0.0%)	53 (100.0%)

※網掛けは 15 % 以上

c) 人口 10 万人以上：工業地区路線本数

10万人以上	工業地区路線本数				
工業地区比準表	100本未満	500本未満	1000本未満	1000本以上	団体数
1個	25 (92.6%)	43 (65.2%)	7 (50.0%)	6 (50.0%)	81 (68.1%)
2個	2 (7.4%)	17 (25.8%)	3 (21.4%)	2 (16.7%)	24 (20.2%)
3個	0 (0.0%)	4 (6.1%)	2 (14.3%)	2 (16.7%)	8 (6.7%)
4個	0 (0.0%)	2 (3.0%)	2 (14.3%)	1 (8.3%)	5 (4.2%)
5個以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (8.3%)	1 (0.8%)
団体数	27 (100.0%)	66 (100.0%)	14 (100.0%)	12 (100.0%)	119 (100.0%)

※網掛けは 15 % 以上

(6) 用途地区別採用比準表個数

以上の検討結果より、比準表個数は価格差割合によって異なる傾向はあまり見受けられなかったが人口規模 10 万人を境に異なる傾向が認められた。

また、人口 10 万人以上の団体では路線本数の大小による傾向が認められた。

そこで、人口 10 万人未満にあつては市町村別、人口 10 万人以上にあつては用途地区別の路線本数に応じて、標準的な比準表の個数を以下の表のとおり整理した。

商業地区、住宅地区、工業地区ともに、人口が増えるほど、路線本数が多くなるほど、採用する比準表の個数も多くなる傾向がある。

用途	人口	分類	比準表個数
商業地区	10 万人未満	町村	1 個
		市	1 ～ 2 個
	10 万人以上	100 本未満	1 ～ 2 個
		100 本以上1000 本未満	1 ～ 3 個
	1000 本以上	3 個以上	
住宅地区	10 万人未満	町村	1 ～ 2 個
		市	1 ～ 2 個
	10 万人以上	1000 本未満	1 ～ 3 個
		1000 本以上	1 ～ 5 個以上
工業地区	10 万人未満	町村	1 個
		市	1 個
	10 万人以上	100 本未満	1 個
		100 本以上1000 本未満	1 ～ 2 個
	1000 本以上	1 ～ 3 個	
観光地区	-	-	1 個

4 比準表に採用している価格形成要因の集計結果

(1) 集計サンプル数

未回答団体2団体を除く418団体の価格形成要因（街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的條件）の採用状況を表示した。

街路条件は総計で99.8%、交通・接近条件は97.4%、環境条件は90.4%、行政的條件は80.1%の団体で採用されている。

各条件ごとに採用団体数が異なる理由としては以下のことが考えられる。

- ① 街路条件及び交通・接近条件は客観的データとしての把握が比較的容易であるため、比準項目として採用しやすい。
- ② 環境条件は一律の基準で測定することが難しかったり、通常広範囲に影響するため、状況類似地域を区分する際に環境条件ができるだけ異ならないように配慮し、その結果、環境条件の差異は標準宅地の価格に反映されている場合が多いとめと考えられる。
- ③ 行政的條件に関しては10万人未満の町村の採用状況からも読みとれるとおり、人口規模の小さな団体では行政的條件のちがいによる価格差があまり認められないこと、また、環境条件同様、状況類似地域を区分する際の目安として都市計画法上の用途地域を考慮している場合が多いことが考えられる。

価格形成要因	人口			10万人以上	総計
	10万人未満				
	町村	市	小計		
街路条件	170 (100.0%)	102 (100.0%)	272 (100.0%)	145 (99.3%)	417 (99.8%)
交通・接近条件	162 (95.3%)	100 (98.0%)	262 (96.3%)	145 (99.3%)	407 (97.4%)
環境条件	150 (88.2%)	92 (90.2%)	242 (89.0%)	136 (93.2%)	378 (90.4%)
行政的條件	109 (64.1%)	85 (83.3%)	194 (71.3%)	141 (96.6%)	335 (80.1%)
団体数	170 (100.0%)	102 (100.0%)	272 (100.0%)	146 (100.0%)	418 (100.0%)

(2) 人口規模別価格形成要因の採用状況

価格形成要因（街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件）の人口規模別の採用状況を、商業地区、住宅地区、工業地区、全て同じ比準表の順に、集計した。

① 商業地区

a) 街路条件

商業地区の街路条件は、人口規模を問わず、多くの団体が複数の項目を採用している。特に、「道路幅員」は、総計でも 89.4 % と採用している割合が高く、「道路の連続性」、「舗装の有無」、「歩道の有無」も全体の 70 % 以上の団体が採用している点特徴的である。

街路条件	総計	10万人未満		10万人以上
		町村	市	
道路幅員 (採用団体数/該当団体数)	373 (89.4%)	132 (77.6%)	98 (96.1%)	143 (98.6%)
道路種別 (採用団体数/該当団体数)	258 (61.9%)	88 (51.8%)	79 (77.5%)	91 (62.8%)
舗装の有無 (採用団体数/該当団体数)	301 (72.2%)	114 (67.1%)	82 (80.4%)	105 (72.4%)
歩道の有無 (採用団体数/該当団体数)	293 (70.3%)	100 (58.8%)	82 (80.4%)	111 (76.6%)
道路系統 (採用団体数/該当団体数)	172 (41.2%)	63 (37.1%)	59 (57.8%)	50 (34.5%)
道路の連続性 (採用団体数/該当団体数)	324 (77.7%)	110 (64.7%)	84 (82.4%)	130 (89.7%)
カー舗装の有無 (採用団体数/該当団体数)	24 (5.8%)	5 (2.9%)	4 (3.9%)	15 (10.3%)
バス路線か否か (採用団体数/該当団体数)	30 (7.2%)	11 (6.5%)	11 (10.8%)	8 (5.5%)
勾配 (採用団体数/該当団体数)	62 (14.9%)	16 (9.4%)	23 (22.5%)	23 (15.9%)

※網掛けは 50 % 以上

※なお、該当団体数とは、何らかの街路条件を比準項目として採用している団体数を指し、4(1)集計サンプル数に示すとおり人口規模別に異なる。

b) 交通・接近条件

商業地区の交通・接近条件は、「最寄り駅への距離」を採用している割合が最も高い。街路条件と比較すると交通・接近条件はどこの団体でも共通して採用できる特定の施設が少ないことが原因となって、採用割合が低く、かつ拡散していることがわかる。

しかしながら、「中心地への距離」、「大型店舗への距離」、「商店街への距離」、「役所への距離」、「主要交差点への距離」等はいずれも市町村の中心的な場所を示す言葉であるため、「中心的な場所への距離」とくくってみれば、採用割合も高くなるものと考えられる。

交通・接近条件	総計	10万人未満		10万人以上
		町村	市	
〇〇駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	124 (30.5%)	41 (25.3%)	27 (27.0%)	56 (38.6%)
最寄り駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	231 (56.8%)	61 (37.7%)	72 (72.0%)	98 (67.6%)
中心駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	38 (9.3%)	8 (4.9%)	13 (13.0%)	17 (11.7%)
中心地への距離 (採用団体数/該当団体数)	118 (29.0%)	32 (19.8%)	30 (30.0%)	56 (38.6%)
最寄りバス停への距離 (採用団体数/該当団体数)	164 (40.3%)	65 (40.1%)	54 (54.0%)	45 (31.0%)
大型店舗への距離 (採用団体数/該当団体数)	138 (33.9%)	45 (27.8%)	45 (45.0%)	48 (33.1%)
商店街への距離 (採用団体数/該当団体数)	78 (19.2%)	26 (16.0%)	26 (26.0%)	26 (17.9%)
小学校への距離 (採用団体数/該当団体数)	72 (17.7%)	35 (21.6%)	24 (24.0%)	13 (9.0%)
役所への距離 (採用団体数/該当団体数)	128 (31.4%)	65 (40.1%)	38 (38.0%)	25 (17.2%)
インターチェンジへの距離 (採用団体数/該当団体数)	18 (4.4%)	4 (2.5%)	8 (8.0%)	6 (4.1%)
主要交差点への距離 (採用団体数/該当団体数)	20 (4.9%)	2 (1.2%)	4 (4.0%)	14 (9.7%)
幹線道路への距離 (採用団体数/該当団体数)	76 (18.7%)	32 (19.8%)	19 (19.0%)	25 (17.2%)
公園への距離 (採用団体数/該当団体数)	20 (4.9%)	8 (4.9%)	9 (9.0%)	3 (2.1%)

※網掛けは50%以上

c) 環境条件

商業地区の環境条件は、「公共下水道の有無」を採用している団体が最も多い。以下、人口規模別に見ると若干異なるが「商業密度」、「都市ガスの有無」、「上水道の有無」等の採用割合が高い。

人口10万人未満において特に見られる特色であるが、商業地区の採用項目として「上水道の有無」を採用していることは、商業地区の上水道の普及率から考えてみると疑問がある。

環境条件	総計	10万人 未満		10万人 以上
		町村	市	
上水道の有無 (採用団体数/該当団体数)	115 (30.4%)	54 (36.0%)	34 (37.0%)	27 (19.9%)
公共下水道の有無 (採用団体数/該当団体数)	207 (54.8%)	65 (43.3%)	64 (69.6%)	78 (57.4%)
都市ガスの有無 (採用団体数/該当団体数)	130 (34.4%)	34 (22.7%)	42 (45.7%)	54 (39.7%)
商業密度 (採用団体数/該当団体数)	147 (38.9%)	45 (30.0%)	40 (43.5%)	62 (45.6%)
建物密度 (採用団体数/該当団体数)	57 (15.1%)	24 (16.0%)	14 (15.2%)	19 (14.0%)
アーケードの有無 (採用団体数/該当団体数)	30 (7.9%)	3 (2.0%)	5 (5.4%)	22 (16.2%)
嫌悪施設までの距離 (採用団体数/該当団体数)	58 (15.3%)	29 (19.3%)	13 (14.1%)	16 (11.8%)
騒音・振動 (採用団体数/該当団体数)	16 (4.2%)	6 (4.0%)	5 (5.4%)	5 (3.7%)
公共岸壁の整備の状態 (採用団体数/該当団体数)	1 (0.3%)	0 (0.0%)	1 (1.1%)	0 (0.0%)
観光施設の有無 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
工業用水の供給の状態 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
工場排水施設の整備の状態 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
地盤 (採用団体数/該当団体数)	31 (8.2%)	11 (7.3%)	11 (12.0%)	9 (6.6%)
地勢 (採用団体数/該当団体数)	57 (15.1%)	24 (16.0%)	17 (18.5%)	16 (11.8%)
土地区画整理事業の内外 (採用団体数/該当団体数)	40 (10.6%)	11 (7.3%)	15 (16.3%)	14 (10.3%)

※網掛けは50%以上

d) 行政的条件

商業地区の行政的条件は、都市計画法上の「用途地域」を採用している割合が最も高い。また、容積率も「指定容積率」、「基準容積率」の2つに分かれているため採用割合は低くなっているが、容積率としてまとめれば、総計で70%以上と採用割合は高くなる。

行政的条件	総計	10万人未満		10万人以上
		町村	市	
指定建ぺい率 (採用団体数/該当団体数)	93 (27.8%)	27 (24.8%)	27 (31.8%)	39 (27.7%)
指定容積率 (採用団体数/該当団体数)	140 (41.8%)	34 (31.2%)	40 (47.1%)	66 (46.8%)
基準容積率 (採用団体数/該当団体数)	95 (28.4%)	14 (12.8%)	21 (24.7%)	60 (42.6%)
用途地域 (採用団体数/該当団体数)	212 (63.3%)	59 (54.1%)	68 (80.0%)	85 (60.3%)
都市計画区域 (採用団体数/該当団体数)	93 (27.8%)	34 (31.2%)	23 (27.1%)	36 (25.5%)
風致地区等 (採用団体数/該当団体数)	18 (5.4%)	1 (0.9%)	5 (5.9%)	12 (8.5%)
美観地区等 (採用団体数/該当団体数)	3 (0.9%)	0 (0.0%)	1 (1.2%)	2 (1.4%)
歴史的風土保存区域等 (採用団体数/該当団体数)	5 (1.5%)	0 (0.0%)	1 (1.2%)	4 (2.8%)
高度利用地区等 (採用団体数/該当団体数)	10 (3.0%)	0 (0.0%)	4 (4.7%)	6 (4.3%)
臨港地区等 (採用団体数/該当団体数)	4 (1.2%)	0 (0.0%)	2 (2.4%)	2 (1.4%)
防音地区・騒音地区等 (採用団体数/該当団体数)	4 (1.2%)	2 (1.8%)	1 (1.2%)	1 (0.7%)

※網掛けは50%以上

② 住宅地区

a) 街路条件

住宅地区の街路条件は、商業地区と同様に、人口規模を問わず多くの団体が複数の項目を採用している。特に「道路幅員」は総計で99.5%と、ほぼ全団体が採用している。また、「舗装の有無」、「道路の連続性」は85%以上、「道路種別」、「歩道の有無」は70%以上の団体が採用している。

街路条件	総計	10万人未満		10万人以上
		町村	市	
道路幅員 (採用団体数/該当団体数)	415 (99.5%)	170 (100.0%)	100 (98.0%)	145 (100.0%)
道路種別 (採用団体数/該当団体数)	306 (73.4%)	123 (72.4%)	81 (79.4%)	102 (70.3%)
舗装の有無 (採用団体数/該当団体数)	372 (89.2%)	159 (93.5%)	86 (84.3%)	127 (87.6%)
歩道の有無 (採用団体数/該当団体数)	302 (72.4%)	123 (72.4%)	78 (76.5%)	101 (69.7%)
道路系統 (採用団体数/該当団体数)	213 (51.1%)	85 (50.0%)	61 (59.8%)	67 (46.2%)
道路の連続性 (採用団体数/該当団体数)	366 (87.8%)	144 (84.7%)	86 (84.3%)	136 (93.8%)
カー舗装の有無 (採用団体数/該当団体数)	17 (4.1%)	5 (2.9%)	4 (3.9%)	8 (5.5%)
バス路線か否か (採用団体数/該当団体数)	43 (10.3%)	16 (9.4%)	10 (9.8%)	17 (11.7%)
勾配 (採用団体数/該当団体数)	59 (14.1%)	15 (8.8%)	22 (21.6%)	22 (15.2%)

※網掛けは50%以上

b) 交通・接近条件

住宅地区の交通・接近条件は、「最寄り駅への距離」を採用している団体が総計で 65 %以上、「最寄りバス停への距離」を採用している団体が総計で 58 %以上というように、交通手段のターミナル地点への距離を採用している割合が高い。

また、商業地区同様、中心地への距離等表現方法は様々であるが、市町村の中心的な場所への距離を比準表に採用している団体が多いことが特徴的である。

交通・接近条件	総計	10万人未満		10万人以上
		町村	市	
〇〇駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	144 (35.4%)	55 (34.0%)	31 (31.0%)	58 (40.0%)
最寄り駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	265 (65.1%)	78 (48.1%)	75 (75.0%)	112 (77.2%)
中心駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	34 (8.4%)	8 (4.9%)	9 (9.0%)	17 (11.7%)
中心地への距離 (採用団体数/該当団体数)	120 (29.5%)	43 (26.5%)	26 (26.0%)	51 (35.2%)
最寄りバス停への距離 (採用団体数/該当団体数)	238 (58.5%)	97 (59.9%)	66 (66.0%)	75 (51.7%)
大型店舗への距離 (採用団体数/該当団体数)	199 (48.9%)	80 (49.4%)	53 (53.0%)	66 (45.5%)
商店街への距離 (採用団体数/該当団体数)	146 (35.9%)	54 (33.3%)	42 (42.0%)	50 (34.5%)
小学校への距離 (採用団体数/該当団体数)	171 (42.0%)	85 (52.5%)	47 (47.0%)	39 (26.9%)
役所への距離 (採用団体数/該当団体数)	174 (42.8%)	96 (59.3%)	43 (43.0%)	35 (24.1%)
インターチェンジへの距離 (採用団体数/該当団体数)	27 (6.6%)	9 (5.6%)	9 (9.0%)	9 (6.2%)
主要交差点への距離 (採用団体数/該当団体数)	21 (5.2%)	7 (4.3%)	3 (3.0%)	11 (7.6%)
幹線道路への距離 (採用団体数/該当団体数)	95 (23.3%)	41 (25.3%)	24 (24.0%)	30 (20.7%)
公園への距離 (採用団体数/該当団体数)	42 (10.3%)	15 (9.3%)	15 (15.0%)	12 (8.3%)

※網掛けは 50 %以上

c) 環境条件

住宅地区の環境条件は、「公共下水道の有無」を採用している団体が総計で 77.0 % と高い。また上水道の整備が未完成であると思われる町村では「上水道の有無」が、都市ガスの整備がされつつある市にあたっては「都市ガスの有無」が比準項目とされているのが特徴的である。その他「嫌悪施設までの距離」、「地勢」、「建物密度」、「商業密度」等の採用割合が比較的高い。

環境条件	総計	10万人未満		10万人以上
		町村	市	
上水道の有無 (採用団体数/該当団体数)	159 (42.1%)	82 (54.7%)	39 (42.4%)	38 (27.9%)
公共下水道の有無 (採用団体数/該当団体数)	291 (77.0%)	100 (66.7%)	73 (79.3%)	118 (86.8%)
都市ガスの有無 (採用団体数/該当団体数)	188 (49.7%)	60 (40.0%)	51 (55.4%)	77 (56.6%)
商業密度 (採用団体数/該当団体数)	80 (21.2%)	32 (21.3%)	18 (19.6%)	30 (22.1%)
建物密度 (採用団体数/該当団体数)	83 (22.0%)	40 (26.7%)	21 (22.8%)	22 (16.2%)
アーケードの有無 (採用団体数/該当団体数)	8 (2.1%)	1 (0.7%)	3 (3.3%)	4 (2.9%)
嫌悪施設までの距離 (採用団体数/該当団体数)	145 (38.4%)	51 (34.0%)	30 (32.6%)	64 (47.1%)
騒音・振動 (採用団体数/該当団体数)	57 (15.1%)	14 (9.3%)	15 (16.3%)	28 (20.6%)
公共岸壁の整備の状態 (採用団体数/該当団体数)	2 (0.5%)	0 (0.0%)	1 (1.1%)	1 (0.7%)
観光施設の有無 (採用団体数/該当団体数)	1 (0.3%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
工業用水の供給の状態 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
工場排水施設の整備の状態 (採用団体数/該当団体数)	1 (0.3%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
地盤 (採用団体数/該当団体数)	42 (11.1%)	16 (10.7%)	10 (10.9%)	16 (11.8%)
地勢 (採用団体数/該当団体数)	88 (23.3%)	44 (29.3%)	21 (22.8%)	23 (16.9%)
土地区画整理事業の内外 (採用団体数/該当団体数)	48 (12.7%)	15 (10.0%)	15 (16.3%)	18 (13.2%)

※網掛けは 50 % 以上

d) 行政的条件

住宅地区の行政的条件は、商業地区と同様に、都市計画法上の「用途地域」を採用している割合が高い。また、「基準容積率」と「指定容積率」を容積率という一つの項目にまとめれば、総計で60%程度と採用割合も高くなる。

行政的条件	総計	10万人未満		10万人以上
		町村	市	
指定建ぺい率 (採用団体数/該当団体数)	89 (26.6%)	27 (24.8%)	25 (29.4%)	37 (26.2%)
指定容積率 (採用団体数/該当団体数)	125 (37.3%)	34 (31.2%)	37 (43.5%)	54 (38.3%)
基準容積率 (採用団体数/該当団体数)	75 (22.4%)	13 (11.9%)	18 (21.2%)	44 (31.2%)
用途地域 (採用団体数/該当団体数)	203 (60.6%)	57 (52.3%)	66 (77.6%)	80 (56.7%)
都市計画区域 (採用団体数/該当団体数)	91 (27.2%)	34 (31.2%)	22 (25.9%)	35 (24.8%)
風致地区等 (採用団体数/該当団体数)	17 (5.1%)	1 (0.9%)	5 (5.9%)	11 (7.8%)
美観地区等 (採用団体数/該当団体数)	3 (0.9%)	0 (0.0%)	1 (1.2%)	2 (1.4%)
歴史的風土保存区域等 (採用団体数/該当団体数)	5 (1.5%)	0 (0.0%)	1 (1.2%)	4 (2.8%)
高度利用地区等 (採用団体数/該当団体数)	6 (1.8%)	0 (0.0%)	4 (4.7%)	2 (1.4%)
臨港地区等 (採用団体数/該当団体数)	4 (1.2%)	0 (0.0%)	2 (2.4%)	2 (1.4%)
防音地区・騒音地区等 (採用団体数/該当団体数)	4 (1.2%)	2 (1.8%)	1 (1.2%)	1 (0.7%)

※網掛けは50%以上

③ 工業地区

a) 街路条件

工業地区の街路条件は商業地区、住宅地区と比較すると採用割合は若干低くなるが、他の条件と比較すると比準項目として採用されている数が多い。工業地区も「道路幅員」を採用している団体が、他の条件を含めて唯一総計で 70 %以上と採用割合は高い。その他、「道路の連続性」、「舗装の有無」も 60 %程度の団体で採用されている。

街路条件	総計	10万人未満		10万人以上
		町村	市	
道路幅員 (採用団体数/該当団体数)	295 (70.7%)	101 (59.4%)	65 (63.7%)	129 (89.0%)
道路種別 (採用団体数/該当団体数)	208 (49.9%)	70 (41.2%)	51 (50.0%)	87 (60.0%)
舗装の有無 (採用団体数/該当団体数)	247 (59.2%)	92 (54.1%)	55 (53.9%)	100 (69.0%)
歩道の有無 (採用団体数/該当団体数)	185 (44.4%)	64 (37.6%)	42 (41.2%)	79 (54.5%)
道路系統 (採用団体数/該当団体数)	133 (31.9%)	48 (28.2%)	37 (36.3%)	48 (33.1%)
道路の連続性 (採用団体数/該当団体数)	255 (61.2%)	85 (50.0%)	55 (53.9%)	115 (79.3%)
カー舗装の有無 (採用団体数/該当団体数)	13 (3.1%)	3 (1.8%)	3 (2.9%)	7 (4.8%)
バス路線か否か (採用団体数/該当団体数)	20 (4.8%)	6 (3.5%)	5 (4.9%)	9 (6.2%)
勾配 (採用団体数/該当団体数)	43 (10.3%)	10 (5.9%)	16 (15.7%)	17 (11.7%)

※網掛けは 50 %以上

b) 交通・接近条件

工業地区の交通・接近条件は、総計で 50 %を超える比準項目がない。これは、一般的に工業地区は駅から遠い場所にあること、中心的な場所への距離にあたっては商業地区、住宅地区ほど重要視されないこと等が理由として考えられる。

一方、採用割合自体はそれほど高くないが、「インターチェンジへの距離」、「幹線道路への距離」が、商業地区、住宅地区に比べて比準項目としている割合が高くなっていることが特徴的である。

交通・接近条件	総計	10万人未満		10万人以上
		町村	市	
〇〇駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	89 (21.9%)	31 (19.1%)	16 (16.0%)	42 (29.0%)
最寄り駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	182 (44.7%)	48 (29.6%)	42 (42.0%)	92 (63.4%)
中心駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	27 (6.6%)	7 (4.3%)	7 (7.0%)	13 (9.0%)
中心地への距離 (採用団体数/該当団体数)	70 (17.2%)	25 (15.4%)	14 (14.0%)	31 (21.4%)
最寄りバス停への距離 (採用団体数/該当団体数)	135 (33.2%)	51 (31.5%)	36 (36.0%)	48 (33.1%)
大型店舗への距離 (採用団体数/該当団体数)	69 (17.0%)	26 (16.0%)	18 (18.0%)	25 (17.2%)
商店街への距離 (採用団体数/該当団体数)	54 (13.3%)	18 (11.1%)	16 (16.0%)	20 (13.8%)
小学校への距離 (採用団体数/該当団体数)	63 (15.5%)	32 (19.8%)	15 (15.0%)	16 (11.0%)
役所への距離 (採用団体数/該当団体数)	73 (17.9%)	36 (22.2%)	21 (21.0%)	16 (11.0%)
インターチェンジへの距離 (採用団体数/該当団体数)	54 (13.3%)	11 (6.8%)	13 (13.0%)	30 (20.7%)
主要交差点への距離 (採用団体数/該当団体数)	9 (2.2%)	2 (1.2%)	2 (2.0%)	5 (3.4%)
幹線道路への距離 (採用団体数/該当団体数)	111 (27.3%)	39 (24.1%)	24 (24.0%)	48 (33.1%)
公園への距離 (採用団体数/該当団体数)	12 (2.9%)	3 (1.9%)	6 (6.0%)	3 (2.1%)

※網掛けは 50 %以上

c) 環境条件

工業地区の環境条件は、「公共下水道の有無」の採用割合が、商業地区、住宅地区と同様に高く、以下「都市ガスの有無」、「上水道の有無」、「地勢」、「嫌悪施設までの距離」の順で採用割合が高くなっている。なお、工業地区で「嫌悪施設までの距離」が採用され、採用割合が高いことはやや違和感がある。

環境条件	総計	10万人未満		10万人以上
		町村	市	
上水道の有無 (採用団体数/該当団体数)	96 (25.4%)	45 (30.0%)	23 (25.0%)	28 (20.6%)
公共下水道の有無 (採用団体数/該当団体数)	197 (52.1%)	58 (38.7%)	42 (45.7%)	97 (71.3%)
都市ガスの有無 (採用団体数/該当団体数)	116 (30.7%)	34 (22.7%)	27 (29.3%)	55 (40.4%)
商業密度 (採用団体数/該当団体数)	25 (6.6%)	9 (6.0%)	3 (3.3%)	13 (9.6%)
建物密度 (採用団体数/該当団体数)	35 (9.3%)	16 (10.7%)	6 (6.5%)	13 (9.6%)
アーケードの有無 (採用団体数/該当団体数)	3 (0.8%)	1 (0.7%)	1 (1.1%)	1 (0.7%)
嫌悪施設までの距離 (採用団体数/該当団体数)	49 (13.0%)	22 (14.7%)	7 (7.6%)	20 (14.7%)
騒音・振動 (採用団体数/該当団体数)	17 (4.5%)	3 (2.0%)	4 (4.3%)	10 (7.4%)
公共岸壁の整備の状態 (採用団体数/該当団体数)	3 (0.8%)	1 (0.7%)	1 (1.1%)	1 (0.7%)
観光施設の有無 (採用団体数/該当団体数)	1 (0.3%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
工業用水の供給の状態 (採用団体数/該当団体数)	14 (3.7%)	7 (4.7%)	2 (2.2%)	5 (3.7%)
工場排水施設の整備の状態 (採用団体数/該当団体数)	12 (3.2%)	8 (5.3%)	2 (2.2%)	2 (1.5%)
地盤 (採用団体数/該当団体数)	30 (7.9%)	8 (5.3%)	7 (7.6%)	15 (11.0%)
地勢 (採用団体数/該当団体数)	60 (15.9%)	26 (17.3%)	14 (15.2%)	20 (14.7%)
土地区画整理事業の内外 (採用団体数/該当団体数)	22 (5.8%)	6 (4.0%)	6 (6.5%)	10 (7.4%)

※網掛けは50%以上

d) 行政的条件

工業地区の行政的条件は、総計で 50 %を超える比準項目がない。商業地区、住宅地区と同様、都市計画法上の「用途地域」を採用している割合が高いが、全体的に採用割合が低いことから、各団体の採用項目が少数かつ拡散していることがわかる。

行政的条件	総計	10万人未満		10万人以上
		町村	市	
指定建ぺい率 (採用団体数/該当団体数)	65 (19.4%)	16 (14.7%)	15 (17.6%)	34 (24.1%)
指定容積率 (採用団体数/該当団体数)	84 (25.1%)	21 (19.3%)	23 (27.1%)	40 (28.4%)
基準容積率 (採用団体数/該当団体数)	46 (13.7%)	8 (7.3%)	8 (9.4%)	30 (21.3%)
用途地域 (採用団体数/該当団体数)	142 (42.4%)	36 (33.0%)	32 (37.6%)	74 (52.5%)
都市計画区域 (採用団体数/該当団体数)	66 (19.7%)	20 (18.3%)	15 (17.6%)	31 (22.0%)
風致地区等 (採用団体数/該当団体数)	10 (3.0%)	1 (0.9%)	1 (1.2%)	8 (5.7%)
美観地区等 (採用団体数/該当団体数)	1 (0.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
歴史的風土保存区域等 (採用団体数/該当団体数)	2 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)
高度利用地区等 (採用団体数/該当団体数)	4 (1.2%)	0 (0.0%)	3 (3.5%)	1 (0.7%)
臨港地区等 (採用団体数/該当団体数)	2 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)
防音地区・騒音地区等 (採用団体数/該当団体数)	2 (0.6%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)

※網掛けは 50 %以上

④ 全ての用途地区で同じ比準表

特殊なケースであるが、全ての用途地区を同じ比準表で比準している団体が 37 団体（全体の 8.8 %）見受けられた。全て同じ比準表を採用している団体の規模は 10 万人未満が 31 団体、10 万人以上が 6 団体と比較的小さな市町村であることがわかる。

この場合においても商業地区、住宅地区、工業地区同様に採用状況を集計した。ただし、対象団体数が 37 団体と少ないので、人口規模別に区分せず総計のみの表示とする。

a) 街路条件

街路条件は、「道路幅員」が 100 %、「舗装の有無」、「道路の連続性」が 94.6 %、「道路種別」、「歩道の有無」が 78.4 %とそれぞれ採用している割合が高いことが特徴である。

街路条件	総計
道路幅員 (採用団体数/該当団体数)	37 (100.0%)
道路種別 (採用団体数/該当団体数)	29 (78.4%)
舗装の有無 (採用団体数/該当団体数)	35 (94.6%)
歩道の有無 (採用団体数/該当団体数)	29 (78.4%)
道路系統 (採用団体数/該当団体数)	16 (43.2%)
道路の連続性 (採用団体数/該当団体数)	35 (94.6%)
カー舗装の有無 (採用団体数/該当団体数)	1 (2.7%)
バス路線か否か (採用団体数/該当団体数)	6 (16.2%)
勾配 (採用団体数/該当団体数)	9 (24.3%)

※網掛けは 50 %以上

b) 交通・接近条件

交通・接近条件は、「最寄りバス停への距離」を採用している団体が 60 %以上と高い。これは、人口の少ない市町村にあつての主要な交通手段がバスであることが理由の一つであると考えられる。

その他、「最寄り駅への距離」等中心的な場所への距離も採用項目とされている割合は高い。

交通・接近条件	総計
〇〇駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	18 (48.6%)
最寄り駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	17 (45.9%)
中心駅への距離 (採用団体数/該当団体数)	5 (13.5%)
中心地への距離 (採用団体数/該当団体数)	8 (21.6%)
最寄りバス停への距離 (採用団体数/該当団体数)	23 (62.2%)
大型店舗への距離 (採用団体数/該当団体数)	16 (43.2%)
商店街への距離 (採用団体数/該当団体数)	10 (27.0%)
小学校への距離 (採用団体数/該当団体数)	13 (35.1%)
役所への距離 (採用団体数/該当団体数)	17 (45.9%)
インターチェンジへの距離 (採用団体数/該当団体数)	1 (2.7%)
主要交差点への距離 (採用団体数/該当団体数)	1 (2.7%)
幹線道路への距離 (採用団体数/該当団体数)	8 (21.6%)
公園への距離 (採用団体数/該当団体数)	2 (5.4%)

※網掛けは 50 %以上

c) 環境条件

環境条件は、「公共下水道の有無」を採用している団体が50%以上である。全体的な採用割合が低いことから、各団体の採用項目が少数かつ拡散していることがわかる。

環境条件	総計
上水道の有無 (採用団体数/該当団体数)	12 (32.4%)
公共下水道の有無 (採用団体数/該当団体数)	19 (51.4%)
都市ガスの有無 (採用団体数/該当団体数)	7 (18.9%)
商業密度 (採用団体数/該当団体数)	6 (16.2%)
建物密度 (採用団体数/該当団体数)	7 (18.9%)
アーケードの有無 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)
嫌悪施設までの距離 (採用団体数/該当団体数)	9 (24.3%)
騒音・振動 (採用団体数/該当団体数)	1 (2.7%)
公共岸壁の整備の状態 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)
観光施設の有無 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)
工業用水の供給の状態 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)
工場排水施設の整備の状態 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)
地盤 (採用団体数/該当団体数)	2 (5.4%)
地勢 (採用団体数/該当団体数)	3 (8.1%)
土地区画整理事業の内外 (採用団体数/該当団体数)	8 (21.6%)

※網掛けは50%以上

d) 行政的条件

行政的条件は、都市計画法上の「用途地域」が 50 %以上の団体で採用されている。採用割合が低いことから、各団体の採用項目が少数かつ拡散していることがわかる。

行政的条件	総計
指定建ぺい率 (採用団体数/該当団体数)	6 (16.2%)
指定容積率 (採用団体数/該当団体数)	9 (24.3%)
基準容積率 (採用団体数/該当団体数)	4 (10.8%)
用途地域 (採用団体数/該当団体数)	19 (51.4%)
都市計画区域 (採用団体数/該当団体数)	14 (37.8%)
風致地区等 (採用団体数/該当団体数)	2 (5.4%)
美観地区等 (採用団体数/該当団体数)	1 (2.7%)
歴史的風土保存区域等 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)
高度利用地区等 (採用団体数/該当団体数)	1 (2.7%)
臨港地区等 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)
防音地区・騒音地区等 (採用団体数/該当団体数)	0 (0.0%)

※網掛けは 50 %以上

(3) 比準項目数集計結果

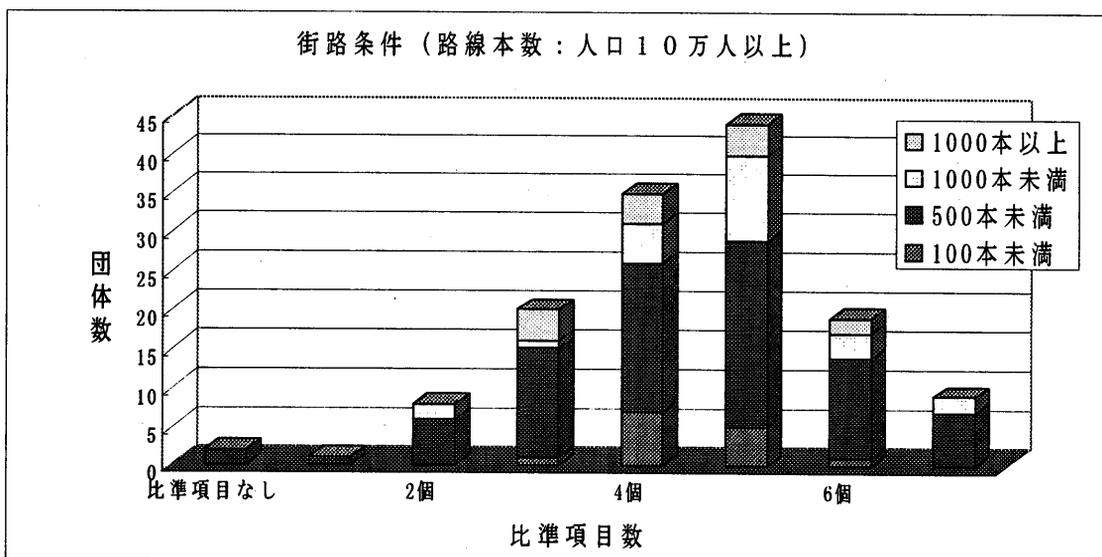
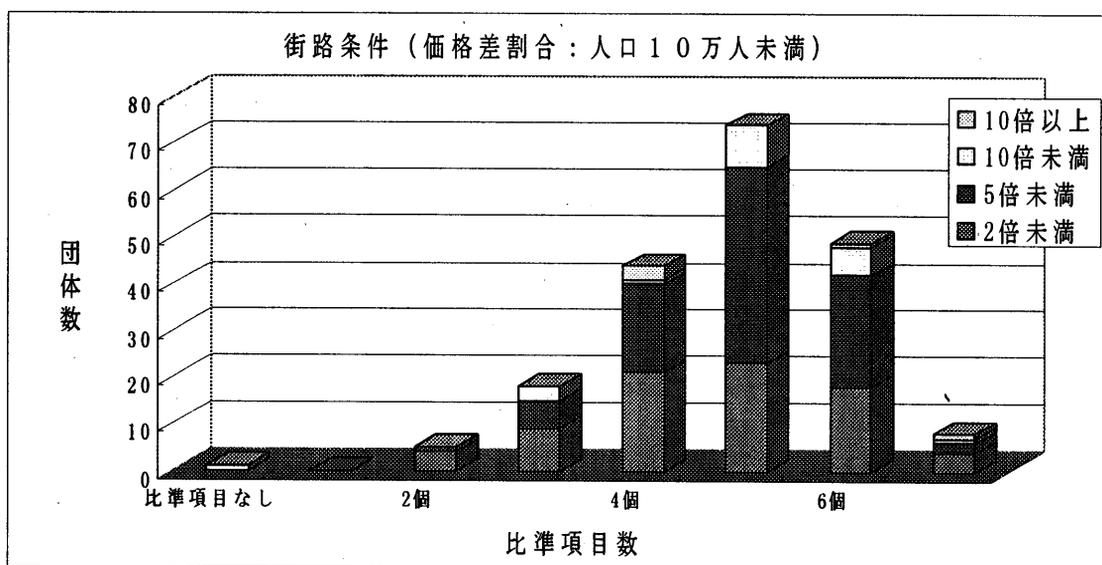
各団体が価格形成要因（街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件）をどのくらい比準項目として採用しているかを、人口規模別に商業地区、住宅地区、工業地区、全て同じ比準表の順に集計した。

なお、人口 10 万人未満にあつては比準項目数ごとの採用団体の価格差割合別の内訳を、人口 10 万人以上にあつては路線本数別の内訳を棒グラフの中に表示した。

① 商業地区

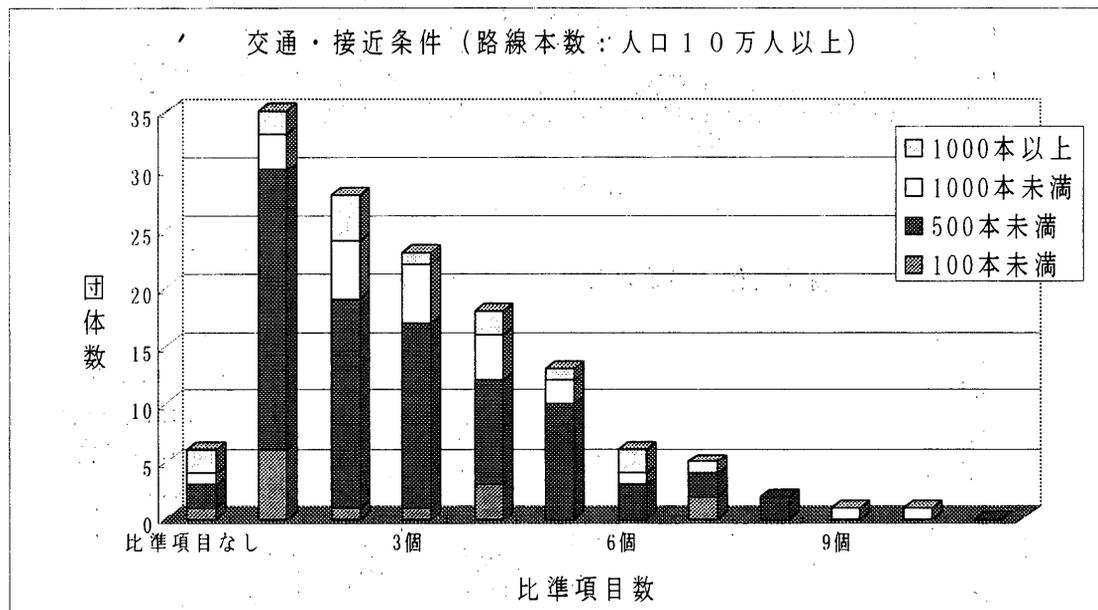
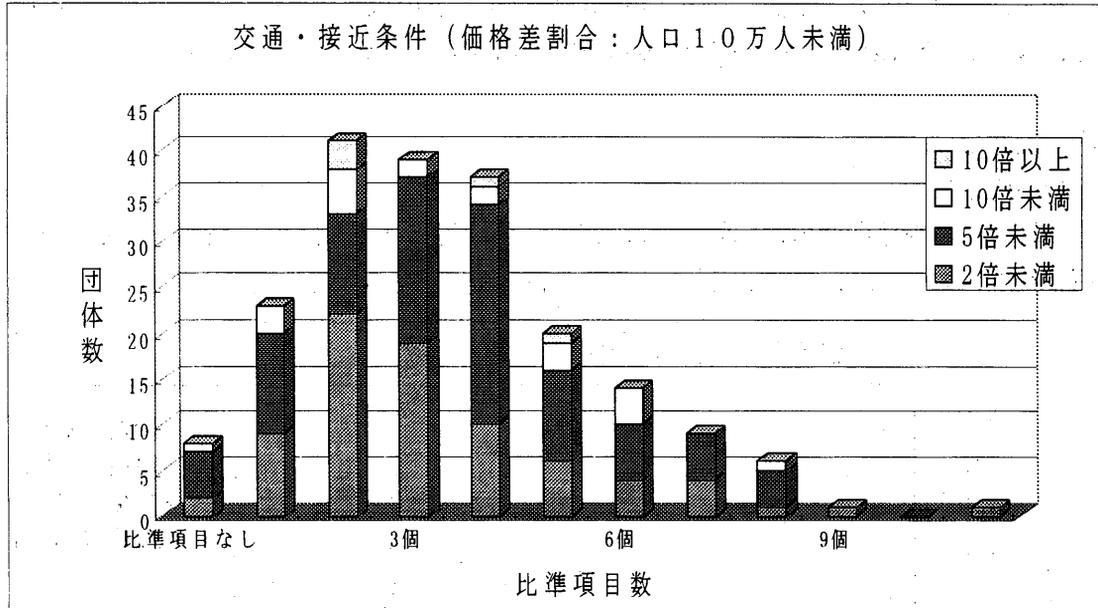
a) 街路条件

商業地区の街路条件の標準的な比準項目数は、下図から人口 10 万人未満では、4～6 項目程度、人口 10 万人以上では 3～6 項目程度であると考えられる。



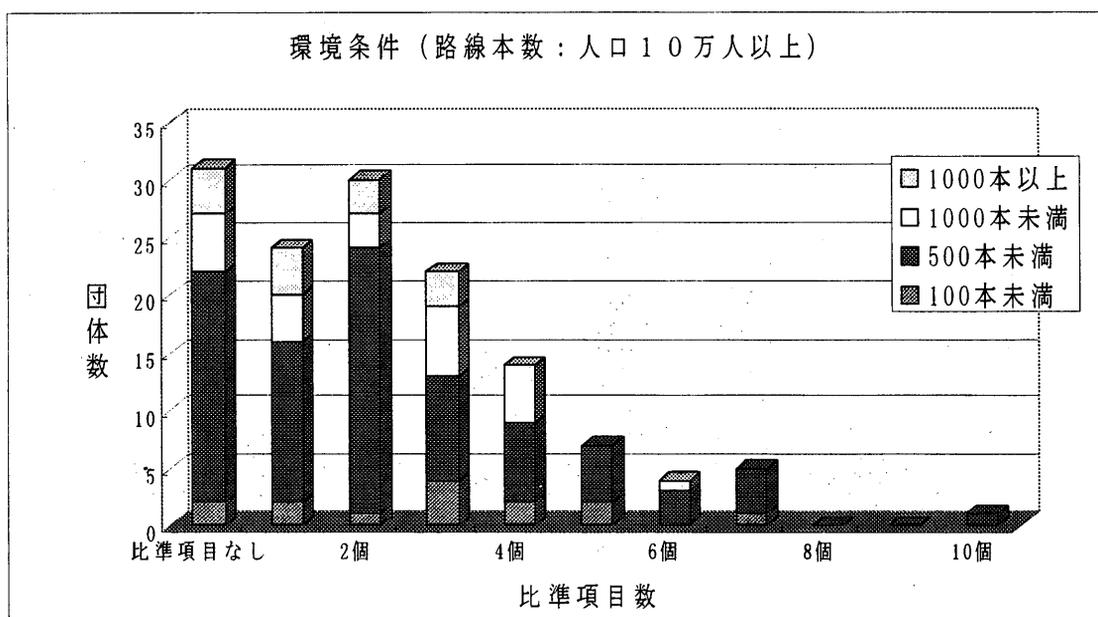
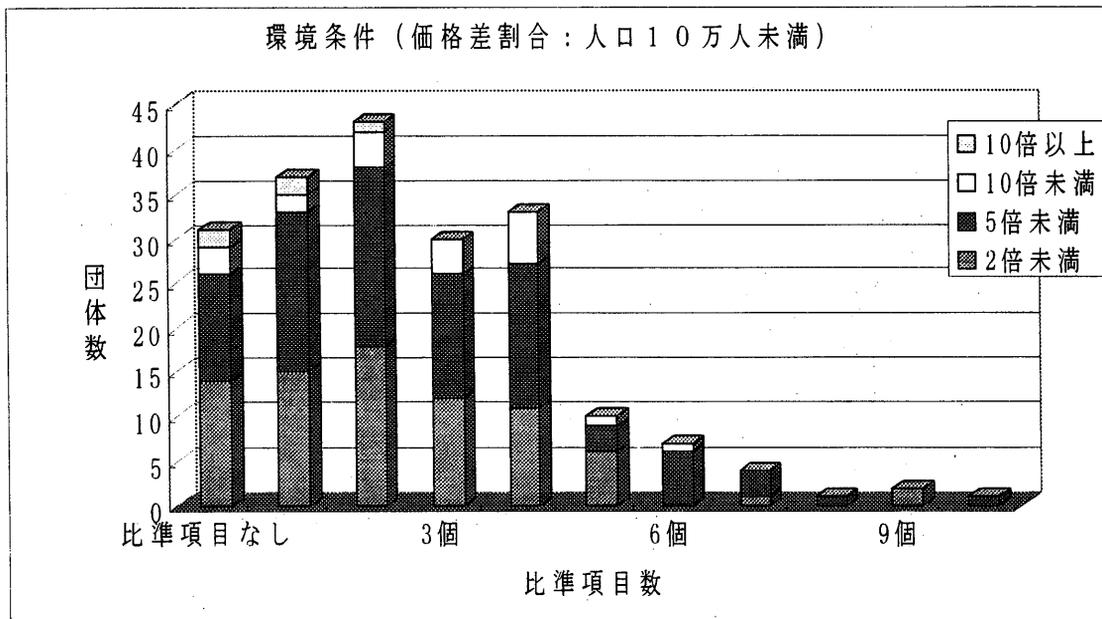
b) 交通・接近条件

商業地区の交通・接近条件の標準的な比準項目数は、下図から人口10万人未満では、1～6項目程度、人口10万人以上では1～5項目程度であると考えられる。



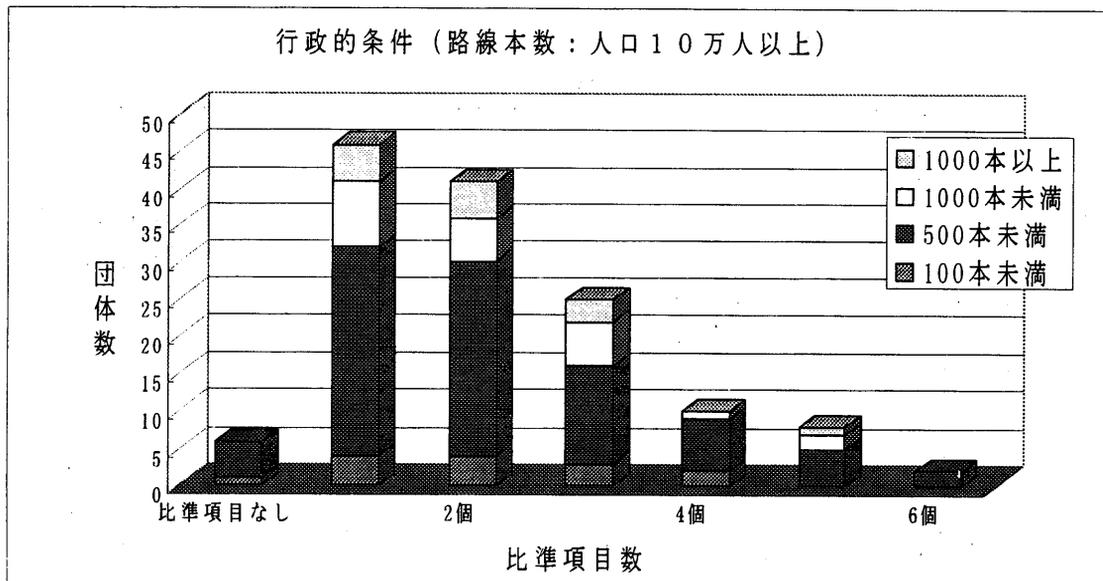
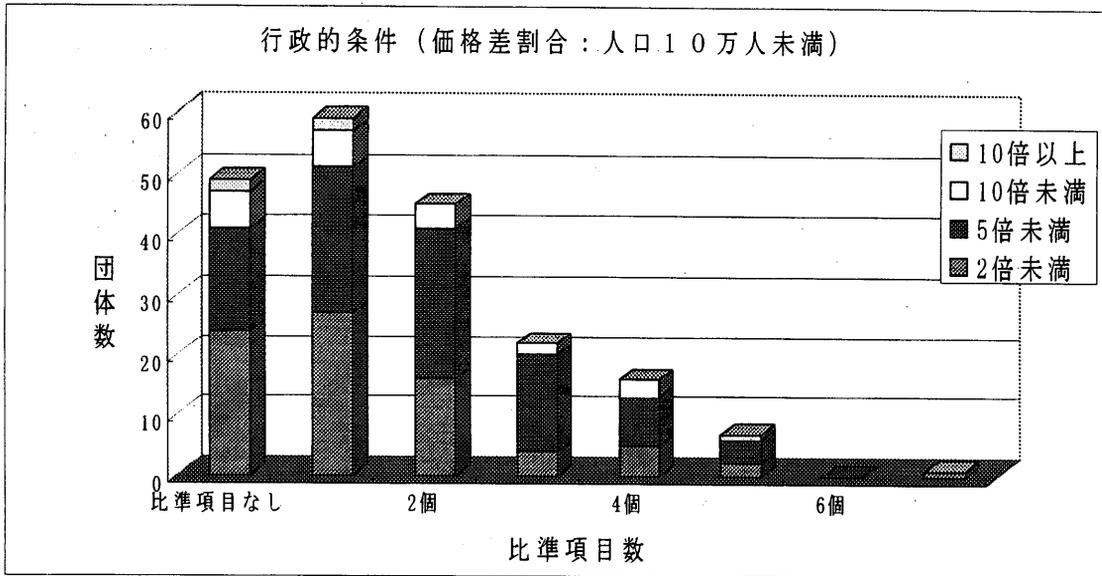
c) 環境条件

商業地区の環境条件の標準的な比準項目数は、下図から人口10万人未満、人口10万人以上ともに1～4項目程度又は比準項目（比準表）なしであると考えられる。



d) 行政的条件

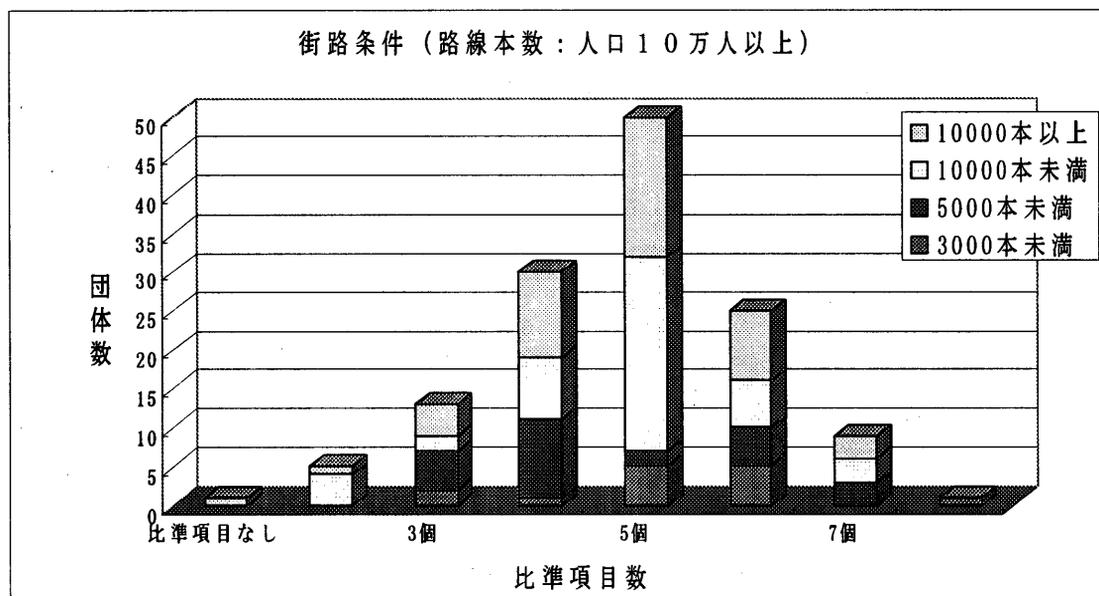
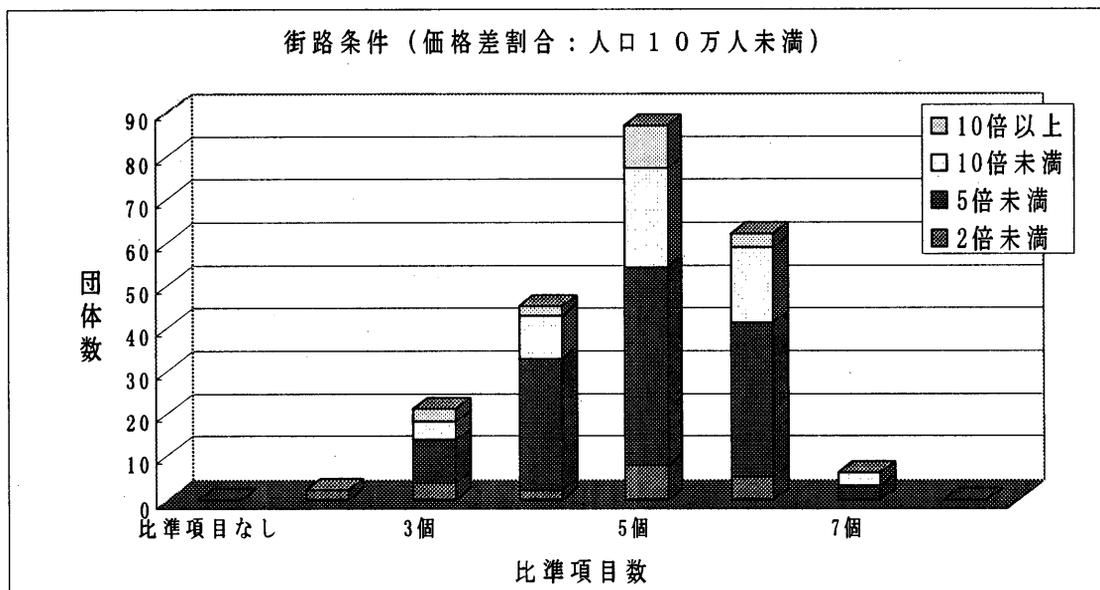
商業地区の行政的条件の標準的な比準項目数は、下図から人口10万人未満では、1～2項目程度又は比準項目（比準表）なし、人口10万人以上では1～3項目程度であると考えられる。



② 住宅地区

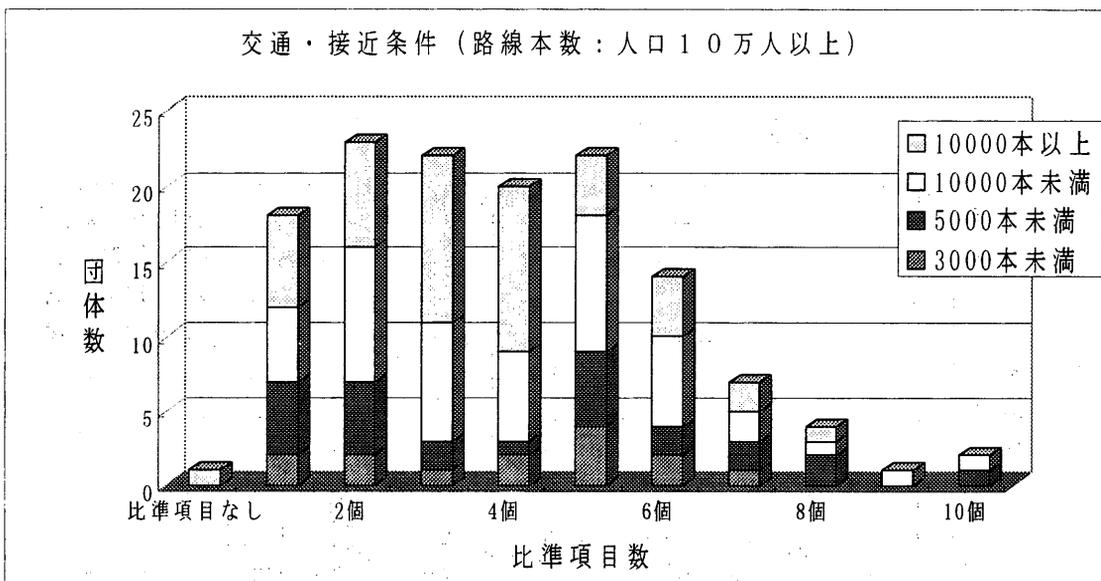
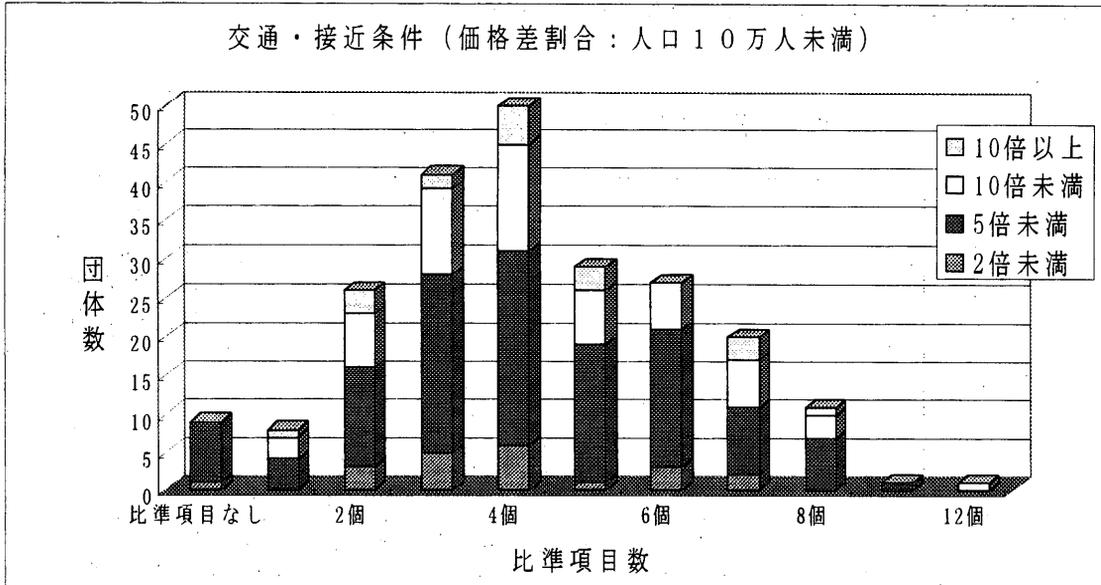
a) 街路条件

住宅地区の街路条件の標準的な比準項目数は、下図から人口10万人未満、人口10万人以上ともに4～6項目程度であると考えられる。



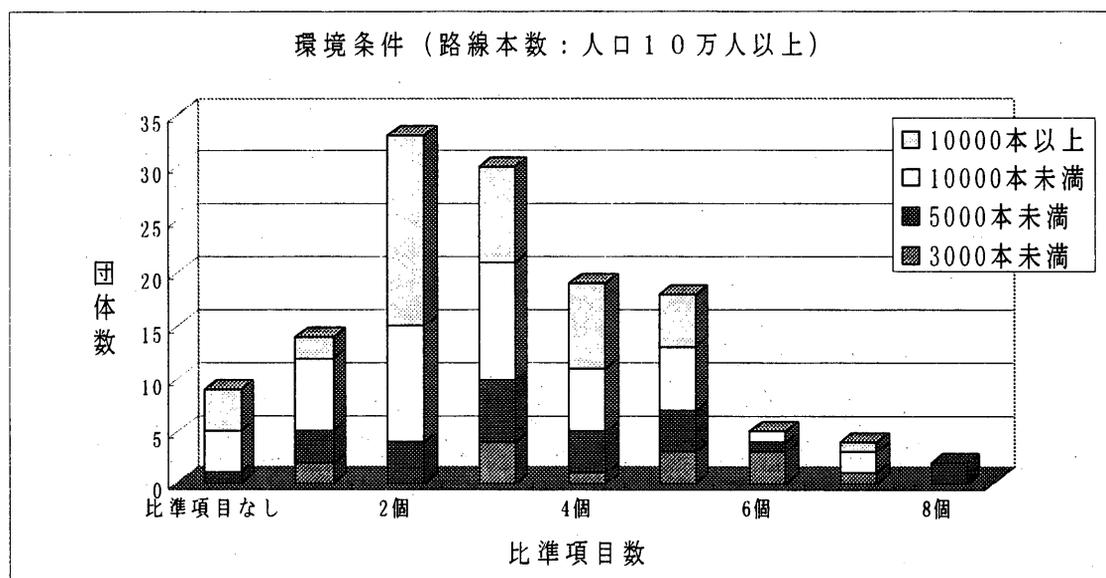
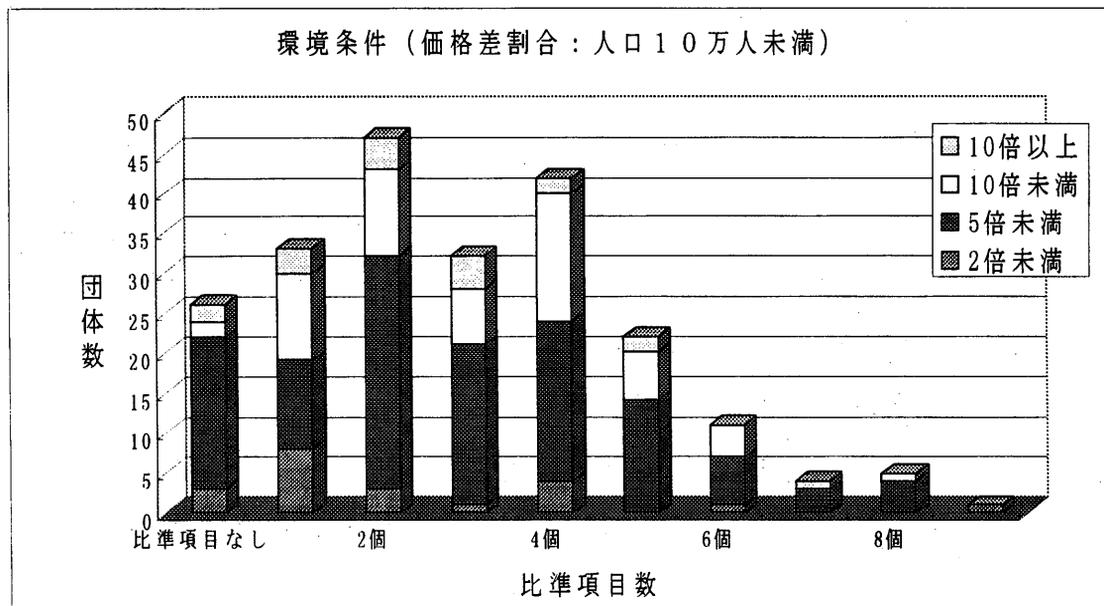
b) 交通・接近条件

住宅地区の交通・接近条件の標準的な比準項目数は、下図から人口10万人未満では2～7項目程度、人口10万人以上では1～6項目程度であると考えられる。



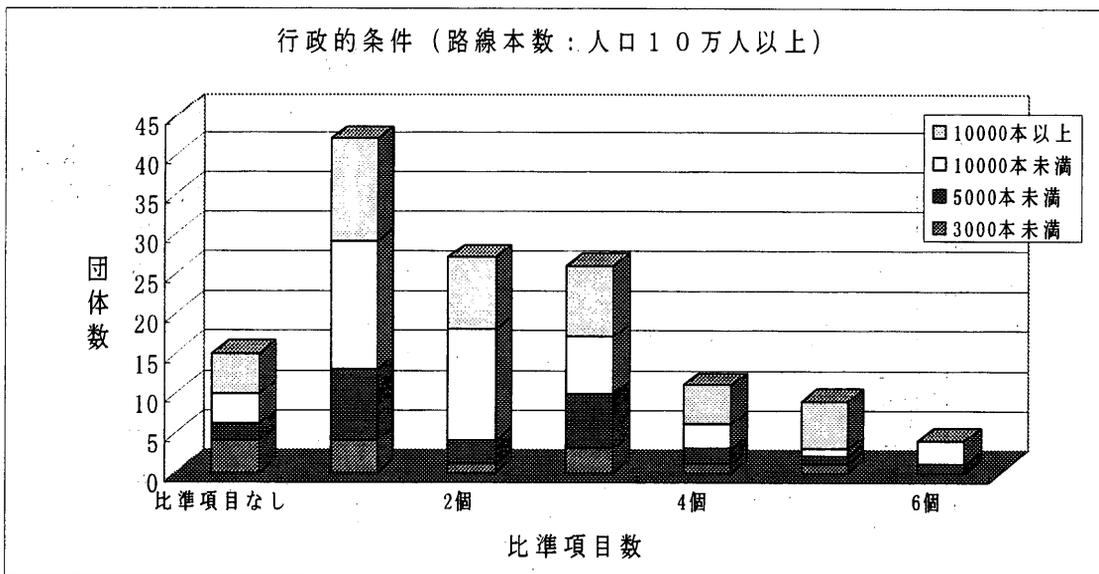
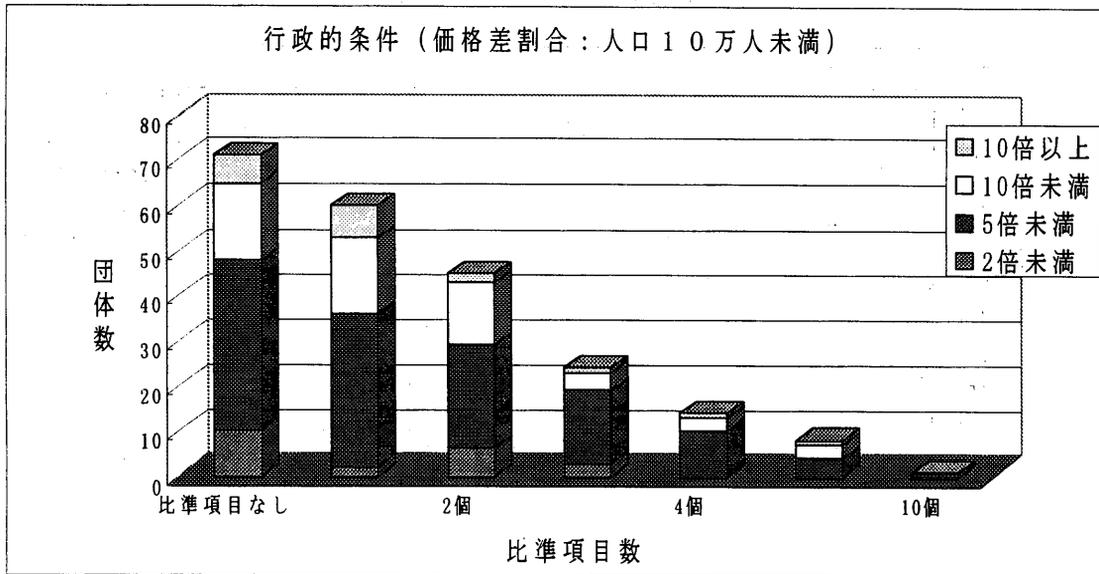
c) 環境条件

住宅地区の環境条件の標準的な比準項目数は、下図から人口 10 万人未満、人口 10 万人以上ともに 1 ～ 5 項目程度又は比準項目（比準表）なしであると考えられる。



d) 行政的条件

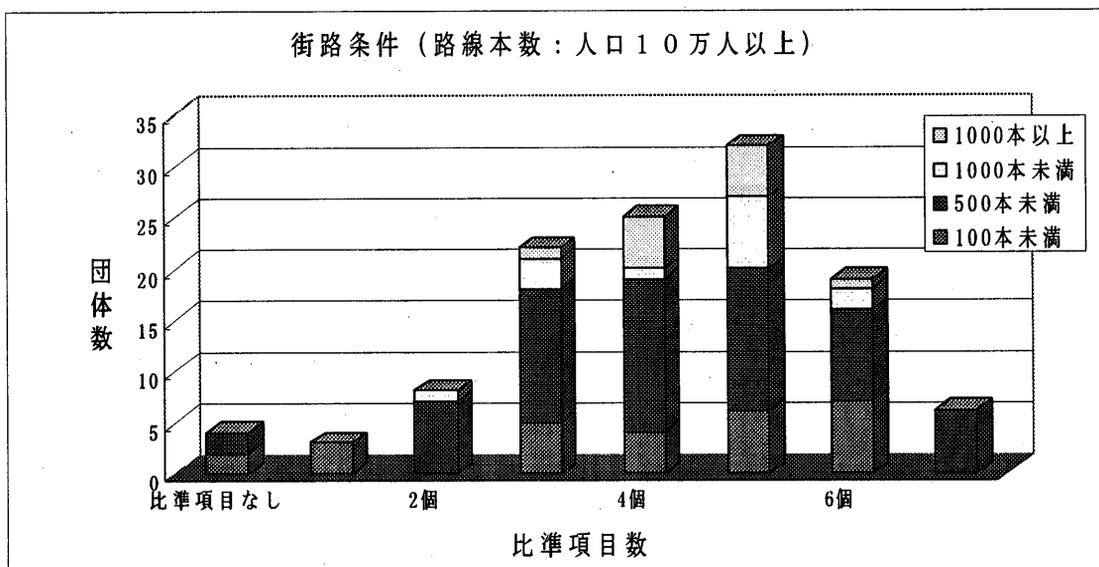
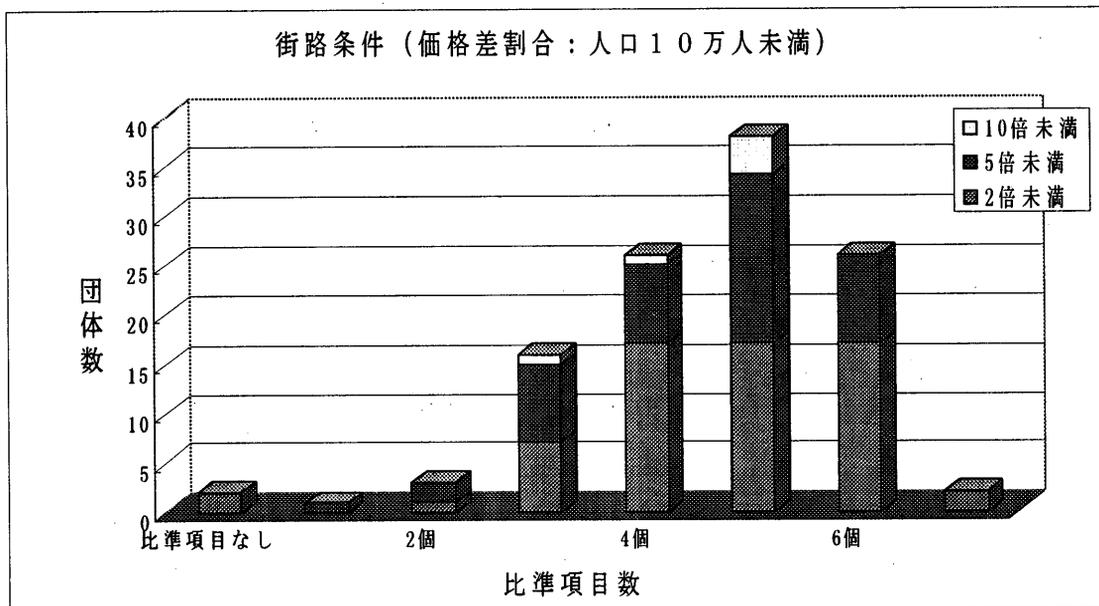
住宅地区の行政的条件の標準的な比準項目数は、下図から人口 10 万人未満では、1～2 項目程度又は比準項目（比準表）なし、人口 10 万人以上では 1～3 項目程度であると考えられる。



③ 工業地区

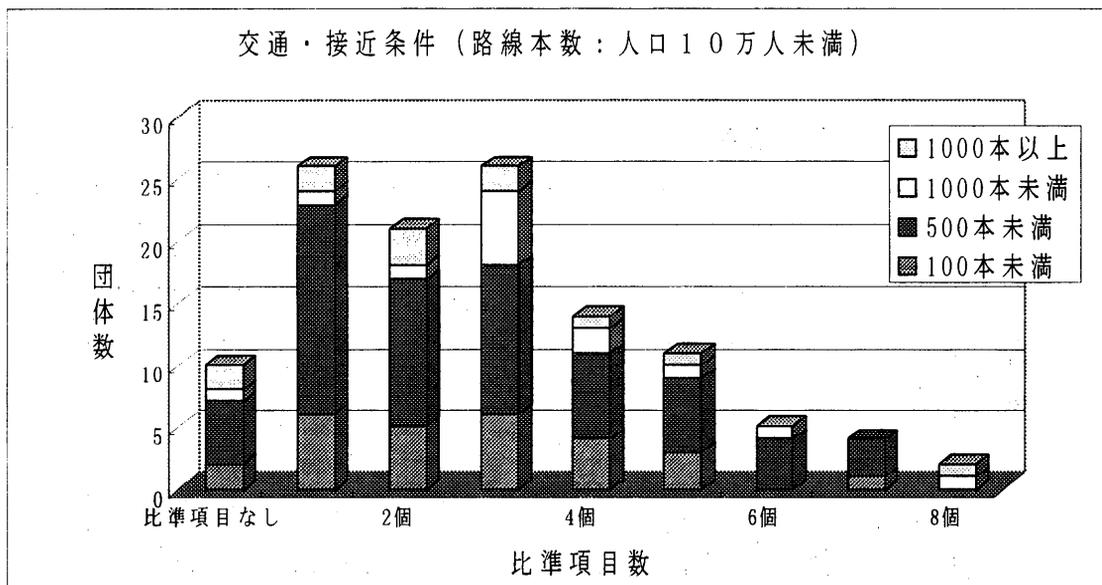
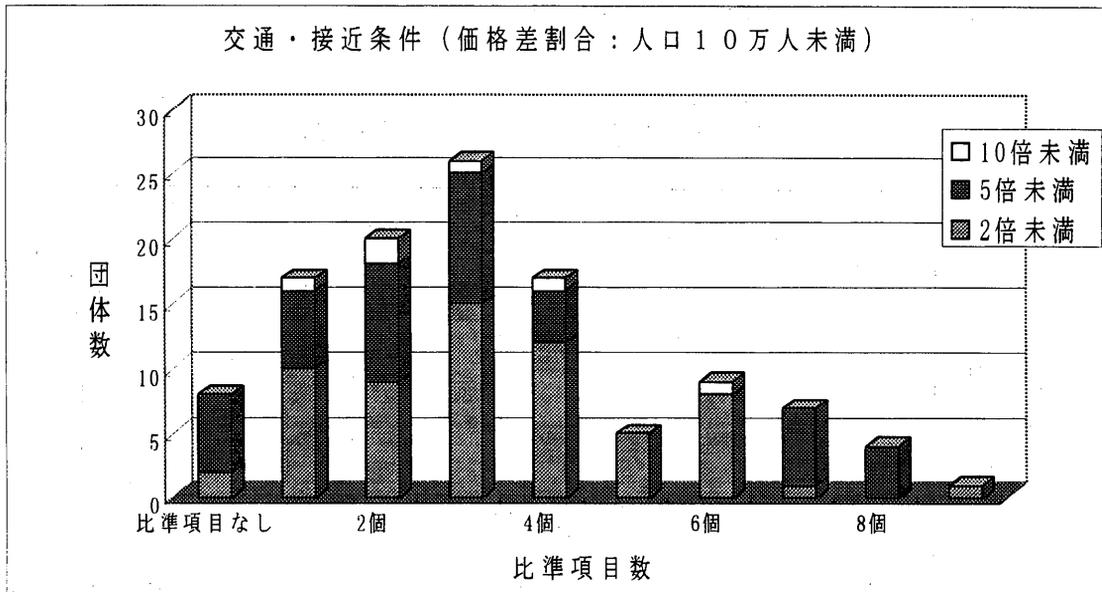
a) 街路条件

工業地区の街路条件の標準的な比準項目数は、下図から人口10万人未満、人口10万人以上ともに3～6項目程度であると考えられる。



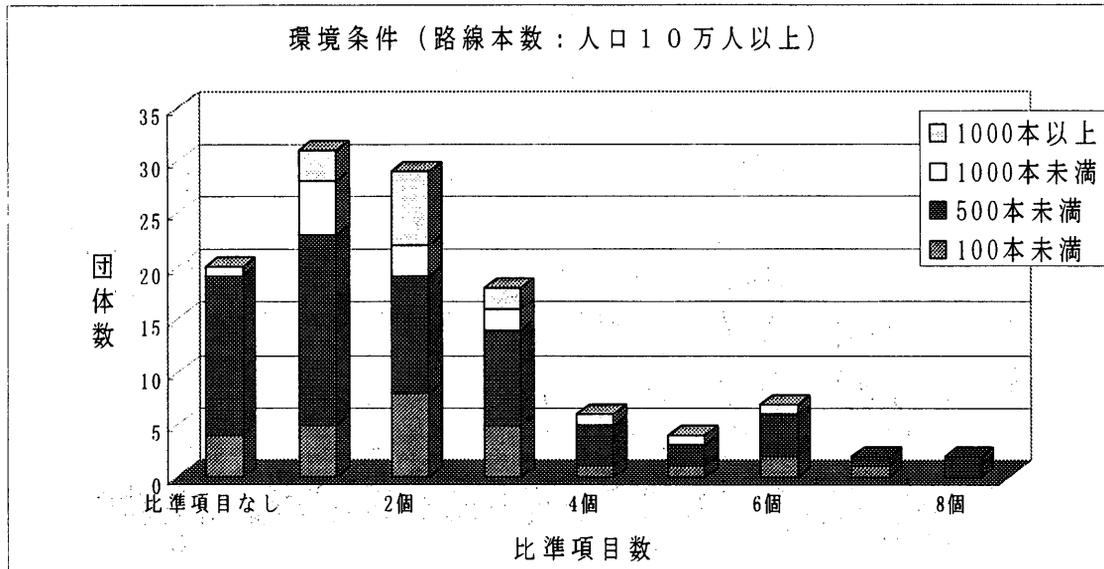
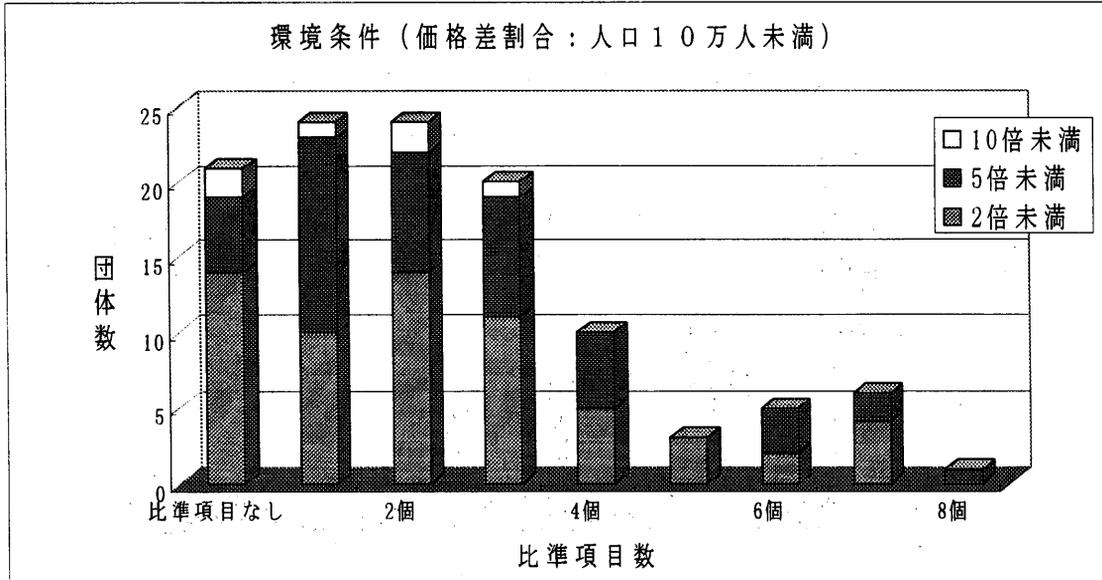
b) 交通・接近条件

工業地区の交通・接近条件の標準的な比準項目数は、下図から人口 10 万人未満、人口 10 万人以上ともに 1～4 項目程度であると考えられる。



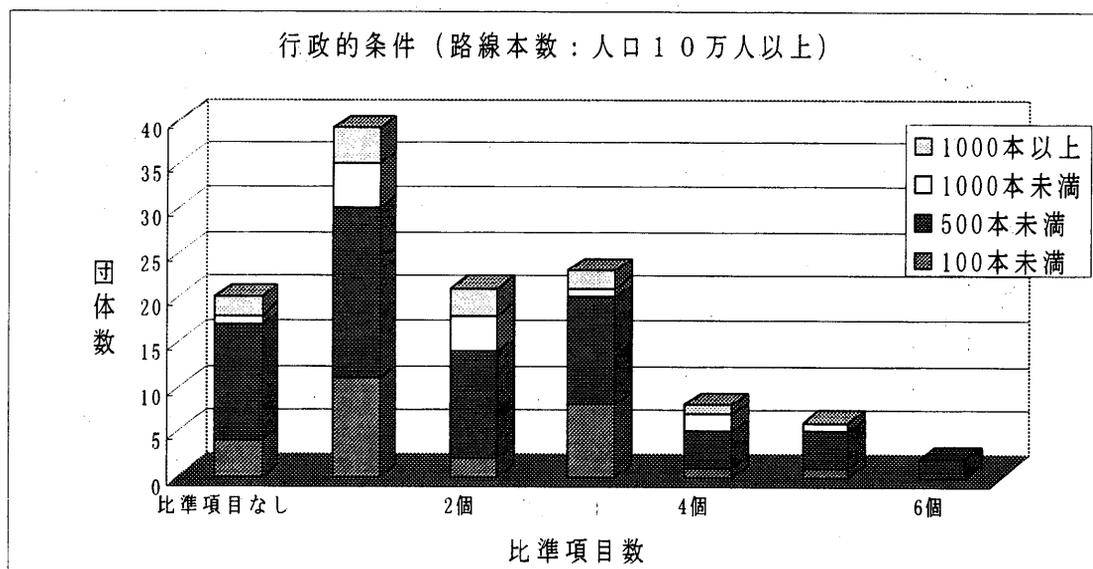
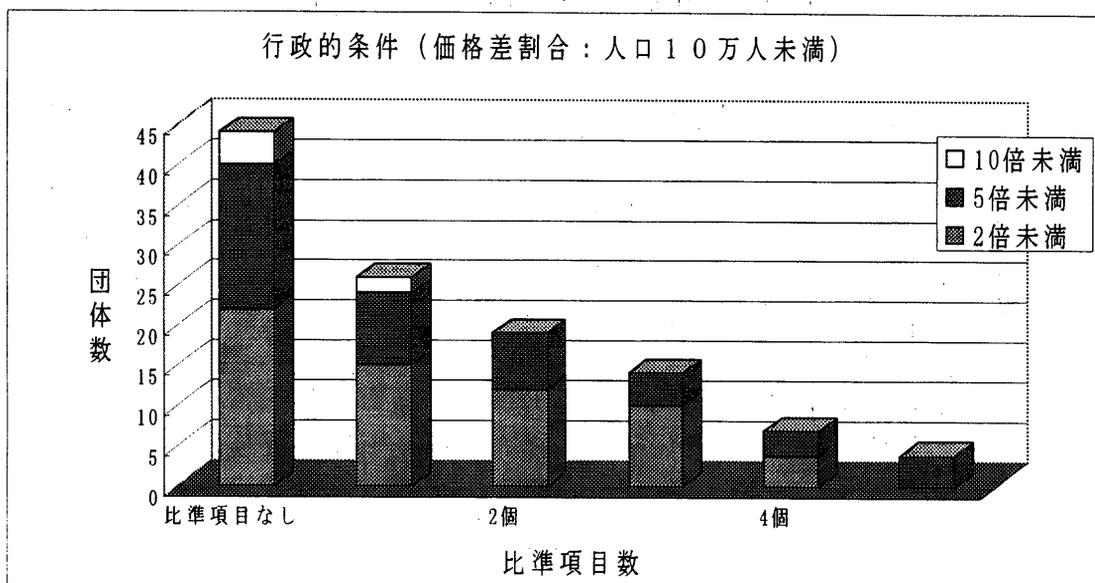
c) 環境条件

工業地区の環境条件の標準的な比準項目数は、下図から人口10万人未満、人口10万人以上ともに1～3項目程度又は比準項目（比準表）なしであると考えられる。



d) 行政的条件

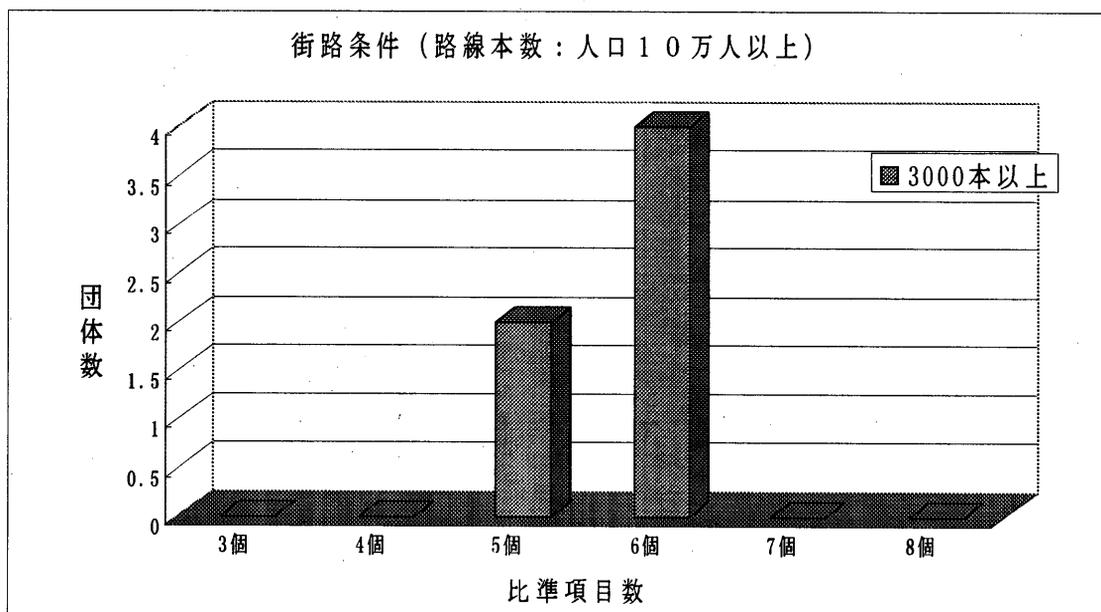
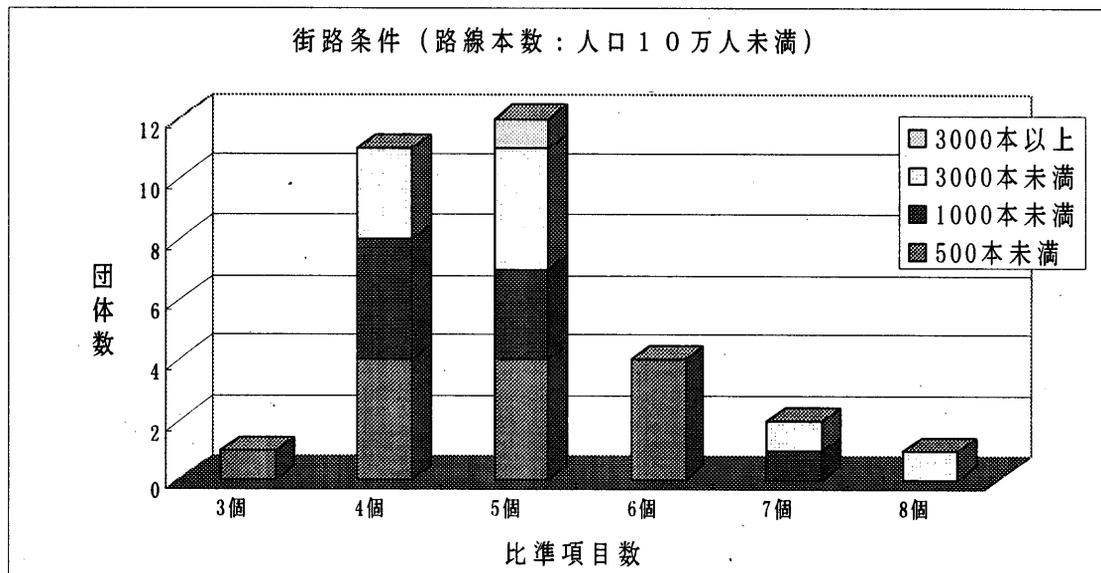
工業地区の行政的条件の標準的な比準項目数は、下図から人口10万人未満では1～2項目又は比準項目（比準表）なし、人口10万人以上では1～3項目程度又は比準項目（比準表）なしであると考えられる。



④ . 全て同じ比準表

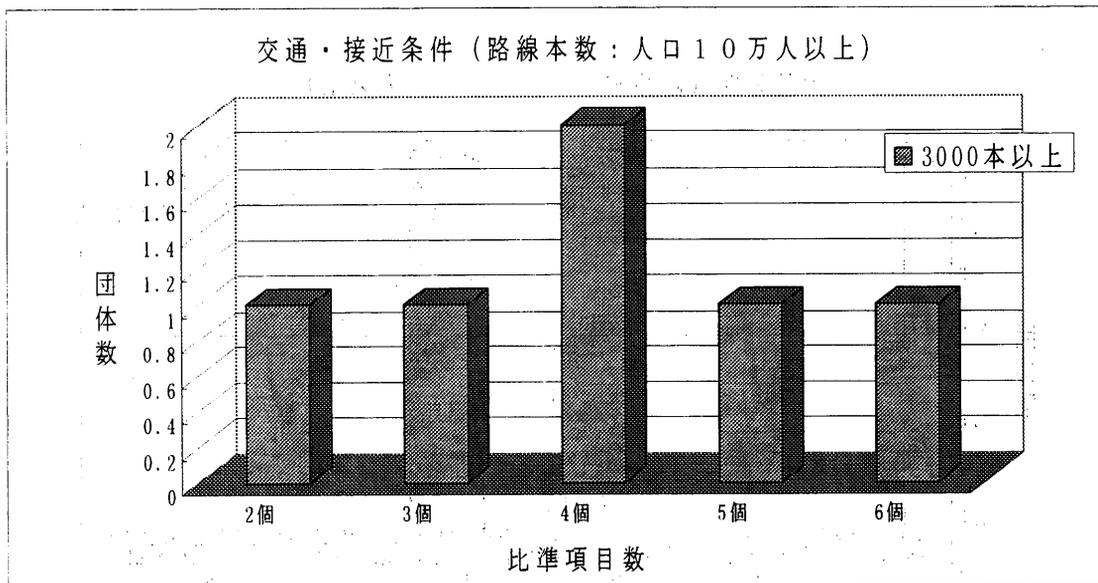
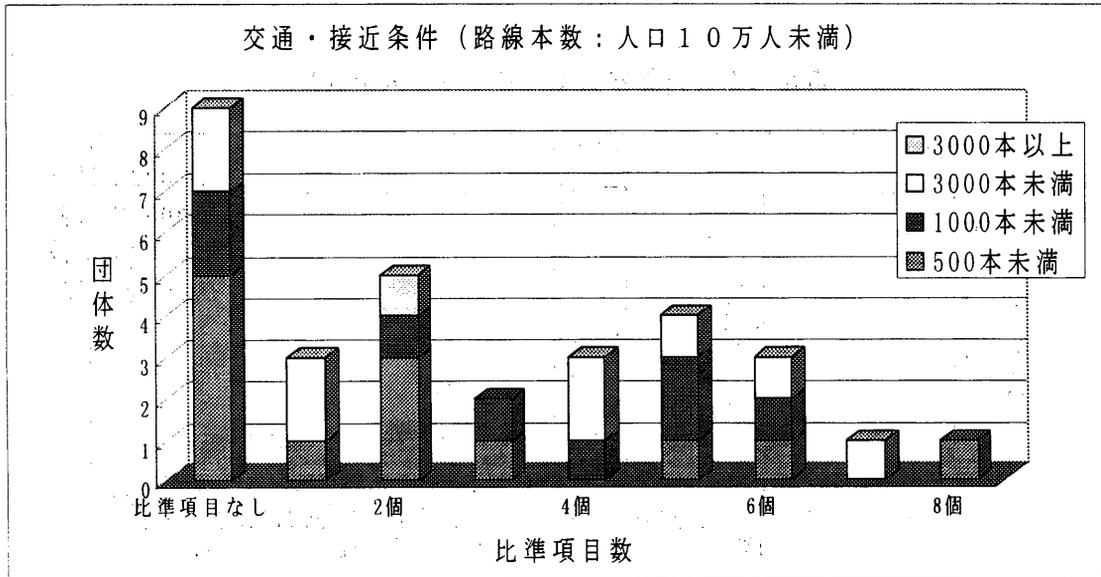
a) 街路条件

全て同じ比準表の場合の街路条件の標準的な比準項目数は、下図から人口 10 万人未満では 4～5 項目、人口 10 万人以上では 5～6 項目程度であると考えられる。



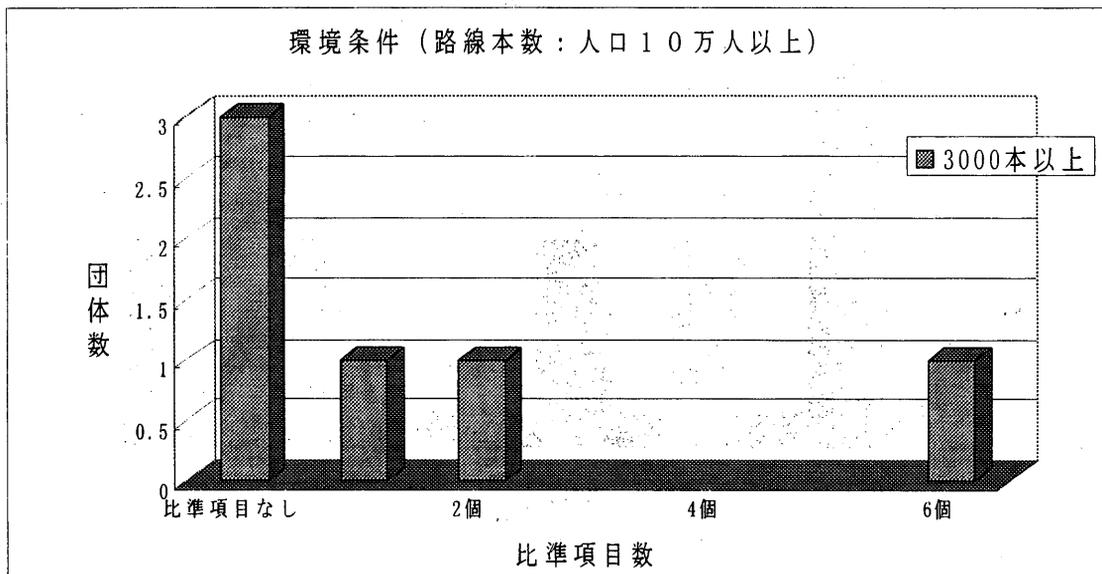
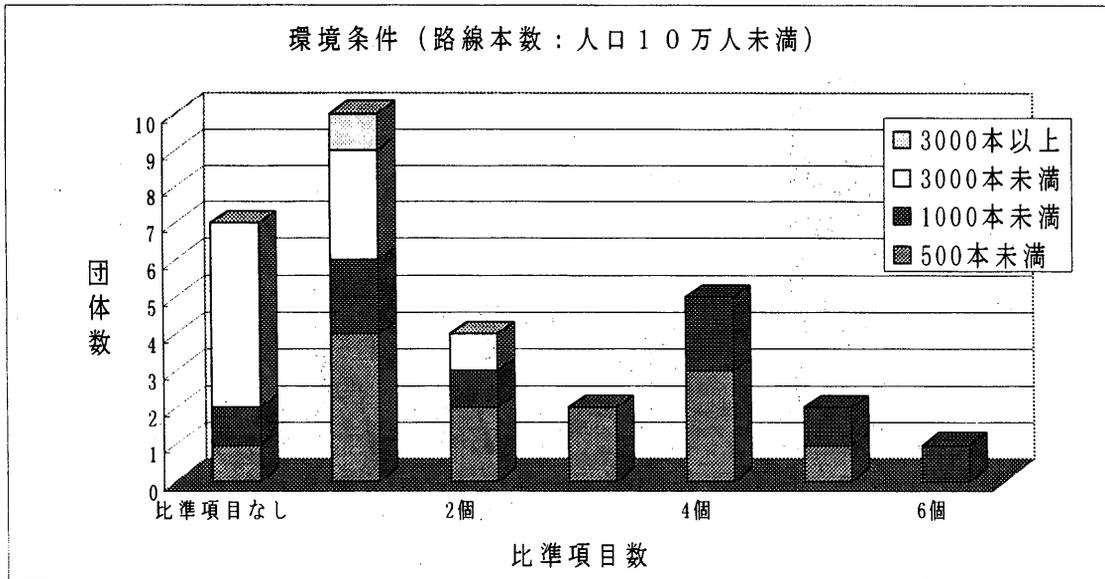
b) 交通・接近条件

全て同じ比準表の場合の交通・接近条件の標準的な比準項目数は、下図から人口 10 万人未満では 2 項目又は比準項目（比準表）なし、人口 10 万人以上では 4 項目程度であると考えられる。



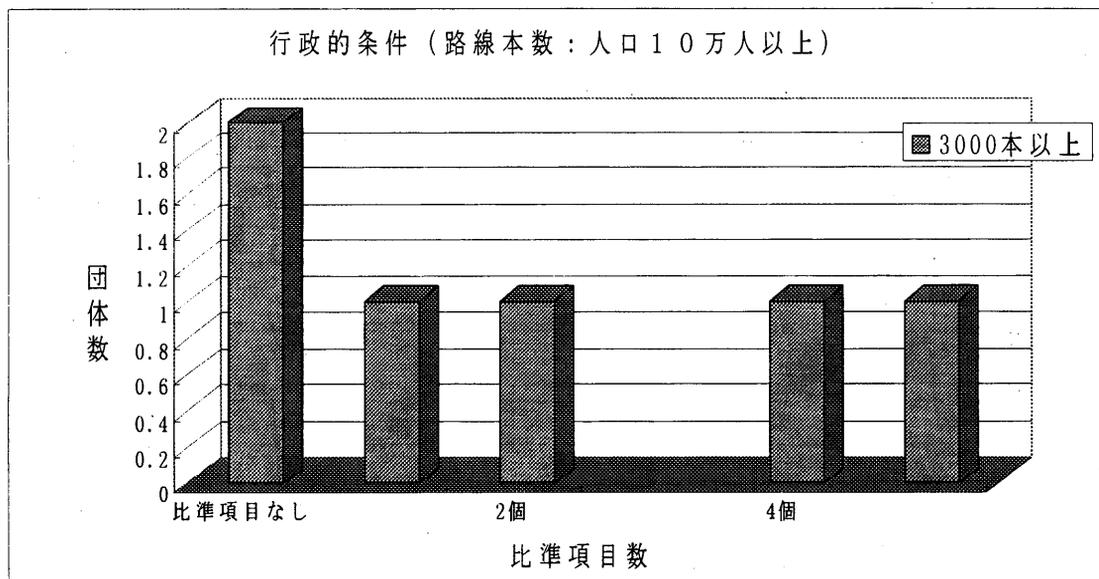
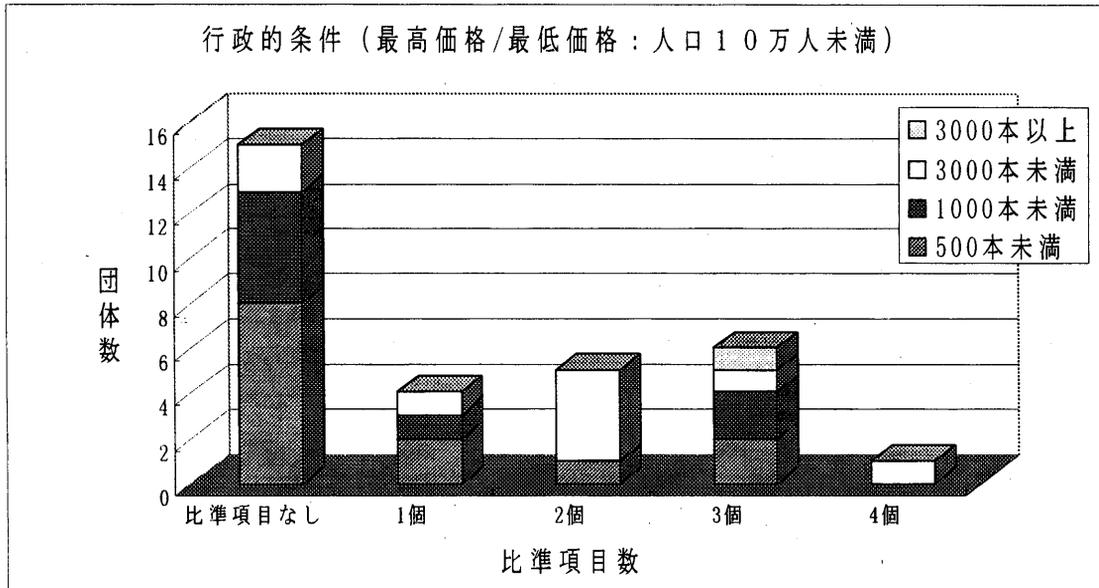
c) 環境条件

全て同じ比準表の場合の環境条件の標準的な比準項目数は、下図から人口 10 万人未満では 1 項目又は比準項目（比準表）なし、人口 10 万人以上では比準項目（比準表）なしであると考えられる。



d) 行政的条件

全て同じ比準表の場合の行政的条件の標準的な比準項目数は、下図から人口 10 万人未満、人口 10 万人以上ともに比準項目（比準表）なしであると考えられる。



(4) 標準的な比準項目

4(2)人口規模別価格形成要因の採用状況及び4(3)比準項目数集計結果のまとめとして、人口規模別の標準的な比準項目一覧表を作成した。印はウエイトが高い順に◎、○、□、△、×となっている。

価格形成要因	商業地区			住宅地区			工業地区			比準表一つ	
	10万人未満 町村	10万人未満 市	10万人以上	10万人未満 町村	10万人未満 市	10万人以上	10万人未満 町村	10万人未満 市	10万人以上		
街路条件	道路幅員	◎	◎	◎	◎	◎	◎	□	○	◎	◎
	道路種別	□	◎	○	◎	◎	◎	△	□	○	◎
	舗装の有無	○	◎	◎	◎	◎	◎	□	□	○	◎
	歩道の有無	□	◎	◎	◎	◎	○	×	△	□	◎
	道路系統	×	□	×	□	□	△		×	×	△
	道路の連続性	○	◎	◎	◎	◎	◎	□	□	◎	◎
交通・接近条件	○○駅への距離			×	×	×	△				△
	最寄駅への距離	×	◎	○	△	◎	◎		△	○	△
	中心地への距離		×	×			×				
	最寄バス停への距離	○	□	×	□	○	□	×	×	×	○
	大型店舗への距離		△	×	△	□	△				△
	商店街への距離				×	△	×				
	小学校への距離				□	△					
	役所への距離	△	×		□	△					△
幹線道路への距離									×		
環境条件	上水道の有無	×	×		□	△		×			
	公共下水道の有無	△	○	□	○	◎	◎	×	△	◎	□
	都市ガスの有無		△	×	△	□	□			△	
	商業密度	×	△	△							
	嫌悪施設までの距離				×	×	△				
行政的條件	指定建ぺい率		×								
	指定容積率	×	△	△	×	△	×				
	基準容積率			△			×				
	用途地域	□	◎	○	□	◎	□	×	×	□	□
	都市計画区域	×			×						

- ◎……………70%以上
- ……………60%以上
- ……………50%以上
- △……………40%以上
- ×……………30%以上
- 無印……………30%未満

(注) 容積率は指定容積率と基準容積率にわかれていたため、印のウエイトは低いですが、両者を合わせて容積率でまとめると、商業地区の町村は△、10万人未満の市と10万人以上は◎、住宅地区の町村は△、10万人未満の市と10万人以上は○、工業地区の10万人未満の市は×、10万人以上は△、比準表1つでは×となってウエイトは高くなる。

(5) 価格形成要因の追加項目集計結果

価格形成要因の項目で、指定した比準項目以外では、街路条件である勾配を採用している団体が最も多かった（勾配は 4(2)人口規模別価格形成要因の採用状況に集計して記載）。

しかし、その他の条件はすべて全体の 10 %程度以下と採用している頻度は低い。

また、同じ様な意味を持つであろう項目（例えば、街路条件では電力・電話線の地中化、街区の新旧・美観、街路の整然性、交通・接近条件では中心的な場所という意味で郵便局への距離、スーパー・コンビニへの距離、NTTへの距離、環境条件では、繁華性の程度、商況、顧客の通行量等、行政的條件では、容積率という意味から実効容積率等）も多数あり、各団体によって比準表項目名称が自由につけられていることがわかる。

その他では、地域独特の項目（例えば、街路条件にある除雪の状況等）も見受けられた。

今回は、価格形成要因の追加項目を参考資料として報告の最後の一覧表の形で掲載することとした。

5 商業地区道路幅員の集計結果

アンケート調査票の参考資料として、添付された普通商業地区の道路幅員の比準表について集計を試みた。

道路幅員は連続量であるため、マトリックス型の比準表を適用するには幅員をカテゴリ化することが必要となる。そこで、以下のように集計項目を区分した。

- ・最小道路幅員
- ・最大道路幅員
- ・ランク数
- ・最大格差率

下表の例の様な商業地区の比準表においては、最小道路幅員は2 m未満、最大道路幅員は12 m以上、ランク数は7、最大格差率は12 %となる。

主要路線 \ 其他路線		2 m 未満	4 m 未満	6 m 未満	8 m 未満	10 m 未満	12 m 未満	12 m 以上
		1	2	3	4	5	6	7
2 m 未満	1	0	+2	+4	+6	+8	+10	+12
4 m 未満	2	-1	0	+2	+4	+6	+8	+10
6 m 未満	3	-3	-1	0	+2	+4	+6	+8
8 m 未満	4	-5	-3	-1	0	+2	+4	+6
10 m 未満	5	-7	-5	-3	-1	0	+2	+4
12 m 未満	6	-9	-7	-5	-3	-1	0	+2
12 m 以上	7	-11	-9	-7	-5	-3	-1	0

(1) 最小道路幅員、最大道路幅員集計結果

最小道路幅員は下表で示すとおり、0～2m未満としている団体が最も多く全体の36.7%を占めている。ついで、0～1m未満が21.5%、0～4m未満が10.9%の順で多く、全体の約70%の団体が上記3区分のうちのどれかを採用している。

また、最大道路幅員は12m以上としている団体が最も多く23.8%、ついで、20m以上としている団体が14.5%である。最大道路幅員は、団体によってバラツキが大きい。

最小道路幅員	割合	団体数
0～0.2m未満	0.4%	1
0～0.5m未満	2.3%	6
0～0.8m未満	1.2%	3
0～0.9m未満	0.8%	2
0～1m未満	21.5%	55
0～1.5m未満	2.7%	7
0～1.8m未満	5.9%	15
0～2m未満	36.7%	94
0～2.4m未満	0.8%	2
0～2.5m未満	2.7%	7
0～2.6m未満	0.4%	1
0～2.7m未満	0.4%	1
0～3m未満	8.2%	21
0～4m未満	10.9%	28
0～5m未満	0.8%	2
0～6m未満	2.7%	7
0～6.5m未満	0.4%	1
0～8m未満	0.4%	1
0～9m未満	0.4%	1
0～10m未満	0.4%	1
総計	100.0%	256

最大道路幅員	割合	団体数
6m以上	0.8%	2
8m以上	5.1%	13
9m以上	2.3%	6
9.5m以上	1.2%	3
9.6m以上	1.6%	4
10m以上	9.0%	23
10.5m以上	1.2%	3
12m以上	23.8%	61
12.5m以上	1.2%	3
12.6m以上	0.4%	1
14m以上	1.2%	3
14.8m以上	0.8%	2
15m以上	5.9%	15
15.3m以上	0.4%	1
16m以上	7.4%	19
17m以上	0.4%	1
18m以上	5.5%	14
19m以上	0.4%	1
19.5m以上	0.4%	1
20m以上	14.5%	37
21m以上	0.4%	1
22m以上	0.8%	2
24m以上	3.9%	10
25m以上	3.1%	8
26m以上	0.4%	1
30m以上	4.7%	12
32m以上	0.4%	1
33m以上	0.4%	1
40m以上	2.0%	5
50m以上	0.8%	2
総計	100.0%	256

※網掛けは10%以上

(2) 最小道路幅員と最大道路幅員のクロス集計結果

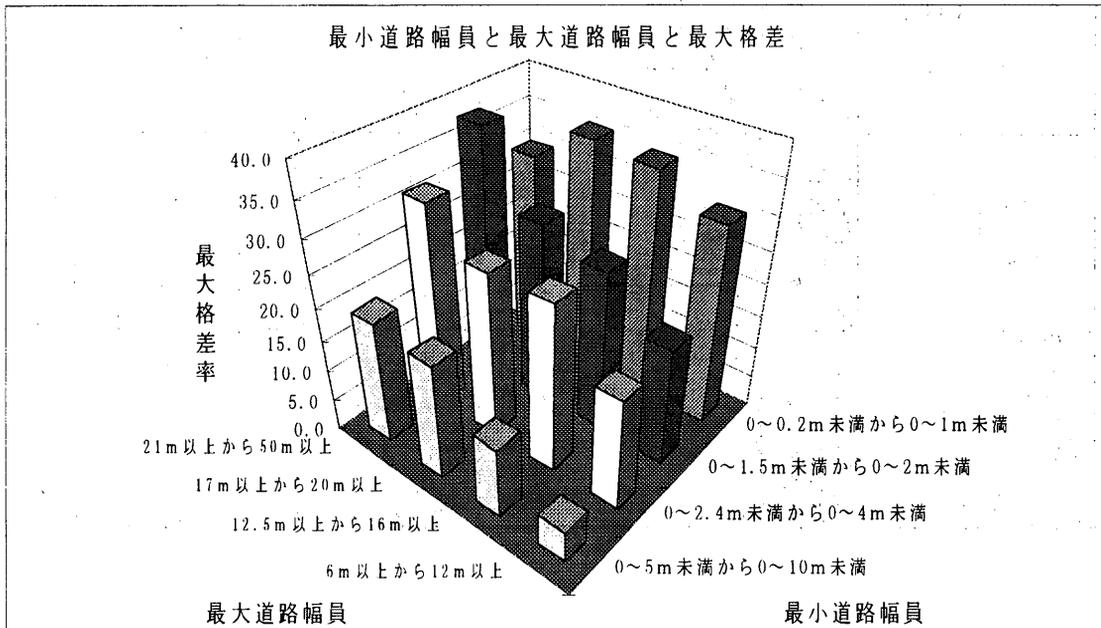
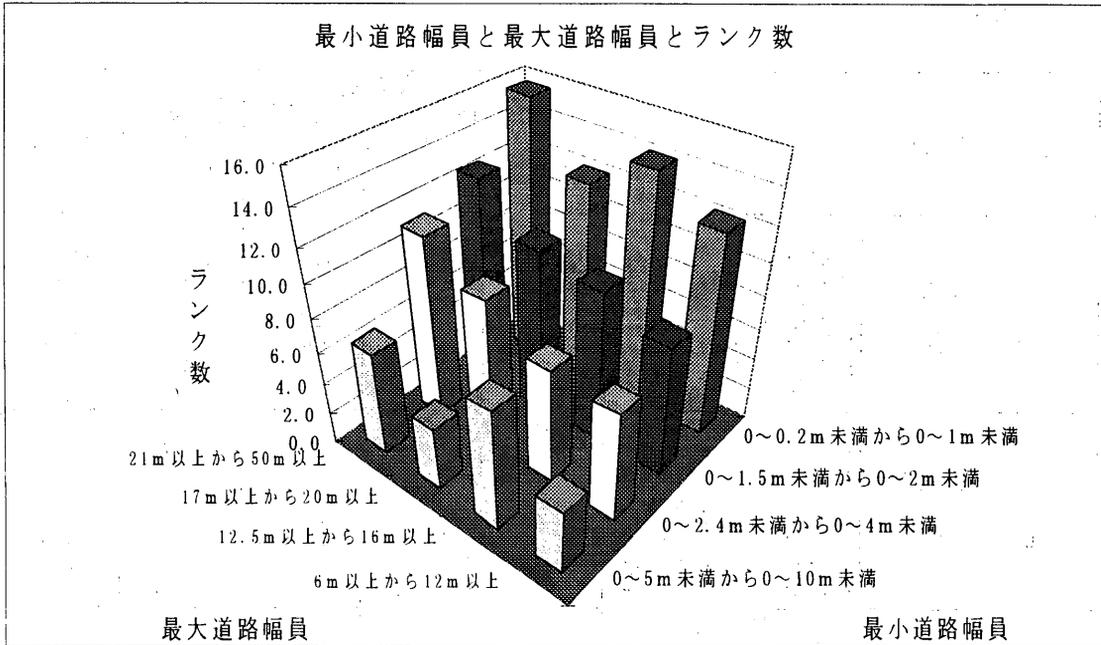
最小道路幅員、最大道路幅員をカテゴリ分けして、クロス集計を行った。

最大道路幅員が大きければ大きいほど、最小道路幅員が小さければ小さいほど最大道路幅員と最小道路幅員の幅が大きくなるので、ランク数、最大格差の値も大きくなることとがわかる。

最小道路幅員		最大道路幅員				団体数
		6m以上 } 12m以上	12.5m以上 } 16m以上	17m以上 } 20m以上	21m以上 } 50m以上	
0～0.2未満 }		36	15	10	6	67
0～1m未満		12.4	14.3	12.2	15.8	13.1
平均 : ランク数		49	35	22	26	49
最大値 : ランク数		6	9	7	9	6
最小値 : ランク数		30.8	34.8	35.6	30.1	32.4
平均 : 最大格差率		63	54.3	92	49	92
最大値 : 最大格差率		10	25	18	20	10
最小値 : 最大格差率		44	18	31	23	116
0～1.5未満 }		8.2	9.4	10.2	12.7	9.8
0～2m未満		12	12	22	20	22
平均 : ランク数		5	6	6	9	5
最小値 : ランク数		18.1	25.0	27.9	38.1	25.8
平均 : 最大格差率		47	42.5	126	88.3	126
最大値 : 最大格差率		4	13.4	7	14.9	4
最小値 : 最大格差率		27	9	12	12	60
0～2.4未満 }		6.9	7.2	9.3	11.3	8.3
0～4m未満		10	9	12	18	18
平均 : ランク数		3	5	7	7	3
最小値 : ランク数		17.3	25.9	25.8	31.6	23.1
平均 : 最大格差率		89	100	51	60	100
最大値 : 最大格差率		4.4	8.84	13	9	4.4
最小値 : 最大格差率		8	2	1	2	13
0～5m未満 }		4.0	7.5	4.0	6.5	4.9
0～10m未満		7	9	4	8	9
平均 : ランク数		2	6	4	5	2
最小値 : ランク数		5.0	11.0	18.0	19.3	9.1
平均 : 最大格差率		8	11	18	29.5	29.5
最大値 : 最大格差率		1.94	11	18	9	1.94
最小値 : 最大格差率		115	44	54	43	256
団体数		8.9	10.5	10.3	12.5	10.1
全体の平均		49	35	22	26	49
全体の最大値		2	5	4	5	2
全体の最小値		21.0	27.9	28.7	34.3	26.0
全体の平均		89	100	126	88.3	126
全体の最大値		1.94	8.84	7	9	1.94
全体の最小値						

最小道路幅員と最大道路幅員のクロス集計表の関係を3次元のグラフで表せば次のとおりである。

手前が最小道路幅員の最大カテゴリ、最大道路幅員の最小カテゴリである。最小道路幅員が小さくなるほど、また、最大道路幅員が大きくなるほどランク数、最大格差が大きくなることわかる。



6 達観やその他の方式による比準方法についての回答等

(1) 比準表を定めず、達観その他により評価している団体は、500 調査団体のうち 7 団体 (15.2 %) であったが、これらの団体の主な比準方法としては、次の 4 つがあげられる。

- ① 鑑定評価の導入により標準地の上昇率等を計算する。その上昇率を参考にその他路線に乗じて計算し、地価公示、地価調査等とのバランスを考慮しながら算定している。
- ② 主要な街路に付設されている路線価を基礎とし、不動産鑑定士の意見を取り入れながら、総合的にその他の街路の路線価を求めている。
- ③ 精通者意見等を参考に、主要な街路とその他の街路のバランスを考慮して付設している。
- ④ 相続税路線価を意識しつつ、達観により近傍の主要な街路とのバランスをとりながら決めている。

(2) このように、達観やその他の方式で路線価を算定している団体でも、アンケートの回答欄を見る限り、勘と経験のみ、又はデータに基づかないで路線価を付設しているわけではないことがわかる。

また、達観やその他の方式による団体でも、比準表を採用している団体と同様、業者に委託、又は業者と共同で路線価を付設している団体が多かった。

なお、残念なことに、達観やその他の方式による団体の中には、一部ではあるが、全て業者に任せてしまっているため路線価の内容をあまり理解していない団体も見受けられた。

7 比準表作成時、適用時の工夫点等についての意見等

(1) 作成時の工夫点についての代表的な意見

- ① 積雪地域であるので、冬季間の利便性を条件に加えた。
- ② 価格形成要因において、隣接市町村の要因（最寄駅等）も考慮した。
- ③ 価格バランスに不均衡が生じた箇所については、そのつど比準表の見直しを行った。
- ④ 路線価算定に当たり、数量化できない要因が考慮されないため、バランスが崩れる場合に、環境条件に補正項目を設けた。
- ⑤ 価格形成要因の相違を状況類似地域区分で考慮するように努め、比準表を簡素化した。

(2) 作成時の苦労点についての代表的な意見

- ① 地域特性による価格差のバランス調整に苦労した。
- ② 同一用途地区内におけるランク付けに苦労した。
- ③ 価格形成要因の決定に苦労した。
- ④ 客観的なデータと価格の整合に苦労した。
- ⑤ バブル崩壊後、地価の高いところと低いところの価格差が縮まっているので、格差率を求めるのに苦労した。
- ⑥ 路線価算出後、バランスのとれない地域については、比準率の調整及び比準表の修正を繰り返し行った。

(3) 適用時の工夫点についての代表的な意見

- ① 数値化し難い環境条件については、達観による調整要因とした。
- ② 相続税路線価との整合性がとれない場合に、修正計算を行った。
- ③ 相続税路線価との整合性がとれない場合の手段として、総合格差率項目を設定した。
- ④ 各比準表区分エリアごとに地価傾斜分析を行い、その結果と最新の鑑定評価における価格形成要因に対する所見とを勘案し、さらに路線価計算シュミレーションを行った上で格差率の見直しを行った。
- ⑤ 比準表の形式を要因ごとにマトリックス、連続量と区別し、住環境等定量的な測定が困難な要因については鑑定士の経験を考慮した。

(4) 適用時の問題点についての代表的な意見

- ① 比準項目を細分化したことにより、表が多くなり、作業を行う段階で若干の混乱を生じた。
- ② 定量的な要因のみでは価格を説明できない地域が生じた。
- ③ 土地評価はどうしても達観的な部分があり、そうしたファジーなところを比準表に織り込んでいくことが今後の課題になる。

8 まとめ

市街地宅地評価法のしくみについては前述したとおりである。

そのうち、「その他の街路の路線価の付設」をする場合の比準表の適用状況について調査した結果については特色として次の点があげられる。

- (1) 調査対象市町村のうち、比準表を採用している市町村の割合は約 85 % 程度であり、ほとんどの市町村で比準表を適用してその他の街路の路線価を求めている。

また、相対的に規模の大きい市町村ほど、比準表を採用している割合が高く、逆に、相対的に規模の小さい市町村ほど、達観やその他の方式を採用している割合が高いといえる。(2 調査団体の特徴 (1)、(2) 参照)

- (2) 比準表の個数が用途地区区分数以下の市町村は、町村では約 85 %、人口 10 万人未満の市では約 87 %、人口 10 万人以上の市では約 64 %、集計対象全団体では 78 % であり、約 8 割以上の市町村で用途地区区分数以下の比準表を作成、使用している。(3 比準表の個数 (1) 参照)

さらに、用途地区別に比準表の個数を調べてみると、人口規模、路線本数が増加するほど比準表の個数も増加する傾向がみられた。(3 比準表の個数 (6) 参照)

- (3) 比準表の採用項目を条件別にみると、「街路条件」の採用割合が 99.8 % と最も高く、以下「交通・接近条件(97.4 %)」、「環境条件(90.4 %)」、「行政的条件(80.1 %)」の順となる。(4 比準表に採用している価格形成要因の集計結果 (1) 参照)

各条件ごとに採用団体数が異なる理由としては以下のことが考えられる。

- 街路条件及び交通・接近条件は客観的データとしての把握が比較的容易であるため、比準項目として採用しやすい。
- 環境条件は一律の基準で測定することが難しかったり、通常広範囲に影響するため、状況類似地域を区分する際に環境条件ができるだけ異ならないように配慮し、その結果、環境条件の差異は標準宅地の価格に反映されている場合が多いためと考えられる。
- 行政的条件に関しては、10 万人未満の町村の採用状況からも読みとれるとおり、人口規模の小さな団体では行政的条件の違いによる価格差があまり認められないこと、また、環境条件同様、状況類似地域を区分する際の目安として都市計画法上の用途地域を考慮している場合が多いことが考えられる。

- (4) 人口規模別、用途地区別に標準的な比準表の採用項目を整理した結果をみると、人口規模の差異による採用項目の大きな違いは特に認められなかった。

- 街路条件では、「道路幅員」、「道路種別」、「舗装の有無」、「歩道の有無」、「道路の連続性」を採用している市町村が多かった。
- 交通・接近条件では、「最寄り駅への距離」、「最寄りバス停への距離」等、表現方法は様々であるが、「中心的な場所への距離」を採用している市町村が多か

った。

- 環境条件では、「公共下水道の有無」、行政的条件では、「用途地域」の採用割合が高かった。(4 比準表に採用している価格形成要因の集計結果(4)参照)

(5) 参考として、商業地区の道路幅員の具体的な比準表について集計した。具体的な比準表は各市町村によって種々のランク分けや格差率が設定されており標準的なものを整理することは困難であった。

これは比準表が、状況類似地域の区分と密接に関連していることを示しており、状況類似地域が細分化されていけば格差率は小さくなり、逆に地域が広くその他の街路が多くなるとランク数も増え、格差率も大きくなるためであると考えられる。

このように、比準表は状況類似地域区分と密接に関連しており、また、具体の格差率は標準宅地の価格と関連して求められるものと思われる。

以上で述べたとおり、今回の調査によって比準表の標準的な採用項目までの整理はある程度できたものと思われる。

今後は各比準項目の格差率について調査することが必要となるが、道路幅員のように標準的な格差率を導き出すことが難しい項目もあることから、比較的標準的な格差率を求めやすいと考えられる項目を中心に、具体の格差率について調査を進める必要がある。

参 考 资 料

	商業地区	団体数	採用割合
街路条件	道路の交通規制	38	9.1%
	街路の性格	25	6.0%
	街路樹	25	6.0%
	道路配置	17	4.1%
	排水機能（有無）	17	4.1%
	除雪の状況（有無）	9	2.2%
	街区の施設の状態	8	1.9%
	街路灯	8	1.9%
	幅員不均等	8	1.9%
	側溝の有無	6	1.4%
	建築基準法上の道路	5	1.2%
	街路の状況	4	1.0%
	歩道の状況（歩道の形態・ガードレール等の有無）	4	1.0%
	幹線区分	3	0.7%
	電力・電話線の地中化	3	0.7%
	駅前広場	2	0.5%
	歩道幅員（m）	2	0.5%
	街区外部への系統性	1	0.2%
	街区の新旧・美観	1	0.2%
	街路の整然性	1	0.2%
	道路・通路区別	1	0.2%
	道路形態の路線価影響	1	0.2%
	道路構造	1	0.2%
	道路等級	1	0.2%
道路密度	1	0.2%	
幅員2m未満の補正	1	0.2%	
交通・接近条件	最寄り銀行までの距離	47	11.5%
	病院への距離	28	6.9%
	郵便局への距離	20	4.9%
	スーパー・コンビニへの距離	10	2.5%
	公共施設への距離	6	1.5%
	駅の性格	6	1.5%
	警察・消防署への距離	5	1.2%
	接近性補正值	3	0.7%
	工場距離	2	0.5%
	NTTへの距離	1	0.2%
	主要な駐車場との距離（m）	1	0.2%
	神社、仏閣	1	0.2%
	都心への距離	1	0.2%
	環境条件	繁華性の程度	64
商況・住環境等		51	13.5%
周辺の利用状況		45	11.9%
高度利用の状態		26	6.9%
文教施設等		25	6.6%
営業店舗の種類		24	6.3%
住宅系土地利用		18	4.8%
客足の流動性		17	4.5%
官公署敷地		14	3.7%
顧客の通行量		13	3.4%
店舗の形態・構造		13	3.4%
画地の整然性		12	3.2%
店舗の連たん性		12	3.2%
家屋連たん		11	2.9%
大型店舗の有無		9	2.4%
将来の動向		9	2.4%
配置		9	2.4%

環境条件	商業地区	団体数	採用割合
		未利用地の量	9
	商業地の性格	8	2.1%
	駐車場整備状況	8	2.1%
	商業集積の状況	7	1.9%
	店舗の専門化の状態	7	1.9%
	街区の整備状況（良・普・複雑）	6	1.6%
	平均階層	6	1.6%
	利便施設等	6	1.6%
	工業系土地利用	5	1.3%
	土地の利用度	4	1.1%
	隣接不動産等周囲の状態	4	1.1%
	沿道状況	3	0.8%
	危険施設までの距離	3	0.8%
	業務地区（店舗等）要素	3	0.8%
	商業移行度	3	0.8%
	商業機態の質	3	0.8%
	商業形態	3	0.8%
	浸水・災害の危険性	3	0.8%
	水路介在（有無）	3	0.8%
	店舗の規模	3	0.8%
	背後地の状態	3	0.8%
	バスの運行本数	3	0.8%
	バス路線への距離	3	0.8%
	平均的な画地規模	3	0.8%
	最寄り駅の乗降客数	3	0.8%
	画地の規模	2	0.5%
	経済施設の配置	2	0.5%
	工業系建物の割合	2	0.5%
	娯楽施設の状況（有無）	2	0.5%
	事務所営業所の量	2	0.5%
	商業系土地利用	2	0.5%
	新興住宅の割合	2	0.5%
	宅地密度（劣・普・優）	2	0.5%
	地域の特性	2	0.5%
	店舗協業化の程度	2	0.5%
	標準地に対する接近性	2	0.5%
	福祉施設	2	0.5%
	分離帯の有無	2	0.5%
	用途の多様性	2	0.5%
	連たん性	2	0.5%
	価格バランス	1	0.3%
	観客誘因施設の整備状況	1	0.3%
	幹線道路の交通量	1	0.3%
	官庁事務所等娯楽施設等の集積の度合	1	0.3%
	教育施設	1	0.3%
	既存住宅量	1	0.3%
	公益施設の量	1	0.3%
	工場倉庫	1	0.3%
	交通量・沿道の状況	1	0.3%
	市場性	1	0.3%
	社会的環境・立地条件	1	0.3%
	車両通行量	1	0.3%
	周囲の状況	1	0.3%
	商業系建物の割合	1	0.3%
	商業複合施設、商業併用施設	1	0.3%
	商業利便性	1	0.3%

	商業地区	団体数	採用割合
環境条件	商圈の範囲	1	0.3%
	商店街のタイプ	1	0.3%
	商店街の品等	1	0.3%
	商店の発展性	1	0.3%
	新規立地動向	1	0.3%
	成熟度	1	0.3%
	建物立地形態	1	0.3%
	地下街（有無）	1	0.3%
	通行の程度	1	0.3%
	堤防道路（一般道路・堤防道路）	1	0.3%
	鉄軌道補正	1	0.3%
	田畑未利用	1	0.3%
	店舗・以外の比	1	0.3%
	店舗意匠	1	0.3%
	店舗の立地率	1	0.3%
	店舗併用住宅の量	1	0.3%
	取引相場	1	0.3%
	日照・通風・乾湿等	1	0.3%
	農家住宅量	1	0.3%
	背後地の人口の状態	1	0.3%
	背後地の範囲	1	0.3%
	バス利用時間	1	0.3%
	発展度	1	0.3%
	非商業の混在度	1	0.3%
	人通り	1	0.3%
	標高	1	0.3%
	品等格差	1	0.3%
	併用住宅量	1	0.3%
	他の市場要因	1	0.3%
	用途特質（商店・事務所等混在）	1	0.3%
	立地形態	1	0.3%
	利便性	1	0.3%
	利用状態	1	0.3%
利用連続性	1	0.3%	
旅館、ホテル	1	0.3%	
行政的条件	防火地区指定（指定・準指定・無指定）	48	14.3%
	建築規制の有無	5	1.5%
	急傾斜地崩壊危険区域	4	1.2%
	その他公法上の規制	4	1.2%
	建築不可道路	2	0.6%
	実効容積率（%）	2	0.6%
	駐車場整備地区	2	0.6%
	家内工業	1	0.3%
	空港機規制	1	0.3%
	建築確認許可道路（許可・不許可）	1	0.3%
	災害指定	1	0.3%
	砂防指定地	1	0.3%
	地滑り防止区域	1	0.3%
	特定道路による容積率緩和	1	0.3%

	住宅地区	団体数	採用割合
街路条件	道路の交通規制	37	8.9%
	街路樹	26	6.2%
	排水機能の有無	21	5.0%
	街路の性格	18	4.3%
	除雪（早出・普・無）	11	2.6%
	側溝の有無	9	2.2%
	幅員不均等	9	2.2%
	街路灯	6	1.4%
	建築基準法上の道路	5	1.2%
	街路の状態	4	1.0%
	道路配置	4	1.0%
	歩道の状況（歩道の形態・ガードレール等の有無）	4	1.0%
	街路の区分	3	0.7%
	歩道幅員（m）	3	0.7%
	街路施設状態	2	0.5%
	道路傾斜	2	0.5%
	街区外部への系統性	1	0.2%
	回転広場（有無）	1	0.2%
	自転車専用道か否か	1	0.2%
	接面道路・位置（北側・その他）	1	0.2%
	堤防道路（一般道路・堤防道路）	1	0.2%
	電線地中化	1	0.2%
	道路・通路区別	1	0.2%
	道路形態の路線価影響	1	0.2%
	道路構造不良	1	0.2%
	道路等級	1	0.2%
道路の供用・未供用	1	0.2%	
道路の高低差	1	0.2%	
道路密度	1	0.2%	
通り	1	0.2%	
幅員2m未満の補正	1	0.2%	
交通・接近条件	最寄り銀行までの距離	48	11.8%
	病院への距離	45	11.1%
	郵便局への距離	25	6.1%
	公共施設への距離	14	3.4%
	スーパー・コンビニへの距離	14	3.4%
	駅の性格	6	1.5%
	バス路線への距離	5	1.2%
	警察・消防署への距離	4	1.0%
	接続性	2	0.5%
	NTTへの距離	1	0.2%
	工場距離	1	0.2%
	団地入口までの距離	1	0.2%
	都心への距離	1	0.2%
	最寄り店舗への距離	1	0.2%
環境条件	商況・住環境等	66	17.5%
	周辺の利用状況	49	13.0%
	文教施設	32	8.5%
	画地の配置状況	25	6.6%
	配置状況（区画街路等）	20	5.3%
	繁華性	14	3.7%
	官公署敷地	12	3.2%
	利便施設等	12	3.2%
	未利用地の割合	10	2.6%
浸水・災害の危険性	8	2.1%	

	住宅地区	団体数	採用割合
環境条件	日照・通風・乾湿等	8	2.1%
	標準的画地規模	8	2.1%
	用途の多様性	7	1.9%
	街並み整備状況	6	1.6%
	営業店舗の種類	5	1.3%
	顧客の通行量	5	1.3%
	住宅系建物の割合	5	1.3%
	店舗・事務所の連続性・集積性	5	1.3%
	画地の規模	4	1.1%
	旧住宅の割合	4	1.1%
	新興住宅の割合	4	1.1%
	水路（有無）	4	1.1%
	品等格差	4	1.1%
	家屋連たん	3	0.8%
	既存住宅の量	3	0.8%
	業務地区（店舗等）要素	3	0.8%
	工業系土地利用	3	0.8%
	高度利用の量	3	0.8%
	将来性	3	0.8%
	地域の特性	3	0.8%
	駐車場整備状況	3	0.8%
	店舗の連たん性	3	0.8%
	バスの運行本数	3	0.8%
	発展性（発展状況・利便性）	3	0.8%
	福祉施設	3	0.8%
	利便性	3	0.8%
	大型店舗の有無	2	0.5%
	工業系建物の割合	2	0.5%
	市場性	2	0.5%
	事務所・営業所の量	2	0.5%
	商業形態	2	0.5%
	商業系土地利用	2	0.5%
	商業集積の状況	2	0.5%
	疎密度	2	0.5%
	宅地の利用密度	2	0.5%
	団地	2	0.5%
	店舗の規模	2	0.5%
	土地利用度	2	0.5%
	標準地に対する接近性	2	0.5%
	用途特質（商店・事務所等混在）	2	0.5%
	立地条件	2	0.5%
	利用状態	2	0.5%
	沿道状況	1	0.3%
	大型店等の数	1	0.3%
	気象の状態	1	0.3%
	客足の流動性	1	0.3%
	旧市街地	1	0.3%
公益施設の量	1	0.3%	
工場・倉庫の量	1	0.3%	
工場規模	1	0.3%	
交通規制	1	0.3%	
交通圏（徒歩圏・バス圏）	1	0.3%	
コミュニティ（有無）	1	0.3%	
娯楽施設	1	0.3%	
車両通行量	1	0.3%	
周囲の状況	1	0.3%	

	住宅地区	団体数	採用割合
環境条件	住宅系土地利用度	1	0.3%
	住宅地としての危険性	1	0.3%
	住宅地の性格	1	0.3%
	商業複合施設、商業併用施設	1	0.3%
	商業利便性	1	0.3%
	商店街の品等	1	0.3%
	商店の性格	1	0.3%
	その他住宅の割合	1	0.3%
	その他接近	1	0.3%
	その他土地利用	1	0.3%
	建物立地形態	1	0.3%
	知名度	1	0.3%
	中高層住宅の量	1	0.3%
	眺望・景観	1	0.3%
	通行の程度	1	0.3%
	低層共同住宅の量	1	0.3%
	鉄軌道補正	1	0.3%
	店舗構造	1	0.3%
	店舗併用住宅の量	1	0.3%
	農家住宅量	1	0.3%
	バス利用時間	1	0.3%
	標高	1	0.3%
	併用住宅量	1	0.3%
	他の市場要因	1	0.3%
	最寄商店の性格	1	0.3%
	利用連続性	1	0.3%
旅館、ホテル	1	0.3%	
行政的条件	防火規制	39	11.6%
	急傾斜地崩壊危険区域（内・外）	9	2.7%
	建築規制の有無	5	1.5%
	その他公法上の規制（河川管理道路）	5	1.5%
	建築不可道路	2	0.6%
	家内工業	1	0.3%
	建築確認許可道路（許可・不許可）	1	0.3%
	建築協定地区	1	0.3%
	災害指定	1	0.3%
	砂防指定地	1	0.3%
	地滑り防止区域	1	0.3%
	実効容積率（%）	1	0.3%
	宅地規制	1	0.3%
	宅地造成工事規制地区	1	0.3%
	都市計画施設等予定地	1	0.3%
	法的規制の程度及び容積率	1	0.3%
	流通業務地区	1	0.3%

工業地区		団体数	採用割合
街路条件	道路の交通規制	23	5.5%
	街路樹	19	4.6%
	排水機能の有無	17	4.1%
	配置状況（区画街路等）	15	3.6%
	街路の性格	14	3.4%
	幅員不均等	9	2.2%
	側溝の有無	7	1.7%
	建築基準法上の道路	5	1.2%
	街路の区分	3	0.7%
	浸水・災害の危険性	3	0.7%
	歩道の状況（歩道の形態・ガードレール等の有無）	3	0.7%
	除雪（早出・普・無）	3	0.7%
	街路灯	2	0.5%
	水路（有無）	2	0.5%
	歩道幅員（m）	2	0.5%
	街区外部への系統性	1	0.2%
	自転車専用道か否か	1	0.2%
	接続性	1	0.2%
	接面道路・位置（北側・その他）	1	0.2%
	造成の程度（優劣）	1	0.2%
	通行の程度	1	0.2%
	堤防道路（一般道路・堤防道路）	1	0.2%
	道路・通路区別	1	0.2%
	道路形態の路線価影響	1	0.2%
	道路の高低差	1	0.2%
	道路配置	1	0.2%
	通り	1	0.2%
幅員2m未満の補正	1	0.2%	
分離帯の有無	1	0.2%	
交通・接近条件	最寄り銀行までの距離	25	6.1%
	病院・診療所への距離	20	4.9%
	郵便局への距離	11	2.7%
	公共施設への距離	8	2.0%
	警察・消防署への距離	3	0.7%
	交通機関接近性（優劣）	2	0.5%
	スーパー・コンビニへの距離	2	0.5%
	港への距離	2	0.5%
	駅の性格	2	0.5%
	工場距離	1	0.2%
	神社、仏閣	1	0.2%
	その他接近	1	0.2%
	都心への距離	1	0.2%
	標準宅地への距離	1	0.2%
	最寄り商店街までの距離	1	0.2%
環境条件	周辺の土地利用状況	43	11.4%
	商況・住環境等	23	6.1%
	文教施設	19	5.0%
	画地の配置状況	17	4.5%
	高低差（地形の急峻・緩か・平坦）	12	3.2%
	街区の整備状況	8	2.1%
	繁華性の程度	8	2.1%
	平均的な工場規模	8	2.1%
	官公署敷地	7	1.9%
	用途の多様性	7	1.9%
	利便施設等	6	1.6%

	工業地区	団体数	採用割合
環境条件	工場の形態（工場周辺の利用形態）	5	1.3%
	住宅利用度	5	1.3%
	未利用地の割合	5	1.3%
	バスの運行本数	4	1.1%
	発展性（発展状況・利便性）	4	1.1%
	家屋連たん	3	0.8%
	業務地区（店舗等）要素	3	0.8%
	市場性	3	0.8%
	事務所・営業所の量	3	0.8%
	住宅系建物の割合	3	0.8%
	将来性	3	0.8%
	品等格差	3	0.8%
	街並み整備状況	3	0.8%
	営業の種別	3	0.8%
	危険施設等	2	0.5%
	既存住宅量	2	0.5%
	工業系建物の割合	2	0.5%
	工業地の環境	2	0.5%
	工場・倉庫の量	2	0.5%
	工場進出の動向	2	0.5%
	工場土地利用状況	2	0.5%
	工場立地の良否	2	0.5%
	交通条件（一方通行、行き止まり、階段等）	2	0.5%
	新興住宅の割合	2	0.5%
	地域内における関係位置	2	0.5%
	日照・通風・乾湿等	2	0.5%
	福祉施設	2	0.5%
	併用住宅量	2	0.5%
	立地条件	2	0.5%
	利便性	2	0.5%
	利用状態	2	0.5%
	価格バランス	1	0.3%
	画地規模補正	1	0.3%
	幹線道路の交通量	1	0.3%
	旧住宅の割合	1	0.3%
	教育施設	1	0.3%
	空港機規制	1	0.3%
	空港への距離	1	0.3%
	車の離合の可否	1	0.3%
	公益施設の量	1	0.3%
	交通圏（徒歩圏・バス圏）	1	0.3%
	高度利用の状態	1	0.3%
	小売店舗	1	0.3%
	娯楽施設	1	0.3%
自然的条件	1	0.3%	
社会的環境・立地条件	1	0.3%	
住宅系土地利用度	1	0.3%	
小規模住宅	1	0.3%	
商業系建物の割合	1	0.3%	
商業的要素	1	0.3%	
商業複合施設、商業併用施設	1	0.3%	
商業利便性	1	0.3%	
成熟度	1	0.3%	
製造業種	1	0.3%	
その他住宅の割合	1	0.3%	
疎密度	1	0.3%	

	工業地区	団体数	採用割合
環境条件	宅地利用の密度	1	0.3%
	団地（内外）	1	0.3%
	地域の特性	1	0.3%
	着岸施設の有無	1	0.3%
	駐車場	1	0.3%
	鉄道沿線	1	0.3%
	鉄道専用引き込み線	1	0.3%
	田畑未利用	1	0.3%
	店舗の専門化の状態	1	0.3%
	店舗の連たん性	1	0.3%
	店舗併用住宅の量	1	0.3%
	土地利用	1	0.3%
	取引相場	1	0.3%
	農家住宅量	1	0.3%
	バス利用時間	1	0.3%
	標高	1	0.3%
	文化施設	1	0.3%
	平均的な画地規模	1	0.3%
	他の市場要因	1	0.3%
	輸送施設との位置	1	0.3%
	用途特質（商店・事務所等混在）	1	0.3%
	旅館、ホテル	1	0.3%
沿道状況	1	0.3%	
行政的条件	防火地区指定（指定・準指定・無指定）	24	7.2%
	建築規制の有無	4	1.2%
	その他公法上の規制	4	1.2%
	急傾斜地崩壊危険区域（内・外）	2	0.6%
	建築不可道路	2	0.6%
	実効容積率（%）	2	0.6%
	車両交通規制	2	0.6%
	家内工業	1	0.3%
	建築確認許可道路（許可・不許可）	1	0.3%
	建築制限道路	1	0.3%
	災害指定	1	0.3%
	地区計画	1	0.3%
	流通業務地区	1	0.3%

Ⅲ 路線価等の公開の実態把握と標準仕様のあり方等に関する調査研究

1 路線価等の公開

(1) 概要

固定資産税の路線価等の公開については、固定資産税の評価が適正に行われていることについて納税者の理解の促進と信頼を確保し、市町村の評価の均衡化・適正化に資することを目的として実施している。

路線価等の公開は、「総合土地政策推進要綱」（平成3年1月25日閣議決定）の「評価の適正の確保に資するため、平成3年度の評価替えにおいて基準地等に係る路線価の公開をできるだけ多くの地点について実施し、次回評価替え以降速やかに全路線価を公開できるよう公開地点数の計画的拡大を図る。」（抜粋）という趣旨を踏まえ、平成3年度には基準宅地を含む主要で代表的な標準宅地に係る路線価（公開地点約4万地点）、平成6年度には基準宅地を含む全標準宅地に係る路線価等（公開地点約37万地点）が公開されている。

平成9年度評価替えに向けて、平成6年11月14日に中央固定資産評価審議会において「平成9年度評価替えの基本方針」が了承され、それによると「固定資産税の路線価等の公開については、平成3年度評価替えから実施しているところであるが、平成9年度評価替えにおいては、可能な限り、市街地宅地評価法適用地域にあっては全ての路線価を、その他の宅地評価法適用地域にあっては全ての標準宅地に係る単位地積当たりの価格を公開する」とされた。各市町村においては、平成9年度評価替えの基本方針に基づいて路線価等の公開に積極的に取り組んでいく必要があることから、これが円滑に進められるよう、自治省税務局資産評価室長通知（各道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて平成7年9月8日付け自治評第25号。以下「室長通知」という。）の発出が行われ、市町村はこれを踏まえ、路線価等の公開を行ったところである。

(2) 調査の目的等

室長通知は、公開の目的、対象範囲、公開の方法、公開する項目、公開の時期等について定めており、また、その公開用図面の参考例を例示しているが、公開用図面の種類、作成方法、規格、縮尺等の技術的な部分等については市町村の実情に即して対応することとしている。

そこで、本委員会では、路線価等の公開用図面の種類や作成方法等について、市町村がどのように行ったかその実態を把握するため、次の各項目について調査を実施し、その結果を踏まえ、路線価公開における標準仕様のあり方等についての調査研究を行うこととした。

- ① 路線価等の公開はどのような媒体で行っているか。
- ② 公開用図面はどのようにして作成したのか。
- ③ 公開用図面のベースとなった図面はどのようなものか。
- ④ 公開用図面の規格はどの大きさであるか。
- ⑤ 公開用図面の縮尺はいくらか。
- ⑥ 公開用図面の作成費用はいくらか。
- ⑦ 路線価等の表示はどのように行ったか。
- ⑧ 公開用図面作成に当たっての工夫点・留意点等
- ⑨ 公開用図面の写しの提供を求められた場合どのように対応しているか。

(3) 調査方法

アンケート調査は、全国3,233団体中（東京都を含む）、人口規模別、地域別に遍在するよう、500団体抽出して行った。ここでは、調査結果に基づいて、宅地の評価に市街地宅地評価法を適用している市町村（148団体。以下「市街地宅地評価法適用市町村」という。）と市街地宅地評価法とその他の宅地評価法を併用している市町村（352団体。以下「併用方式適用市町村」という。）別に、さらに、人口規模別に分類し、その傾向について整理・分析を行い、路線価等の公開に関する標準仕様のあり方等についてまとめるものとする。

2 調査結果

(1) 路線価等の公開の方法

ア 路線価等の公開は、どのような媒体によって行っているかについて調査した結果は、次のとおりであった。

回答内容

1	公開用の図面
2	ディスプレイ画面
3	公開用の図面とディスプレイ画面との併用
4	その他

調査団体全体（500団体）

	1 (図面)	2 (ディスプレイ)	3 (併用)	4 (その他)	計
1万人未満	64	0	0	0	64
1万人以上	67	0	3	0	70
2万人以上	69	0	1	0	70
3万人以上	61	0	1	0	62
5万人以上	79	0	0	0	79
10万人以上	51	0	1	1	53
20万人以上	39	0	0	0	39
30万人以上	43	0	1	0	44
50万人以上	19	0	0	0	19
計	492	0	7	1	500
割合	98.4%	0.0%	1.4%	0.2%	100.0%

市街地宅地評価法適用市町村

	1 (図面)	2 (ディスプレイ)	3 (併用)	4 (その他)	計
1万人未満	21	0	0	0	21
1万人以上	24	0	1	0	25
2万人以上	15	0	0	0	15
3万人以上	10	0	1	0	11
5万人以上	28	0	0	0	28
10万人以上	21	0	0	0	21
20万人以上	7	0	0	0	7
30万人以上	12	0	0	0	12
50万人以上	8	0	0	0	8
計	146	0	2	0	148
割合	98.6%	0.0%	1.4%	0.0%	100.0%

併用方式適用市町村

	1 (図面)	2 (ディスプレイ)	3 (併用)	4 (その他)	計
1万人未満	43	0	0	0	43
1万人以上	43	0	2	0	45
2万人以上	54	0	1	0	55
3万人以上	51	0	0	0	51
5万人以上	51	0	0	0	51
10万人以上	30	0	1	1	32
20万人以上	32	0	0	0	32
30万人以上	31	0	1	0	32
50万人以上	11	0	0	0	11
計	346	0	5	1	352
割合	98.3%	0.0%	1.4%	0.3%	100.0%

 は最高値

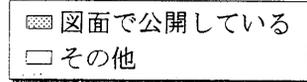
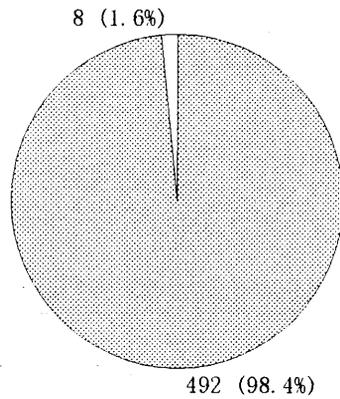
その他の内訳
○未回答

イ 以上の結果からみると、すべての団体（未回答の1団体を除く）で図面により路線価等を公開しており、ディスプレイ画面だけで公開している団体はない。

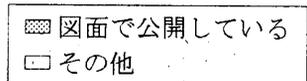
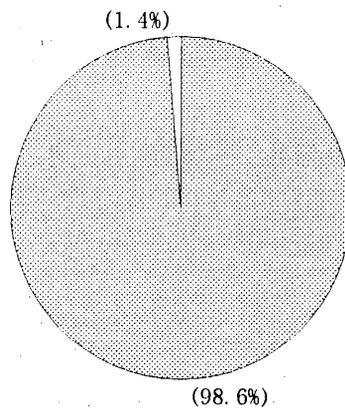
市街地宅地評価法適用市町村と併用方式適用市町村の評価方法の違いによる傾向の差異はない。

路線価等の公開の方法

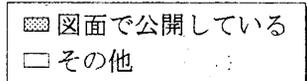
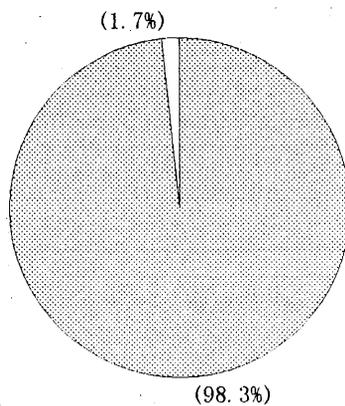
調査団体全体(500団体)



市街地宅地評価法適用市町村



併用方式適用市町村



(2) 公開用図面の作成方法

ア 公開用の図面はどのように作成したかについて調査した結果は、次のとおりであった。

回答内容

1	民間業者に全面委託
2	すべて市町村内部で作成
3	市町村と民間業者が共同で作成
4	その他

調査団体全体（500団体）

	1 (委託)	2 (作成)	3 (共同)	4 (その他)	計
1万人未満	49	13	2	0	64
1万人以上	53	12	4	1	70
2万人以上	51	11	8	0	70
3万人以上	52	6	3	1	62
5万人以上	72	5	2	0	79
10万人以上	46	4	2	1	53
20万人以上	37	1	1	0	39
30万人以上	38	1	5	0	44
50万人以上	18	1	0	0	19
計	436	54	27	3	500
割合	83.2%	10.8%	5.4%	0.6%	100.0%

市街地宅地評価法適用市町村

	1 (委託)	2 (作成)	3 (共同)	4 (その他)	計
1万人未満	20	1	0	0	21
1万人以上	21	2	1	1	25
2万人以上	14	0	1	0	15
3万人以上	10	1	0	0	11
5万人以上	26	1	1	0	28
10万人以上	21	0	0	0	21
20万人以上	7	0	0	0	7
30万人以上	11	0	1	0	12
50万人以上	7	1	0	0	8
計	137	6	4	1	148
割合	92.6%	4.1%	2.7%	0.7%	100.0%

併用方式適用市町村

	1 (委託)	2 (作成)	3 (共同)	4 (その他)	計
1万人未満	29	12	2	0	43
1万人以上	32	10	3	0	45
2万人以上	37	11	7	0	55
3万人以上	42	5	3	1	51
5万人以上	46	4	1	0	51
10万人以上	25	4	2	1	32
20万人以上	30	1	1	0	32
30万人以上	27	1	4	0	32
50万人以上	11	0	0	0	11
計	279	48	23	2	352
割合	79.3%	13.6%	6.5%	0.6%	100.0%

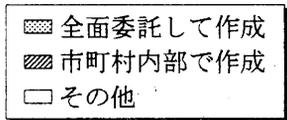
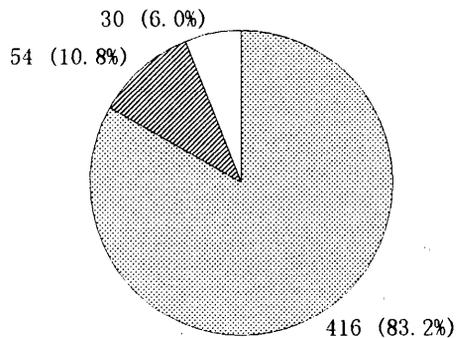
その他の内訳

- 未回答
- 市販の住宅地図

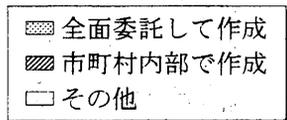
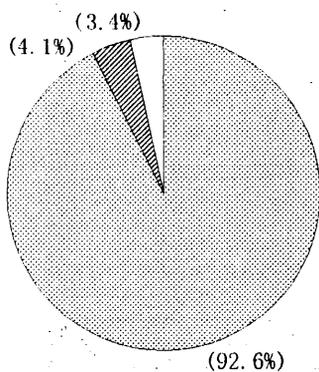
イ 以上の結果からみると、民間業者に委託して公開用の図面を作成した市町村の割合が高く、特に市街地宅地評価法適用市町村の方が特にその傾向が強い。すべて市町村内部で公開用図面を作成している団体（回答2）の割合をみると併用方式適用市町村の方が高い。また、市町村内部で作成した団体は、比較的人口規模の小さい市町村に見受けられる。

公開用図面の作成方法

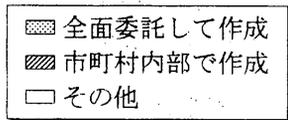
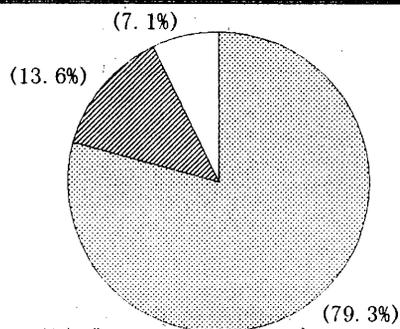
調査団体全体(500団体)



市街地宅地評価法適用市町村



併用方式適用市町村



(3) 公開用図面の基図

ア 図面のベースとなった地図はどのようなものかについて調査した結果は、次のとおりであった。

回答内容

1	固定資産税担当課において独自に作成した地図
2	都市計画担当課において独自に作成した地図
3	市町村の中で他の課が作成した地図
4	市販の地図
5	公図、地籍調査図等
6	固定資産税担当課において作成した地図と都市計画担当課において作成した地図を併用
7	その他
8	未回答

調査団体全体（500団体）

	1 (固定)	2 (都市)	3 (他課)	4 (市販)	5 (公等)	6 (併用)	7 (その他)	8 (未回答)	計
1万人未満	27	20	6	1	7	0	3	0	64
1万人以上	31	29	2	4	1	0	3	0	70
2万人以上	26	34	1	2	0	2	4	1	70
3万人以上	23	30	3	2	2	0	2	0	62
5万人以上	18	53	3	2	1	1	1	0	79
10万人以上	17	30	1	3	0	1	0	1	53
20万人以上	13	21	1	2	0	1	1	0	39
30万人以上	5	33	2	2	0	1	1	0	44
50万人以上	4	13	1	1	0	0	0	0	19
計	164	253	20	19	11	6	15	2	500
割合	32.8%	50.6%	4.0%	3.8%	2.2%	1.2%	3.0%	0.4%	100.0%

市街地宅地評価法適用市町村

	1 (固定)	2 (都市)	3 (他課)	4 (市販)	5 (公等)	6 (併用)	7 (その他)	8 (未回答)	計
1万人未満	9	8	1	0	2	0	1	0	21
1万人以上	11	10	1	1	1	0	1	0	25
2万人以上	5	10	0	0	0	0	0	0	15
3万人以上	3	7	0	0	1	0	0	0	11
5万人以上	6	19	1	2	0	0	0	0	28
10万人以上	8	11	1	1	0	0	0	0	21
20万人以上	1	6	0	0	0	0	0	0	7
30万人以上	1	11	0	0	0	0	0	0	12
50万人以上	3	5	0	0	0	0	0	0	8
計	47	87	4	4	4	0	2	0	148
割合	31.8%	58.8%	2.7%	2.7%	2.7%	0.0%	1.4%	0.0%	100.0%

併用方式適用市町村

	1 (固定)	2 (都市)	3 (他課)	4 (市販)	5 (公等)	6 (併用)	7 (その他)	8 (未回答)	計
1万人未満	18	12	5	1	5	0	2	0	43
1万人以上	20	19	1	3	0	0	2	0	45
2万人以上	21	24	1	2	0	2	4	1	55
3万人以上	20	23	3	2	1	0	2	0	51
5万人以上	12	34	2	0	1	1	1	0	51
10万人以上	9	19	0	2	0	1	0	1	32
20万人以上	12	15	1	2	0	1	1	0	32
30万人以上	4	22	2	2	0	1	1	0	32
50万人以上	1	8	1	1	0	0	0	0	11
計	117	176	16	15	7	6	13	2	352
割合	33.2%	50.0%	4.5%	4.3%	2.0%	1.7%	3.7%	0.6%	100.0%

その他の内訳

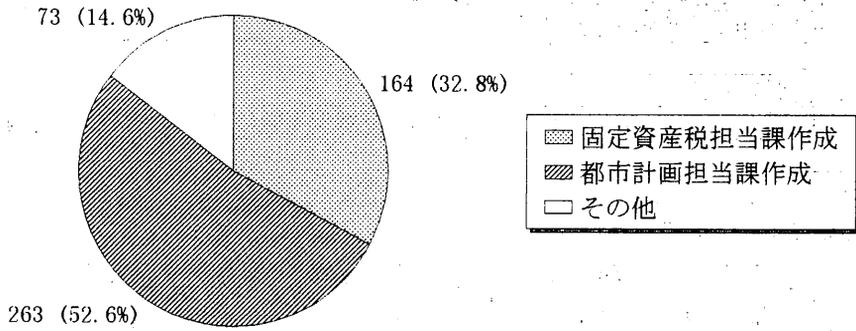
- 国土地理院発行の地形図
- 数種類の地図をベースとしている
- 航空写真
- 相続税等路線価の図面
- 具体的な記入無し

イ 以上の結果からみると、都市計画担当課で作成した地図をベースに路線価等を公開している団体が約半数となっている。比較的人口規模の大きい団体に都市計画担当課で作成した地図をベースにしている傾向が見受けられる。

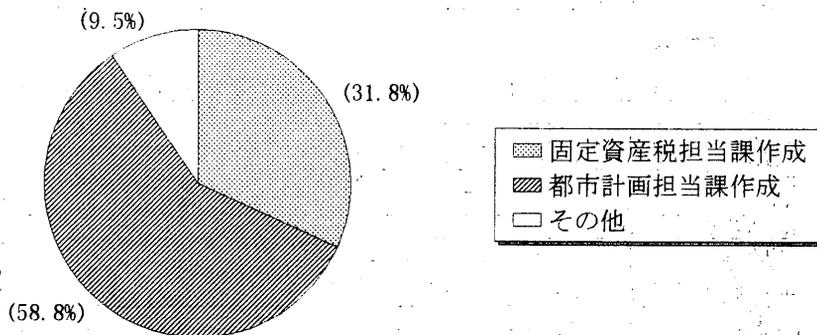
固定資産税担当課または都市計画担当課において独自に作成した地図をベースにしている団体が約85%と圧倒的に多く、どちらかの地図を用いている傾向がみとれる。

公開用図面の基図

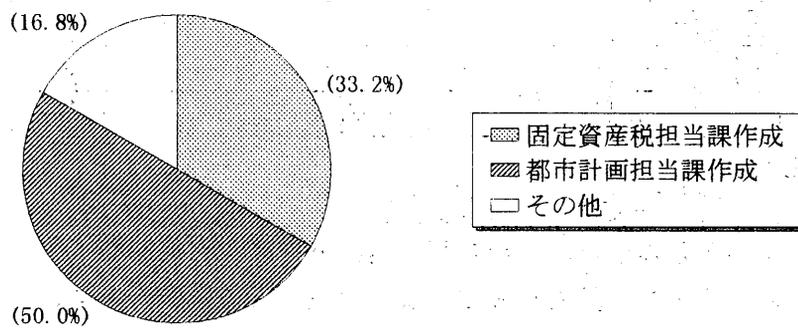
調査団体全体(500団体)



市街地宅地評価法適用市町村



併用方式適用市町村



(4) 公開用図面の規格

公開用図面の規格について調査した結果、定型サイズでの回答は226、定型外サイズでの回答は64、未回答は225団体であった（複数回答を含む）。

ア 定型サイズで回答した団体の内訳については、次のとおりであった。

定型サイズで回答した団体計

	A0	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	B4	その他	計
1万人未満	2	5	2	3	0	3	0	0	0	0	15
1万人以上	3	5	3	6	1	3	0	0	3	2	26
2万人以上	8	7	6	5	0	4	2	0	2	0	34
3万人以上	3	3	3	5	0	2	1	0	1	2	20
5万人以上	5	8	6	7	0	4	0	0	0	1	31
10万人以上	6	5	4	12	0	4	2	3	1	1	38
20万人以上	4	2	3	6	1	1	0	2	1	1	21
30万人以上	8	3	6	6	1	2	1	2	0	1	30
50万人以上	1	1	3	2	2	0	0	0	2	0	11
計	40	39	36	52	5	23	6	7	10	8	226
割合	17.7%	17.3%	15.9%	23.0%	2.2%	10.2%	2.7%	3.1%	4.4%	3.5%	100.0%

*複数回答有

市街地宅地評価法適用市町村

	A0	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	B4	その他	計
1万人未満	1	3	0	1	0	0	0	0	0	0	5
1万人以上	1	2	2	1	1	1	0	0	1	1	10
2万人以上	1	4	1	1	0	2	0	0	0	0	9
3万人以上	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	3
5万人以上	0	4	2	5	0	0	0	0	0	0	11
10万人以上	2	1	1	6	0	1	1	1	0	0	13
20万人以上	1	0	1	1	1	0	0	0	0	1	5
30万人以上	2	1	2	4	0	0	0	1	0	0	10
50万人以上	0	0	2	0	1	0	0	0	1	0	4
計	8	16	11	20	3	4	1	2	2	3	70
割合	11.4%	22.9%	15.7%	28.6%	4.3%	5.7%	1.4%	2.9%	2.9%	4.3%	100.0%

*複数回答有

併用方式適用市町村

	A0	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	B4	その他	計
1万人未満	1	2	2	2	0	3	0	0	0	0	10
1万人以上	2	3	1	5	0	2	0	0	2	1	16
2万人以上	7	3	5	4	0	2	2	0	2	0	25
3万人以上	3	2	3	4	0	2	1	0	1	1	17
5万人以上	5	4	4	2	0	4	0	0	0	1	20
10万人以上	4	4	3	6	0	3	1	2	1	1	25
20万人以上	3	2	2	5	0	1	0	2	1	0	16
30万人以上	6	2	4	2	1	2	1	1	0	1	20
50万人以上	1	1	1	2	1	0	0	0	1	0	7
計	32	23	25	32	2	19	5	5	8	5	156
割合	20.5%	14.7%	16.0%	20.5%	1.3%	12.2%	3.2%	3.2%	5.1%	3.2%	100.0%

*複数回答有

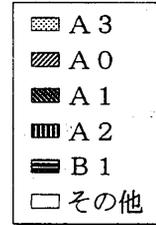
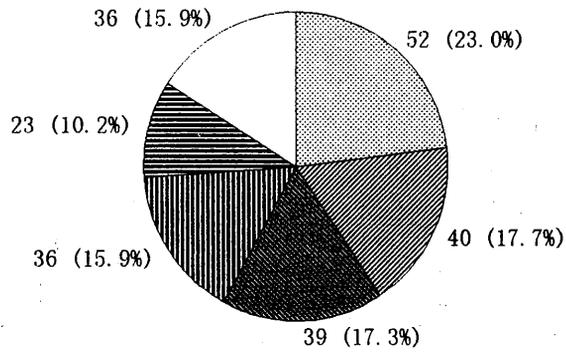
その他の内訳

- 全紙版
- 都市計画図を基に独自に作成
- 地形図を基に編纂
- Aサイズ
- GISの規格に準じたもの
- 国土地理院規格

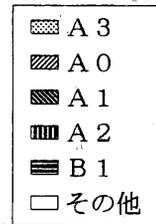
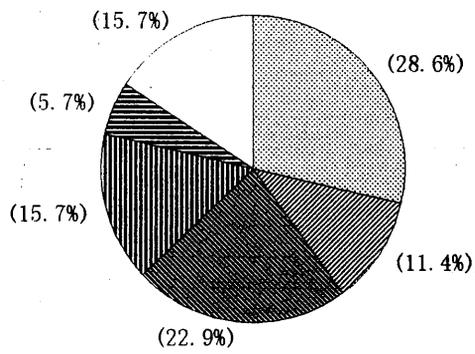
イ 以上の結果からみると、A判とB判では、A判を採用している団体が多く、その中でもA3判で図面を作成している団体の割合が比較的高い。

図面の規格（定型サイズ）

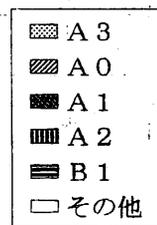
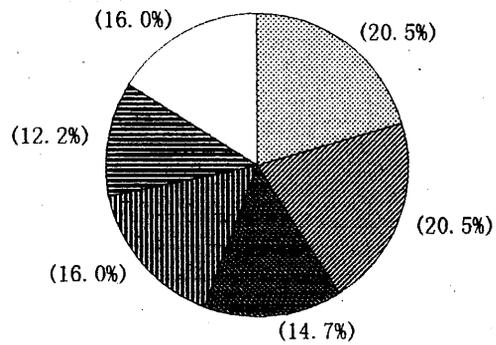
定型サイズで回答した団体計



市街地宅地評価法適用市町村



併用方式適用市町村



ウ 定型サイズ以外で回答した団体の内訳については、次のとおりであった。

定型サイズ以外で回答した団体計

	B0>X>A0	A0>X>B1	B1>X>A1	A1>X>B2	B2>X>A2	A2>X>B3	B3>X>A3	A3>X>B4	B4>X>A4	計
1万人未満	0	2	0	2	1	0	0	0	0	5
1万人以上	1	1	2	4	0	0	0	0	0	8
2万人以上	0	2	1	3	0	0	0	0	0	6
3万人以上	0	5	0	2	1	0	3	1	0	12
5万人以上	0	2	6	4	1	1	1	1	1	17
10万人以上	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
20万人以上	1	0	1	2	2	1	0	1	0	8
30万人以上	0	0	0	0	1	0	1	1	0	3
50万人以上	0	0	0	1	0	1	1	1	0	4
計	2	12	11	18	6	3	6	5	1	64
割合	3.1%	18.8%	17.2%	28.1%	9.4%	4.7%	9.4%	7.8%	1.6%	100.0%

*複数回答有

市街地宅地評価法適用市町村

	B0>X>A0	A0>X>B1	B1>X>A1	A1>X>B2	B2>X>A2	A2>X>B3	B3>X>A3	A3>X>B4	B4>X>A4	計
1万人未満	0	2	0	1	1	0	0	0	0	4
1万人以上	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2
2万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3万人以上	0	1	0	2	0	0	0	0	0	3
5万人以上	0	1	1	1	0	0	0	1	1	5
10万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20万人以上	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
30万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50万人以上	0	0	0	1	0	1	1	1	0	4
計	0	5	1	6	1	1	1	3	1	19
割合	0.0%	26.3%	5.3%	31.6%	5.3%	5.3%	5.3%	15.8%	5.3%	100.0%

*複数回答有

併用方式適用市町村

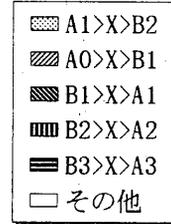
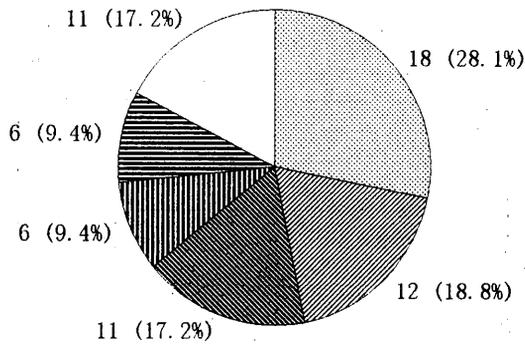
	B0>X>A0	A0>X>B1	B1>X>A1	A1>X>B2	B2>X>A2	A2>X>B3	B3>X>A3	A3>X>B4	B4>X>A4	計
1万人未満	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
1万人以上	1	0	2	3	0	0	0	0	0	6
2万人以上	0	2	1	3	0	0	0	0	0	6
3万人以上	0	4	0	0	1	0	3	1	0	9
5万人以上	0	1	5	3	1	1	1	0	0	12
10万人以上	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
20万人以上	1	0	1	2	2	1	0	0	0	7
30万人以上	0	0	0	0	1	0	1	1	0	3
50万人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	2	7	10	12	5	2	5	2	0	45
割合	4.4%	15.6%	22.2%	26.7%	11.1%	4.4%	11.1%	4.4%	0.0%	100.0%

*複数回答有

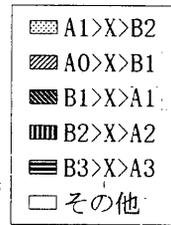
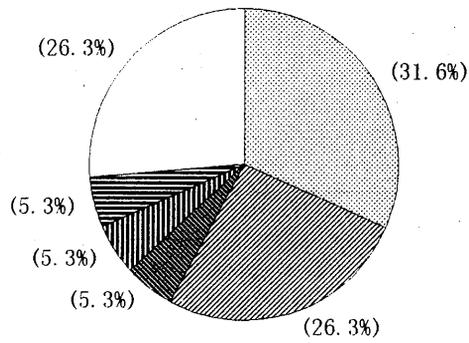
(注) 定型サイズ以外(X)での回答とは、縦〇〇cm・横〇〇cmといった回答であり、表に整理するに当たり規格サイズの大きさと比較し、例えば、A0より大きくB0より小さい図面で公開している場合は、「B0>X>A0」として区分した。

図面の規格 (定型サイズ以外)

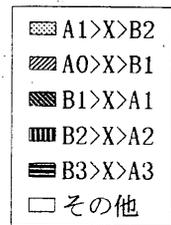
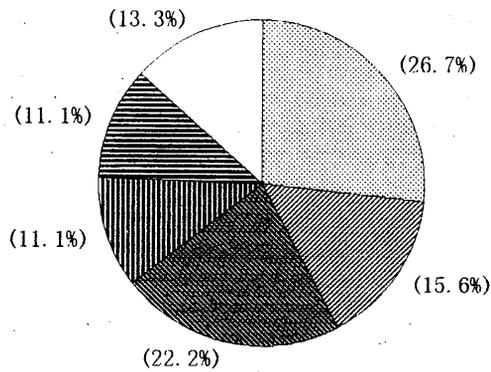
定型サイズ以外で回答した団体計



市街地宅地評価法適用市町村



併用方式適用市町村



(5) 公開用図面の縮尺

ア 図面の縮尺について調査した結果は、次のとおりであった。

調査団体全体（複数回答を含む）

	1/500	1/1000	1/1500	1/2000	1/2500	1/3000	1/5000	1/10000	1/20000	1/25000	その他	未回答	計
1万人未満	4	8	1	4	36	2	5	5	0	2	0	2	69
1万人以上	3	12	2	3	43	1	9	2	1	4	2	0	82
2万人以上	0	4	1	6	52	1	2	9	1	4	2	1	83
3万人以上	0	5	6	7	35	0	5	9	3	4	2	1	77
5万人以上	0	4	3	6	53	3	3	7	1	3	8	1	92
10万人以上	0	0	3	4	35	1	4	8	0	1	8	0	64
20万人以上	1	3	3	3	23	1	4	6	0	2	2	0	48
30万人以上	1	1	4	1	34	2	0	6	0	1	4	0	54
50万人以上	0	2	3	2	9	0	3	2	0	0	3	0	24
計	9	39	26	36	320	11	35	54	6	21	31	5	593
割合	1.5%	6.6%	4.4%	6.1%	54.0%	1.9%	5.9%	9.1%	1.0%	3.5%	5.2%	0.8%	100.0%

*複数回答有

市街地宅地評価法適用市町村

	1/500	1/1000	1/1500	1/2000	1/2500	1/3000	1/5000	1/10000	1/20000	1/25000	その他	未回答	計
1万人未満	2	3	0	1	13	2	1	0	0	0	0	0	22
1万人以上	0	3	1	1	17	1	3	0	0	0	0	0	26
2万人以上	0	0	0	2	13	0	1	0	0	0	0	0	16
3万人以上	0	0	1	1	9	0	0	0	0	0	0	0	11
5万人以上	0	2	2	1	17	3	0	0	0	0	3	0	28
10万人以上	0	0	3	2	12	1	1	1	0	1	2	0	23
20万人以上	0	1	1	0	4	0	2	0	0	0	0	0	8
30万人以上	0	0	1	1	10	0	0	0	0	0	0	0	12
50万人以上	0	0	1	1	5	0	1	1	0	0	1	0	10
計	2	9	10	10	100	7	9	2	0	1	6	0	156
割合	1.3%	5.8%	6.4%	6.4%	64.1%	4.5%	5.8%	1.3%	0.0%	0.6%	3.8%	0.0%	100.0%

*複数回答有

併用方式適用市町村

	1/500	1/1000	1/1500	1/2000	1/2500	1/3000	1/5000	1/10000	1/20000	1/25000	その他	未回答	計
1万人未満	2	5	1	3	23	0	4	5	0	2	0	2	47
1万人以上	3	9	1	2	26	0	6	2	1	4	2	0	56
2万人以上	0	4	1	4	39	1	1	9	1	4	2	1	67
3万人以上	0	5	5	6	26	0	5	9	3	4	2	1	66
5万人以上	0	2	1	5	36	0	3	7	1	3	5	1	64
10万人以上	0	0	0	2	23	0	3	7	0	0	6	0	41
20万人以上	1	2	2	3	19	1	2	6	0	2	2	0	40
30万人以上	1	1	3	0	24	2	0	6	0	1	4	0	42
50万人以上	0	2	2	1	4	0	2	1	0	0	2	0	14
計	7	30	16	26	220	4	26	52	6	20	25	5	437
割合	1.6%	6.9%	3.7%	5.9%	50.3%	0.9%	5.9%	11.9%	1.4%	4.6%	5.7%	1.1%	100.0%

*複数回答有

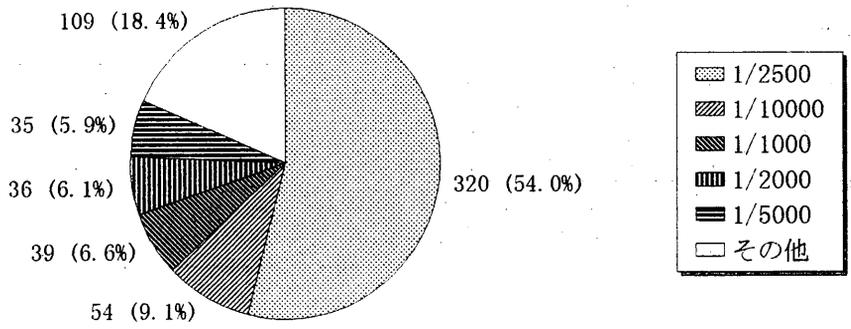
その他の内訳

- できるだけ一町一丁目としたため固定していない。
- 路線価図・用途区分一不明
- その他の宅地評価法一1/500~1/4500
- 税務課独自で作ったため、縮尺等ははっきりわからない。

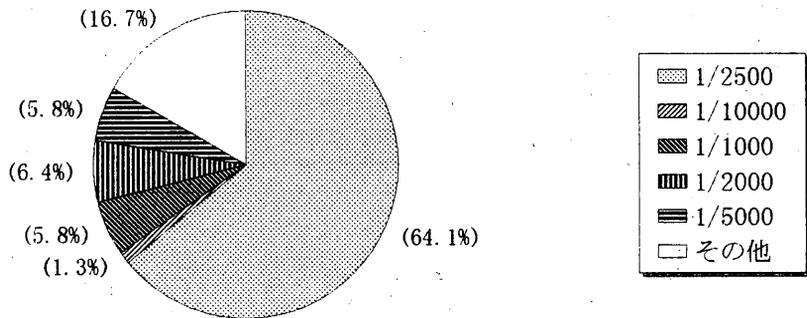
イ 以上の結果からみると、1/2500の縮尺で図面を作成している団体が多く、これは、都市計画担当課で作成した地図をベースに図面を作成していることと関係していると思われる。とりわけ市街地宅地評価法適用市町村では、この傾向が顕著に表れている。併用方式適用市町村では1/2500の縮尺で図面を作成している団体も多いが、1/10000の縮尺で図面を作成している団体が多いことも傾向としてあげることができる。

公開用図面の縮尺

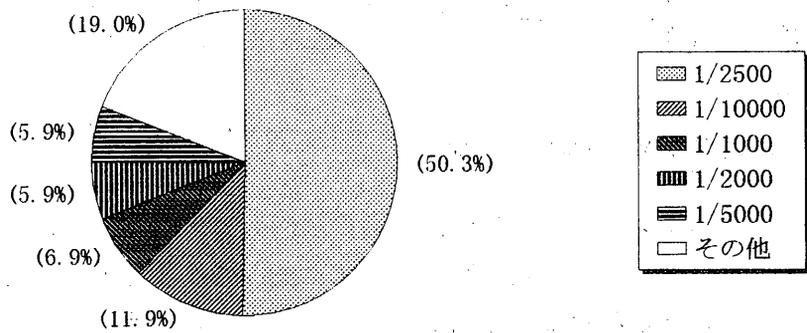
調査団体全体(500団体)



市街地宅地評価法適用市町村



併用方式適用市町村



ウ 二種類以上の縮尺で図面を作成し公開している団体の内訳については、次のとおりであった。

市街地宅地評価法適用市町村

種類	縮尺1	縮尺2	縮尺3	1万人未満	1万人以上	2万人以上	3万人以上	5万人以上	10万人以上	20万人以上	30万人以上	50万人以上	計	割合
1	500	1000		1									1	14.3%
2	1000	2500								1			1	14.3%
3	1250	2500	5000									1	1	14.3%
4	1500	3000			1								1	14.3%
5	2500	5000				1			1				2	28.6%
6	2500	10000							1	1			2	28.6%
	計			1	1	1	0	0	2	1	0	1	7	100.0%

併用方式適用市町村

種類	縮尺1	縮尺2	縮尺3	1万人未満	1万人以上	2万人以上	3万人以上	5万人以上	10万人以上	20万人以上	30万人以上	50万人以上	計	割合
1	500	1000	10000		1								1	1.2%
2	500	2500			1						1		2	2.5%
3	500	10000								1			1	1.2%
4	1000	2000		1								1	2	2.5%
5	1000	2500					1				1		2	2.5%
6	1000	5000			1							1	2	2.5%
7	1000	10000					1						1	1.2%
8	1500	3000									1		1	1.2%
9	1500	25000					1						1	1.2%
10	2000	5000						2					2	2.5%
11	2000	10000				1	3	1		1			6	7.4%
12	2000	15000					1						1	1.2%
13	2200	10000									1		1	1.2%
14	2500	5000		1	2	1			2				6	7.4%
15	2500	10000		1	1	6	3	5	6	4	4	1	31	38.3%
16	2500	10000	25000								1		1	1.2%
17	2500	25000		1	2	3	1	2		1			10	12.3%
18	3500	10000							1				1	1.2%
19	3500	22000						1					1	1.2%
20	5000	10000					1						1	1.2%
21	5000	20000			1		2						3	3.7%
22	5000	25000					1			1			2	2.5%
23	10000	20000						1					1	1.2%
24	25000	50000						1					1	1.2%
	計			4	9	11	15	13	9	8	9	3	81	100.0%

エ 以上の結果からみると、併用方式適用市町村において二種類以上の縮尺で公開している団体が多くみられる。このうち二種類の縮尺については、1/2500と1/10000の縮尺を採用しているケースが比較的多かった。これは、市街地宅地評価法適用地域では1/2500、その他の宅地評価法適用地域では1/10000の縮尺を用いて図面を作成しているものと考えられる。

(6) 公開用図面の作成費用

ア 公開用の図面の作成費用について調査した結果は、次のとおりであった。

調査団体全体 (500 団体)

(単位：円)

	① 0(無料)	② 100万未満	③ 100万以上 200万未満	④ 200万以上 300万未満	⑤ 300万以上 500万未満	⑥ 500万以上 1,000万未満	⑦ 1,000万以上	⑧ 不明	計
1万人未満	2	11	2	1	2	0	0	46	64
1万人以上	1	15	2	1	1	1	1	48	70
2万人以上	7	16	2	0	0	0	0	45	70
3万人以上	1	11	3	3	2	0	0	42	62
5万人以上	1	17	10	9	2	1	0	39	79
10万人以上	1	7	8	5	4	1	0	27	53
20万人以上	1	5	3	2	1	4	0	23	39
30万人以上	0	5	3	1	2	3	3	27	44
50万人以上	0	2	0	1	2	1	5	8	19
計	14	89	33	23	16	11	9	305	500
割合	2.8%	17.8%	6.6%	4.6%	3.2%	2.2%	1.8%	61.0%	100.0%

市街地宅地評価法適用市町村

(単位：円)

	① 0(無料)	② 100万未満	③ 100万以上 200万未満	④ 200万以上 300万未満	⑤ 300万以上 500万未満	⑥ 500万以上 1,000万未満	⑦ 1,000万以上	⑧ 不明	計
1万人未満	0	3	2	0	1	0	0	15	21
1万人以上	1	9	2	0	0	1	0	12	25
2万人以上	0	4	2	0	0	0	0	9	15
3万人以上	0	1	1	0	0	0	0	9	11
5万人以上	0	5	6	4	1	1	0	11	28
10万人以上	0	2	5	2	2	0	0	10	21
20万人以上	0	0	1	1	0	0	0	5	7
30万人以上	0	2	1	0	1	0	0	8	12
50万人以上	0	1	0	0	1	1	2	3	8
計	1	27	20	7	6	3	2	82	148
割合	0.7%	18.2%	13.5%	4.7%	4.1%	2.0%	1.4%	55.4%	100.0%

併用方式適用市町村

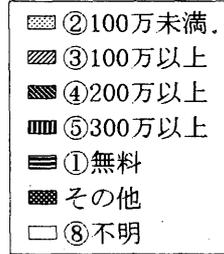
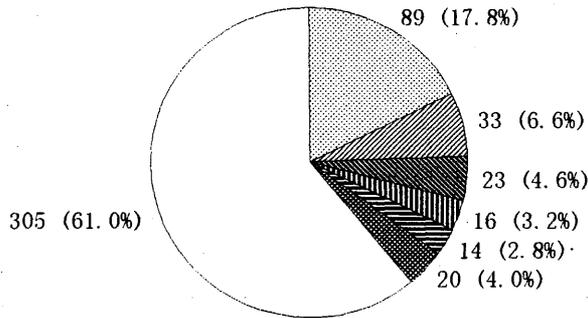
(単位：円)

	① 0(無料)	② 100万未満	③ 100万以上 200万未満	④ 200万以上 300万未満	⑤ 300万以上 500万未満	⑥ 500万以上 1,000万未満	⑦ 1,000万以上	⑧ 不明	計
1万人未満	2	8	0	1	1	0	0	31	43
1万人以上	0	6	0	1	1	0	1	36	45
2万人以上	7	12	0	0	0	0	0	36	55
3万人以上	1	10	2	3	2	0	0	33	51
5万人以上	1	12	4	5	1	0	0	28	51
10万人以上	1	5	3	3	2	1	0	17	32
20万人以上	1	5	2	1	1	4	0	18	32
30万人以上	0	3	2	1	1	3	3	19	32
50万人以上	0	1	0	1	1	0	3	5	11
計	13	62	13	16	10	8	7	223	352
割合	3.7%	17.6%	3.7%	4.5%	2.8%	2.3%	2.0%	63.4%	100.0%

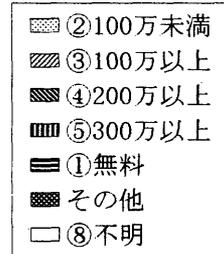
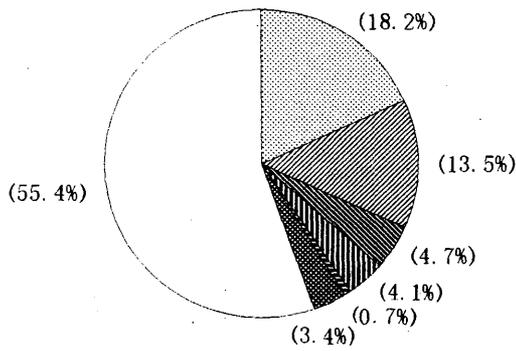
イ 以上の結果からみると、作成費用が不明の団体（約60%）が多く、有効回答率が低かったが、その中で傾向を探ると100万円未満の団体が約半数を占める。また、比較的人口規模の大きい市町村ほど作成費用がかかる傾向がみられる。

公開用図面の作成費用

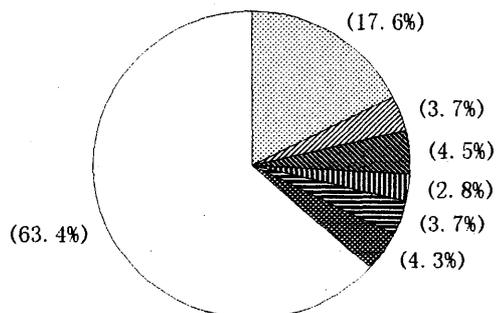
調査団体全体(500団体)



市街地宅地評価法適用市町村



併用方式適用市町村



(7) 路線価等の表示形態

ア 路線価等の表示の形態はどのようなものかについて調査した結果は、次のとおりであった。

回答内容

1	図面中に路線価等を記入
2	表示台帳と図面を併用
3	表示台帳と路線価等を記入した図面を併用
4	その他

調査団体全体 (500団体)

	1 (図面に記入)	2 (台帳と図面)	3 (1・2の併用)	4 (その他)	計
1万人未満	27	34	1	2	64
1万人以上	31	37	4	3	70
2万人以上	16	52	1	1	70
3万人以上	23	37	2	0	62
5万人以上	34	43	1	1	79
10万人以上	29	24	0	0	53
20万人以上	16	21	2	0	39
30万人以上	19	24	1	0	44
50万人以上	14	5	0	0	19
計	209	272	12	7	500
割合	41.8%	54.4%	2.4%	1.4%	100.0%

市街地宅地評価法適用市町村

	1 (図面に記入)	2 (台帳と図面)	3 (1・2の併用)	4 (その他)	計
1万人未満	8	13	0	0	21
1万人以上	10	12	2	1	25
2万人以上	2	13	0	0	15
3万人以上	4	7	0	0	11
5万人以上	15	13	0	0	28
10万人以上	14	7	0	0	21
20万人以上	5	2	0	0	7
30万人以上	7	5	0	0	12
50万人以上	6	2	0	0	8
計	71	74	2	1	148
割合	48.0%	50.0%	1.4%	0.7%	100.0%

併用方式適用市町村

	1 (図面に記入)	2 (台帳と図面)	3 (1・2の併用)	4 (その他)	計
1万人未満	19	21	1	2	43
1万人以上	21	20	2	2	45
2万人以上	14	39	1	1	55
3万人以上	19	30	2	0	51
5万人以上	19	30	1	1	51
10万人以上	15	17	0	0	32
20万人以上	11	19	2	0	32
30万人以上	12	19	1	0	32
50万人以上	8	3	0	0	11
計	138	198	10	6	352
割合	39.2%	56.3%	2.8%	1.7%	100.0%

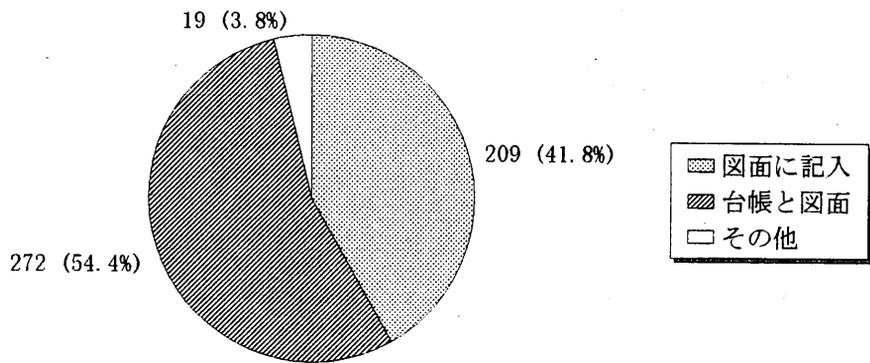
その他の内訳

- 未回答
- 表示台帳と図面を併用し、ディスプレイ上でも見れる。
- 図面中に路線価等を記入したものとパソコン地図情報に路線価を表示
- 路線番号、状況類似番号、状況類似界、路線形状

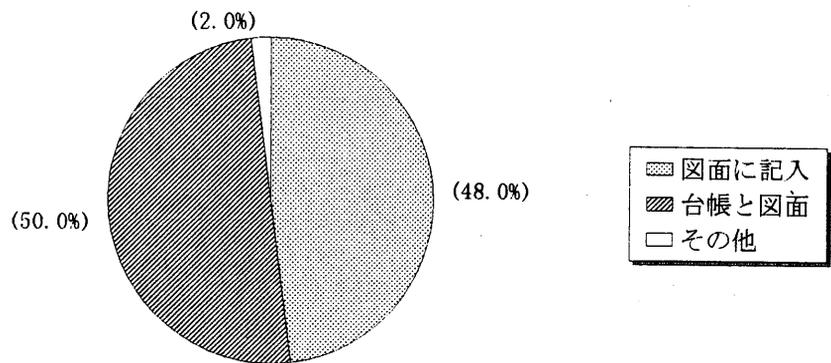
イ 以上の結果からみると、市街地宅地評価法適用市町村では、図面中に路線価等を記入している市町村と表示台帳と図面を併用している市町村の割合が多い傾向がみとれる。また、市街地宅地評価法適用市町村のうち人口規模の大きい市町村は、図面中に路線価等を記入して公開をしている割合が高くなっている。

路線価等の表示形態

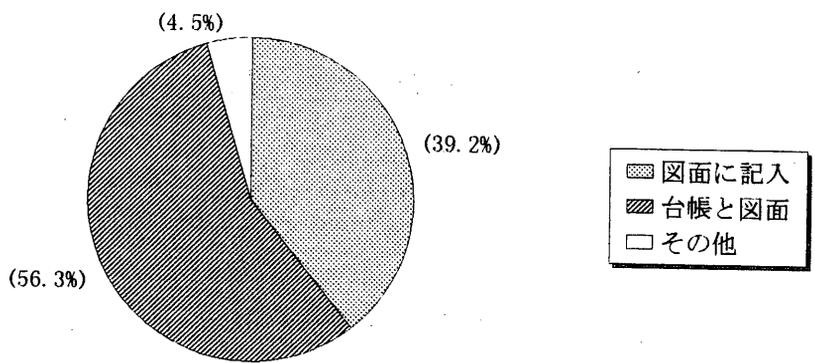
調査団体全体(500団体)



市街地宅地評価法適用市町村



併用方式適用市町村



(8) 図面作成に当たっての工夫点、留意点等

図面作成に当たって工夫した点、留意点について意見を求めたところ、次のような意見がよせられた。

- 公開用図面を製本して見やすくした。
- 公開用と内部事務用の二種類の図面を作成した（一部の団体は、内容の異なる図面を作成している）。
- 税務署の財産評価基準書の路線価図と様式を同じにした。
- 公開用図面の索引図、索引簿を作成した。
- 公開用図面に表示する路線価、用途地区区分の数字の大きさ、字体、路線価線の太さを変えたり数字、線、文字の配色を変えるなど工夫し見やすくした。
- 公開用図面の路線番号に表示内容が判断できるような意味を持たせるなどした。
- 目標物（公共施設等）をできるだけ多く掲載した。
- 公開用図面に隣接するページのページ番号を記載した。
- 公開用図面の図切りを住宅地図と同様にした。
- 公開用図面間の接合部分について路線データを双方2～3 cm程度ラップして表示した。
- 全区役所に全市の公開用図面を配備した。
- 公開には、おのずと公開に適した縮尺の図面が必要となるので、結果的に見目にはわかりやすい縮尺の図面を作成した。
- 公開用図面の毀損等を防ぐため、1面ずつビニールに入れファイリングした。
- 時点修正や平成10年度にも使えるように図面をマイラー化した。
- 図面境で路線が分断される場合、手作業により路線番号を表示した。

(9) 公開用図面の写しの提供

ア 公開用の図面のコピーの提供を求められた場合の対応について調査した結果は、次のとおりであった。

回答内容

1	固定資産税担当課においてコピーを提供している。
2	他の課（情報公開・広報関係など）においてコピーを提供している。
3	コピーの提供は行っていない。
4	その他

調査団体全体（500団体）

	1 (固定)	2 (他課)	3 (提供しない)	4 (その他)	計
1万人未満	23	0	43	1	64
1万人以上	24	0	46	0	70
2万人以上	21	1	48	0	70
3万人以上	16	1	44	1	62
5万人以上	20	7	52	0	79
10万人以上	10	10	57	1	53
20万人以上	2	7	39	0	39
30万人以上	5	11	28	0	44
50万人以上	2	9	6	2	19
計	123	46	326	5	500
割合	24.6%	9.2%	65.2%	1.0%	100.0%

市街地宅地評価法適用市町村

	1 (固定)	2 (他課)	3 (提供しない)	4 (その他)	計
1万人未満	9	0	12	0	21
1万人以上	9	0	16	0	25
2万人以上	5	0	10	0	15
3万人以上	3	0	8	0	11
5万人以上	7	5	16	0	28
10万人以上	4	6	11	0	21
20万人以上	0	1	6	0	7
30万人以上	1	3	8	0	12
50万人以上	0	4	2	2	8
計	38	19	89	2	148
割合	25.7%	12.8%	60.1%	1.4%	100.0%

併用方式適用市町村

	1 (固定)	2 (他課)	3 (提供しない)	4 (その他)	計
1万人未満	14	0	28	1	43
1万人以上	15	0	30	0	45
2万人以上	16	1	38	0	55
3万人以上	13	1	36	1	51
5万人以上	13	2	36	0	51
10万人以上	6	4	21	1	32
20万人以上	2	6	24	0	32
30万人以上	4	8	24	0	32
50万人以上	2	5	4	0	11
計	85	27	237	3	352
割合	24.1%	7.7%	67.3%	0.9%	100.0%

その他の内訳

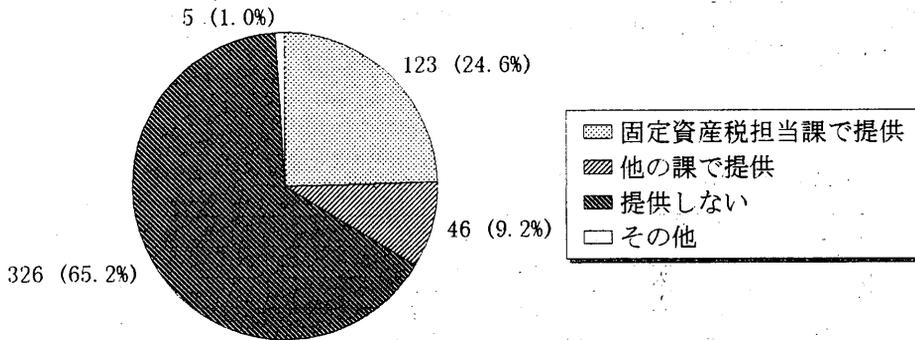
○未回答 ○閲覧者本人にコピーをお願いしている。

○納税者への評価説明資料としては固定資産税担当課で提供し、納税者以外へのコピー対応については情報公開担当課で対応している。

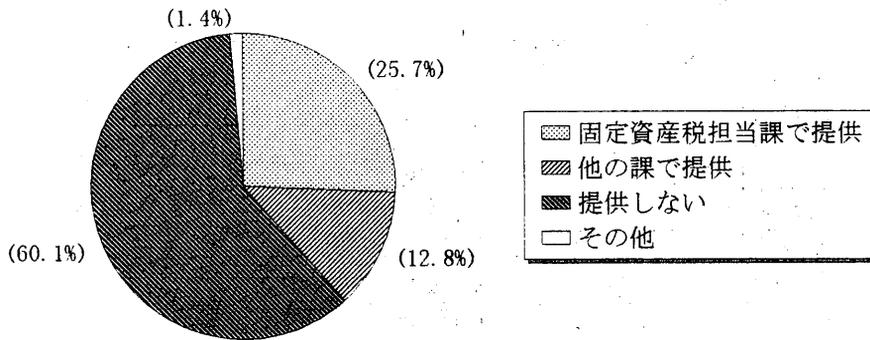
イ 以上の結果からみると、公開用の図面のコピーの提供をしていない団体が326団体（約65%）と多数を占めている。コピーの提供をしている団体のうち人口規模の小さい市町村は、固定資産税担当課においてコピーを提供している割合が高く、一方、人口規模の大きい市町村ほど、情報公開担当課等でコピーを提供している割合が高くなっている。

公開用図面の写しの提供

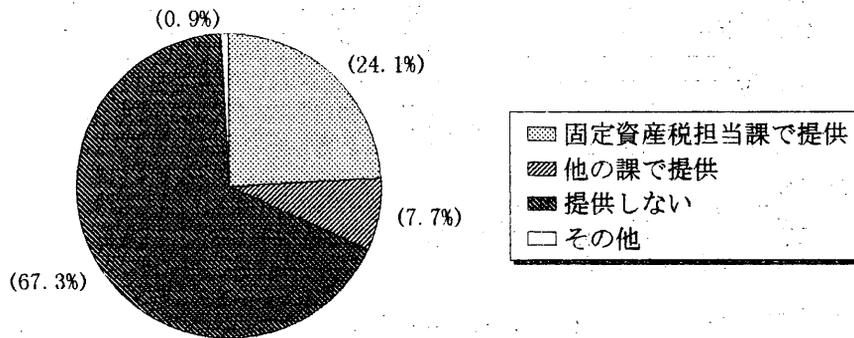
調査団体全体 (500団体)



市街地宅地評価法適用市町村



併用方式適用市町村



ウ コピーの提供をしている場合の料金の徴収の有無について調査した結果は、次のとおりであった。

回答内容

1	有料で提供している。
2	無料で提供している。
3	その他(固定資産税担当課で提供するときは無料、情報公開担当課で提供するときは有料。)
4	未回答

コピーの提供をしている団体(172団体)

	1(有料)	2(無料)	3(その他)	4(未回答)	計
1万人未満	17	6	0	0	23
1万人以上	19	4	0	1	24
2万人以上	18	4	0	0	22
3万人以上	12	5	0	0	17
5万人以上	24	3	0	0	27
10万人以上	16	5	0	0	21
20万人以上	9	0	0	0	9
30万人以上	15	1	0	0	16
50万人以上	11	0	2	0	13
計	141	28	2	1	172
割合	82.0%	16.3%	1.2%	0.6%	100.0%

市街地宅地評価法適用市町村

	1(有料)	2(無料)	3(その他)	4(未回答)	計
1万人未満	7	2	0	0	9
1万人以上	6	3	0	0	9
2万人以上	4	1	0	0	5
3万人以上	2	1	0	0	3
5万人以上	12	0	0	0	12
10万人以上	7	3	0	0	10
20万人以上	1	0	0	0	1
30万人以上	4	0	0	0	4
50万人以上	4	0	2	0	6
計	47	10	2	0	59
割合	79.7%	16.9%	3.4%	0.0%	100.0%

併用方式適用市町村

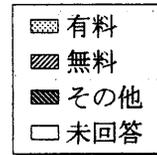
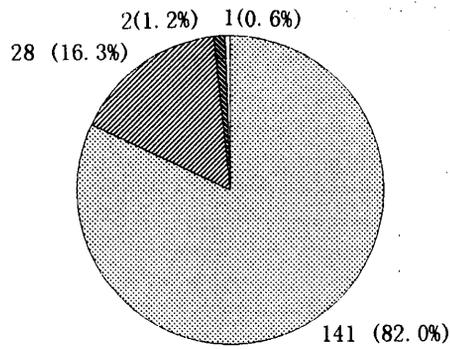
	1(有料)	2(無料)	3(その他)	4(未回答)	計
1万人未満	10	4	0	0	14
1万人以上	13	1	0	1	15
2万人以上	14	3	0	0	17
3万人以上	10	4	0	0	14
5万人以上	12	3	0	0	15
10万人以上	9	2	0	0	11
20万人以上	8	0	0	0	8
30万人以上	11	1	0	0	12
50万人以上	7	0	0	0	7
計	94	18	0	1	113
割合	83.2%	15.9%	0.0%	0.9%	100.0%

エ 以上の結果からみると、公開用図面のコピーを提供している172団体のうち141団体(82%)が料金を徴収している。

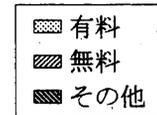
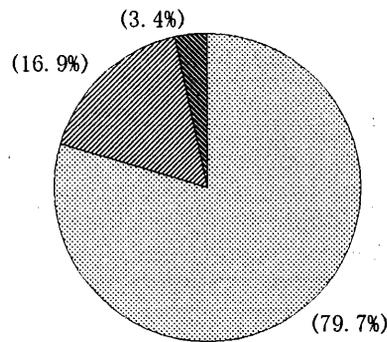
また、人口規模別でみると、人口規模の小さい市町村ほど、料金を徴収していない割合が高い。

料金の徴収の有無

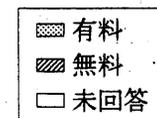
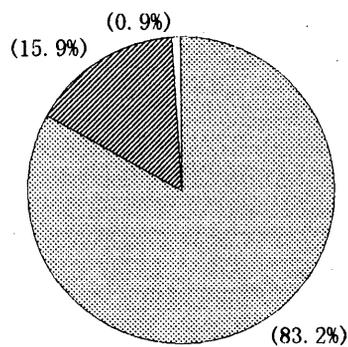
コピーの提供をしている団体計



市街地宅地評価法適用市町村



併用方式適用市町村



3 まとめ

本年度においては、アンケート調査により、路線価等の公開用図面の作成方法、規格、縮尺等に関する実態を把握し、その傾向について整理・分析を行ったところであるが、その結果をまとめると次表のようになる。

調査項目	多数の団体が採用している方法
①路線価等の公開方法	図面による公開
②公開用図面の作成	民間業者に委託して作成。ただし、人口規模の小さい市町村では、市町村内部で作成する割合が若干高くなる。
③公開用図面の基図	都市計画担当課又は固定資産税担当課が作成した図面
④公開用図面の規格	定型サイズではA判で作成。主にA0判～A3判。定型サイズ以外ではA0～B2の大きさで作成。
⑤公開用図面の縮尺	1/2500の縮尺で作成 併用方式適用市町村では、 市街地宅地評価方法適用地域…1/2500 その他の宅地評価法適用地域…1/10000 と評価方法によって2種類の縮尺を使用している。
⑥公開用図面の作成費用	作成費用が判明している団体のうち、半数は100万円以下。ただし、作成費用は人口規模の大きさに比例して高額となる。
⑦路線価等の表示形態	市街地宅地評価法適用市町村では、台帳と図面を併用している市町村と図面に記入している市町村とは、ほぼ同数であるが、併用方式適用市町村では、台帳と図面を併用している市町村の割合が高い。
⑧図面作成に当たっての工夫点、留意点等	公開用図面の公開に当たり、納税者が見やすい又は分かりやすいという観点から、工夫、留意等行っている市町村が多い。
⑨公開用図面の写しの提供	2/3の市町村では対応していない。 提供している団体は、 人口規模の小さい団体…固定資産税担当課 人口規模の大きい団体…情報公開・広報担当課 で対応している。 また、提供している団体の8割以上は、料金を徴収している。

路線価等の公開については、85ページの概要で述べたとおりであり、公開が円滑に行われるよう室長通知で具体的な取り扱いが示されたところである。今回、この通知において市町村の実情に即して対応することとされている項目（例えば、図面の種類や作成方法等）について調査した結果は前述のとおりである。各市町村においては、路線価等の公開の趣旨、目的等を踏まえ、納税者の固定資産税に対する理解の促進を図るという点を念頭において、今後とも路線価等の公開についてより一層の工夫が望まれる。

参 考 资 料

各道府県総務部長 } 殿
東京都総務・主税局長

自治省税務局資産評価室長

平成9年度における路線価等の公開について

路線価等の公開については、平成3年1月25日閣議決定された「総合土地政策推進要綱」の趣旨を踏まえ、固定資産税の信頼を一層確保するために、平成3年度の評価替え以降、計画的拡大が図られていますが、平成9年度の評価替えにおいては、可能な限り全路線価等の公開を行うこととしています。

つきましては、下記の事項に留意のうえ、路線価等の公開が円滑に行われるよう、管下市町村の御指導方よろしくお願いいたします。

記

1. 公開の目的

固定資産税の評価について、路線価等を公開することにより、納税者の評価に対する理解と認識を深め、信頼確保に努めるとともに、市町村間の評価の均衡化・適正化に資する。

2. 公開の対象範囲

(1) 公開の対象地目 宅地

(2) 公開の対象範囲

可能な限り、「市街地宅地評価法」の地区にあっては全ての路線価を、「その他の宅地評価法」の地区にあっては全ての標準宅地に係る単位地積当たりの価格を公開する。

(3) 公開の対象者 納税者以外も含め広く公開する。

3. 平成9年度の公開の方法等

- (1) 図面による公開を原則とする。なお、市町村の実質上の対応を勘案して、平成5年11月25日付自治評第41号において指示した標準表示方法例に準じた表示台帳と市町村内でのその路線価等を示す図面によることもできるものとする。
- (2) 使用する図面は、その所在がわかるように町丁名、主要施設等を明示する。
- (3) 路線価等の公開資料（図面及び表示台帳等）は、市町村に備え付け、一般に公開する。

(4) 公開項目は次のとおりとする。

市街地宅地評価法	その他の宅地評価法
全路線価	標準宅地の単位地積当たり価格
用途区分	利用状況による地区区分
主要な街路	標準宅地

- (注)
- ・個人のプライバシーの保護に配慮しつつ、必要に応じてその他の事項についても記載することが望ましい。
 - ・公開に使用する図面の種類、縮尺等及び公開項目の表示方法（路線価又は単位地積当たり価格の表示単位、用途地区の表示方法等）については市町村の実状に即して対応することとする。
 - ・標準宅地の表示については、具体的な表示は避けるものとする。

4. 公開の時期

- ・公開は、遅くとも課税台帳の縦覧後の平成9年4、5月中に開始することとする。
- ・縦覧時において、納税者等関係者に対する説明資料としても活用できるように公開資料を準備することが望ましい。

5. その他

参考までに路線価等の公開方法の一例を示すと、別紙のとおりである。

< 参考 >

路線価等公開方法の例

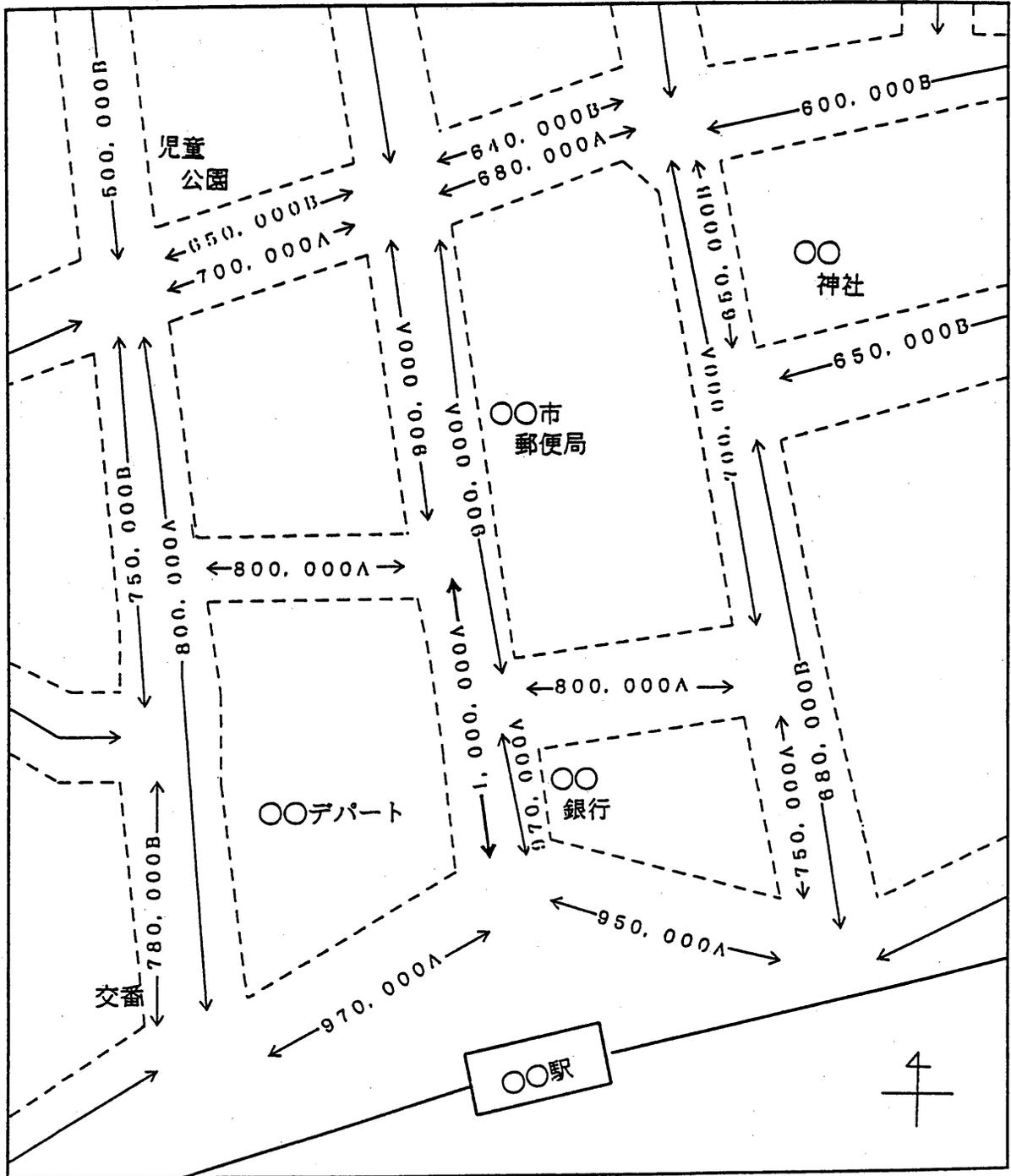
- (1) 市街地宅地評価法の図面のみによる公開例
- (2) 市街地宅地評価法の図面及び表示台帳による公開例
- (3) その他の宅地評価法の図面及び表示台帳による公開例

(1) 市街地宅地評価法の図面のみによる公開例

地図番号□-□

〇〇市△△1丁目付近

(単位：円)



用途地区区分

- A : 普通商業地区
- B : 併用住宅地区
- C : 普通住宅地区
- D :

←→ 主要な街路

←→ その他の街路

1,000,000 A

↑
路線価

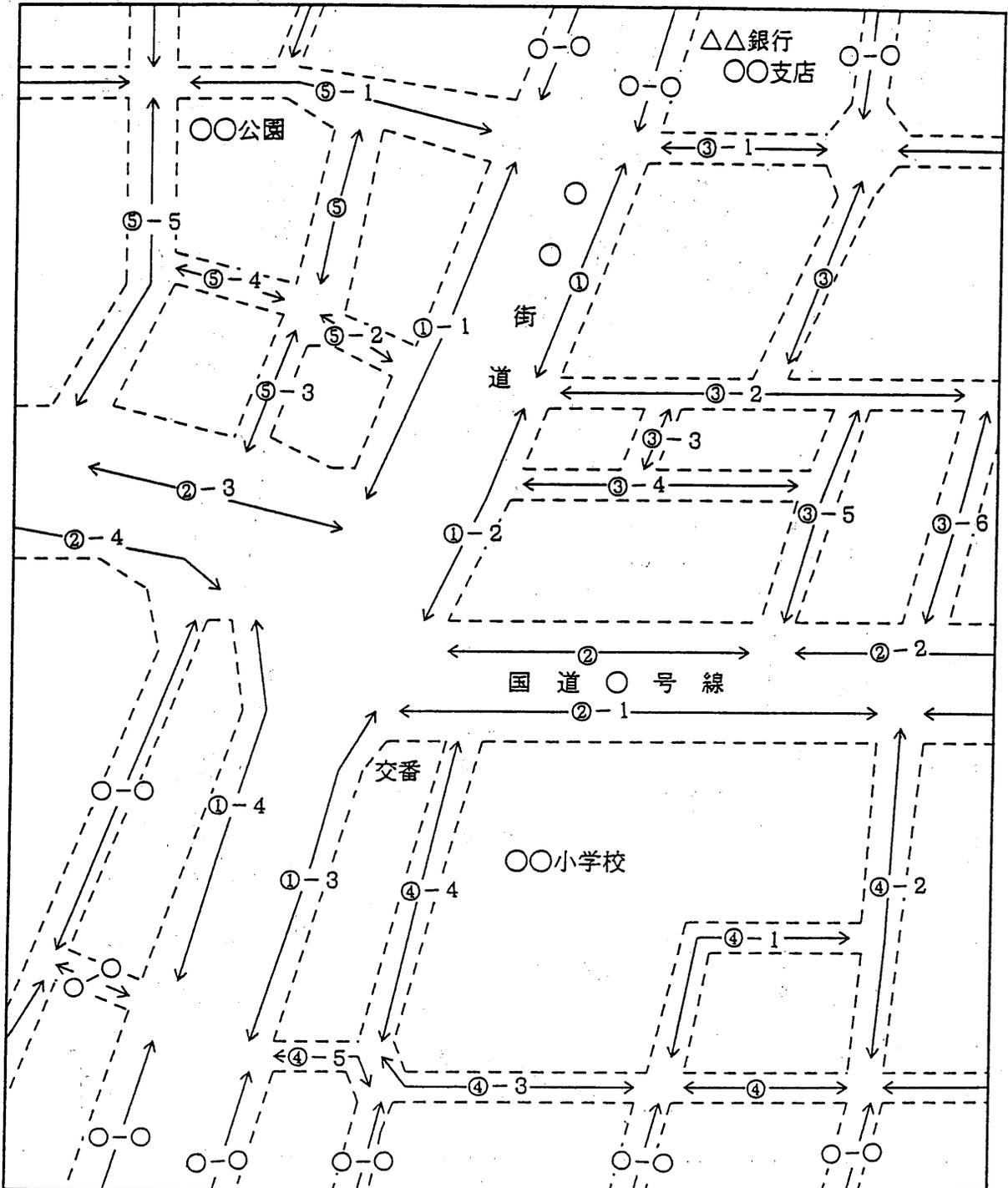
↑
用途地区区分

(2) 市街地宅地評価法の図面及び表示台帳による公開例



地図番号 1-1

〇〇市〇〇3丁目付近



← → 路線価線

※ (路線価線の番号と台帳番号とを突き合わせて路線価を表示)

(例) ① - 1

↑ ↑

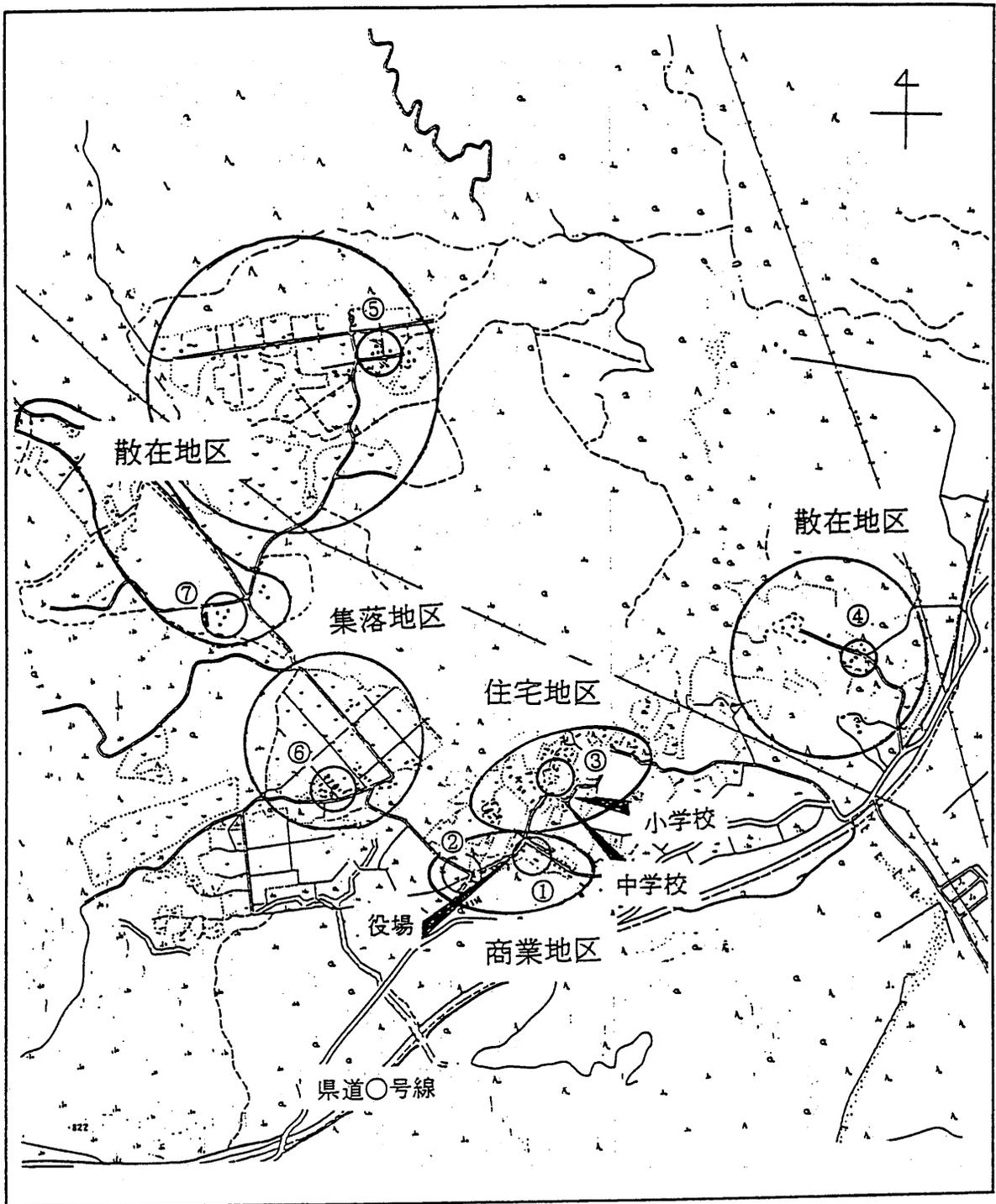
主要な街路の番号

主要な街路から比準したその他の街路の番号

路線価表示台帳

路線価番号	主要な街路	路線価 (円/㎡)	用途区分	地図番号
①	○	100,000円	普通商業	1-1
①-1		110,000円		
①-2		110,000円		
①-3		98,000円		
①-4		99,000円		
②	○	90,000円	普通商業	1-1
②-1		89,000円		
②-2		90,000円		
②-3		89,000円		
②-4		88,000円		
③	○	70,000円	併用住宅	1-1
③-1		72,000円		
③-2		73,000円		
③-3		65,000円		
③-4		71,000円		
③-5		68,000円		
③-6		66,000円		
④	○	50,000円	普通住宅	1-1
④-1		38,000円		
④-2		52,000円		
④-3		50,000円		
④-4		53,000円		
④-5		51,000円		
⑤	○	45,000円	普通住宅	1-1
⑤-1		48,000円		
⑤-2		46,000円		
⑤-3		46,000円		
⑤-4		47,000円		
⑤-5		48,000円		

(3) その他の宅地評価法の図面及び表示台帳による公開例



※（図面又は表示台帳に利用状況による地区区分を表示する。）

表示台帳

連番	基準地	公開地点の所在	地区区分	価格(円/㎡)
①	○	大字○○字△△□□ 役場付近	商業地区	30,000
②		大字○○字△△□□ 消防署付近	”	20,000
③		大字○○字△△ 公民館付近	住宅地区	10,000
④		大字○○字△△ ○○付近	散在地区	5,000
⑤		大字○○字△△ ○○	散在地区	2,000
⑥		大字○○字△△ ○○通り	集落地区	8,000
⑦		大字○○字△△ ○○	散在地区	3,000
⑧				
⑨				
⑩				
⑪				
⑫				
⑬				
⑭				

IV 登記所の登記と市町村への通知の改善に関する調査研究

1 登記所の登記と市町村への通知

(1) 概要

- ① 固定資産税は、いわゆる台帳課税主義によっており、市町村に備える固定資産課税台帳に基づいて課税される。市町村は、固定資産の状況及び固定資産税の課税標準額となる価格を明らかにするために固定資産課税台帳を備えなければならないとされており、地方税法第381条において固定資産課税台帳の登録事項が定められている。同条によれば、土地課税台帳又は家屋課税台帳には、不動産登記法第78条や同法第91条の規定により土地登記簿又は建物登記簿に登録する事項や所有者等が登録事項として規定されている。

地方税法第382条第1項において、「登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、10日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない」とされており、第2項において、「所有権、質権もしくは百年より永い存続期間の定めのある地上権の登記又はこれらの登記の抹消、これらの権利の登記名義人の表示の変更登記若しくは百年より永い存続期間を百年より短い存続期間に変更する地上権の変更の登記をした場合に準用する」とされている。また、第3項において、「市町村長は、第1項、第2項の規定によって登記所からの通知を受けた場合においては、遅滞なく、固定資産税の土地課税台帳又は家屋課税台帳に記載し、又はこれに記載された事項を訂正しなければならない。」と規定されている。

現在、この登記所からの通知については、書面によって行われているため、登記所からの通知漏れや通知書の記入誤り等について、市町村から改善意見が聞かれるところである。

- ② 登記所においては、登記事務の円滑化を図るため、登記事項を登記ファイルという磁気ファイルで記録できるよう、昭和60年7月1日から電子情報処理組織による登記事務の円滑化のための措置等に関する法律が施行され、同法第5条の規定を受けて昭和63年7月1日から不動産登記法及び商業登記法等の関係法令が改正された。これにより、全国の登記所において、登記事務処理へのコンピュータ導入化(以下「電算化」という。)が進められているところであり、現状においては、全国約1,000の登記所のうち、200を越える登記所において電算化が完了している。

こうした流れを背景として、市町村から通知後の土地課税台帳及び家屋課税台帳への入力作業の省略による事務の軽減化及び入力ミスの防止等を図るため、土地及び家屋の登記済情報及び変更情報について、磁気テープ等による市町村への提供が可能となるよう、改善することが要望されている。

(2) 調査の目的等

現在、登記所の電算化への移行作業が進んでおり、これに伴い登記所から市町村への通知が、従来とは変化してきている。

登記所の電算化が終了している（以下「電算化終了」という。）登記所からの通知は、全国一律の様式によって打ち出したものとなっている。しかし、登記所の電算化が終了していない（以下「電算化未了」という。）登記所からの通知については、不動産登記事務取扱手続準則に定める附録様式又はこれに準ずる様式により通知することとされているものの、その態様は各登記所において様々であると考えられることから、登記所からの通知のあり方等について調査・研究を行う必要性が生じている。

そこで本委員会においては、登記所からの通知に関する市町村の事務処理の実態を把握するため、次の各項目について調査を実施することとしたものである。

- ① 登記所からの通知の内容には、現在どのようなものが含まれているか。
- ② 登記所と市町村の通知の收受について、どのような方法で、また、どれくらいの頻度で行われているか。
- ③ 登記所からの通知漏れに際して、どのような対策を講じているか。
- ④ 登記所の電算化終了後において通知の内容にどのような変更があったか。
- ⑤ 将来、磁気媒体で通知を受けられるようになった場合、どのような媒体による通知を希望するのか。また、通知の内容としては、どのようなものを希望するのか。
- ⑥ 登記所からの通知に関する要望・問題点は何か。

(3) 調査方法

今回、登記所からの通知の実態を把握するため、全国3,233団体中(東京都を含む。以下同じ)、500団体を抽出し、上述の各項目についてアンケート調査を行った。これらの抽出に当たっては、人口規模別、地域別にある程度ばらつきが出るよう行った。

また、本調査は、電算化終了あるいは電算化未了の市町村で通知の内容等にどのような相違があるのかを把握するため、両者の団体数がほぼ同数になるよう抽出しており、この両者の調査結果を比較・検討することにより、今後の登記所からの通知のあり方等についての研究材料に資するものである。

具体的な調査団体数の内訳は、次表のとおりである。

人 口	電算化終了の市町村	電算化未了の市町村	合 計
1万人未満	31 団体	33 団体	64 団体
1万人以上	33	37	70
2万人以上	34	36	70
3万人以上	34	28	62
5万人以上	49	30	79
10万人以上	25	28	53
20万人以上	13	26	39
30万人以上	16	28	44
50万人以上	14	5	19
合 計	249 団体	251 団体	500 団体

2 調査結果

(1) 登記所からの通知の内容

ア 通知される項目

登記所からの通知の内容については、不動産登記事務取扱手続準則に附録様式が定められており、登記所は同様式又はこれに準ずる様式によって通知をするものとされているが、具体的に通知の中にどのような項目が含まれているかについて調査を行ったところ、以下のような結果となった。

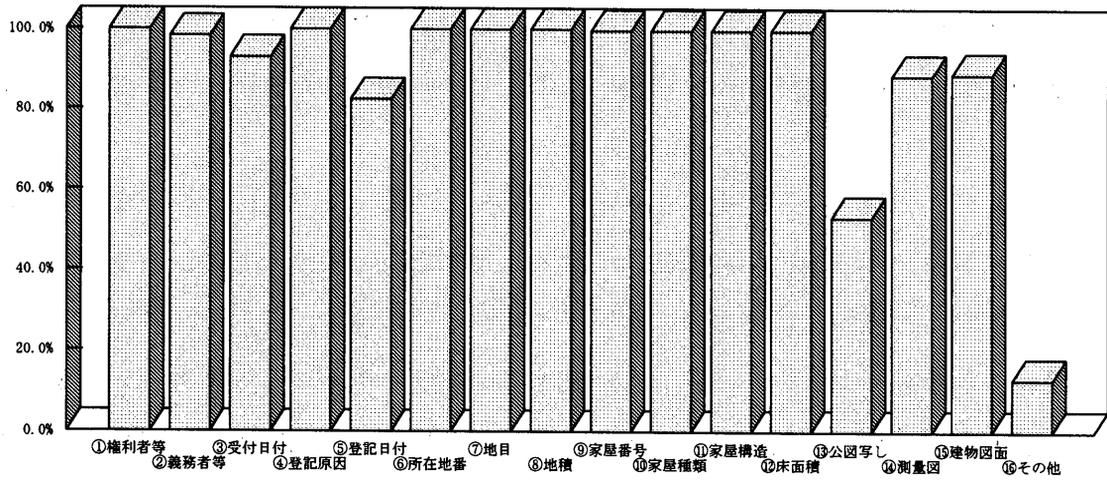
登記所からの通知の内容 (項目)	電算化終了の市町村		電算化未了の市町村		合 計	
	団体数	(249団体中の割合)	団体数	(251団体中の割合)	団体数	(500団体中の割合)
①登記権利者の住所氏名	249	(100.0%)	251	(100.0%)	500	(100.0%)
②登記義務者の住所氏名	248	(99.6%)	245	(97.6%)	493	(98.6%)
③受付の日付	238	(95.6%)	227	(90.4%)	465	(93.0%)
④登記原因とその日付	249	(100.0%)	251	(100.0%)	500	(100.0%)
⑤登記の日付	190	(76.3%)	222	(88.4%)	412	(82.4%)
⑥土地又は建物の所在地番	249	(100.0%)	251	(100.0%)	500	(100.0%)
⑦地目	249	(100.0%)	251	(100.0%)	500	(100.0%)
⑧地積	249	(100.0%)	251	(100.0%)	500	(100.0%)
⑨家屋番号	248	(99.6%)	249	(99.2%)	497	(99.4%)
⑩家屋の種類	248	(99.6%)	249	(99.2%)	497	(99.4%)
⑪家屋の構造	248	(99.6%)	250	(99.6%)	498	(99.6%)
⑫床面積	248	(99.6%)	250	(99.6%)	498	(99.6%)
⑬公図の写し	132	(53.0%)	141	(56.2%)	273	(54.6%)
⑭地積測量図	220	(88.4%)	218	(86.9%)	438	(87.6%)
⑮建物図面(各階平面図)	221	(88.8%)	226	(90.0%)	447	(89.4%)
⑯その他	32	(12.9%)	20	(8.0%)	52	(10.4%)

(注) ⑯その他は、①～⑮以外の項目について通知を受けている団体数であり、その主な項目については、以下のとおりである。

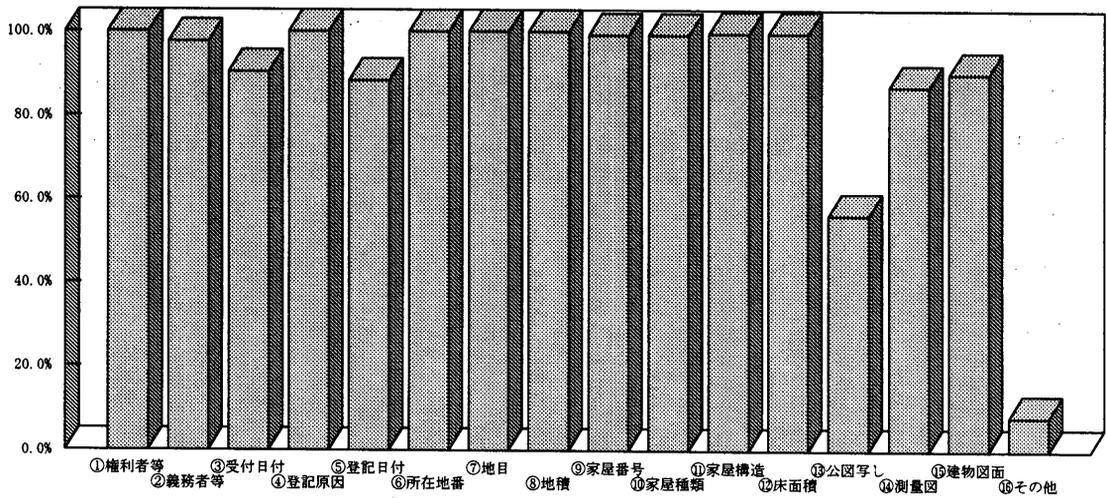
その他の内訳

- | | |
|---------------|--------------|
| ○登記申請書の写し(副本) | ○登記済通知一覧表 |
| ○登記済通知作成日付 | ○登記の目的 |
| ○共有者持分割合 | ○受付番号 |
| ○登記申請の日付 | ○代理人の住所・氏名 |
| ○建物位置図 | ○土地又は建物の所在図 |
| ○地目の変更年月日 | ○実地調査書 |
| ○敷地権の表示 | ○建物の新築・滅失年月日 |

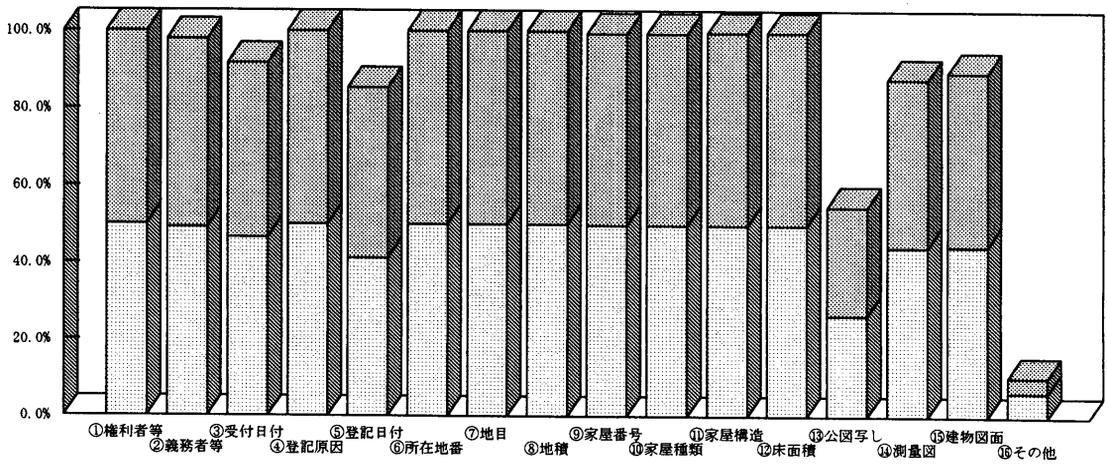
電算化終了の市町村 (249団体中の割合)



電算化未了の市町村 (251団体中の割合)



合計



イ 標準的な通知内容

電算化終了・電算化未了の市町村に対する通知内容を各項目ごとにみると、通知を受けている団体の割合については、若干の差異はあるが、両者はほぼ同じ割合となっている。

例えば、電算化終了・電算化未了の市町村に共通して全ての団体が通知を受けている項目は、①登記権利者の住所・氏名、②登記原因とその日付、⑥土地又は建物の所在地番、⑦地目、⑧地積であり、また、数団体を除いて、ほぼ共通して通知を受けているものについては、②登記義務者の住所・氏名、⑨家屋番号、⑩家屋の種類、⑪家屋の構造、⑫床面積がある。これらの項目は、固定資産税課税・評価事務を行うに当たって、必要不可欠な内容であることから、電算化終了・電算化未了の市町村に共通して通知を受けている割合が高くなっているのではないかと考えられる。

ただし、項目の中には電算化終了・電算化未了の市町村の如何に関わらず、通知がなされていないものも多く見受けられる。例えば、⑬公図の写し、⑭地積測量図、⑮建物図面（各階平面図）といった図面類については、通知を受けている割合が低く、電算化終了・電算化未了の市町村ともほぼ同じ割合となっている。これら図面類は、市町村への通知には別途添付しなければならないものであると考える。

(2) 通知の收受等

地方税法の規定では、「登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、10日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない」とされている。ただし、実際の通知の收受については、通知の遅滞や通知漏れがあるため、市町村の課税事務に支障を来している場合もある。

登記所と市町村との通知のやりとり、通知の收受方法、通知の頻度について調査を行ったところ、以下のような結果となった。

ア 通知のやりとり

登記所との通知のやりとり	電算化終了の市町村	電算化未了の市町村	合計
①登記所と市町村が直接行う	242 (97.2%)	248 (98.8%)	490 (98.0%)
②都道府県税事務所・税務署を経由して通知される	6 (2.4%)	2 (0.8%)	8 (1.6%)
③管轄の市町村が代表して受け取る	1 (0.4%)	1 (0.4%)	2 (0.4%)
合計	249 (100.0%)	251 (100.0%)	500 (100.0%)

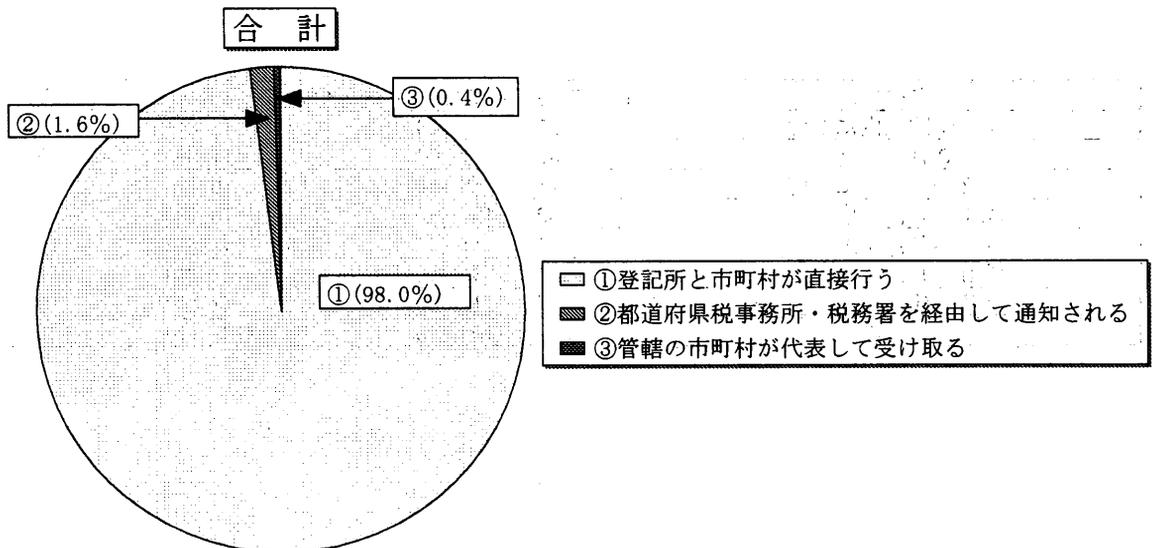
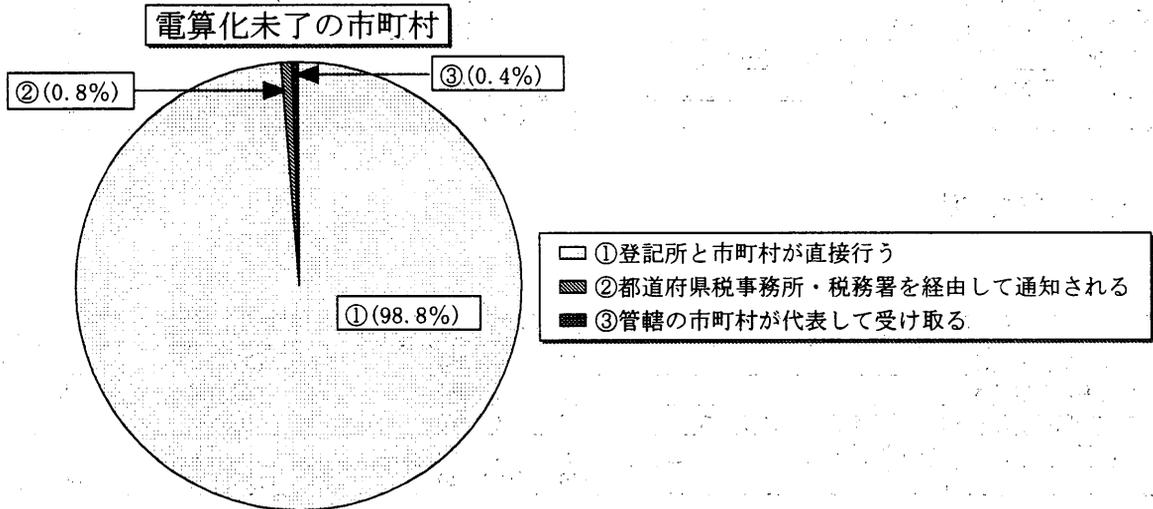
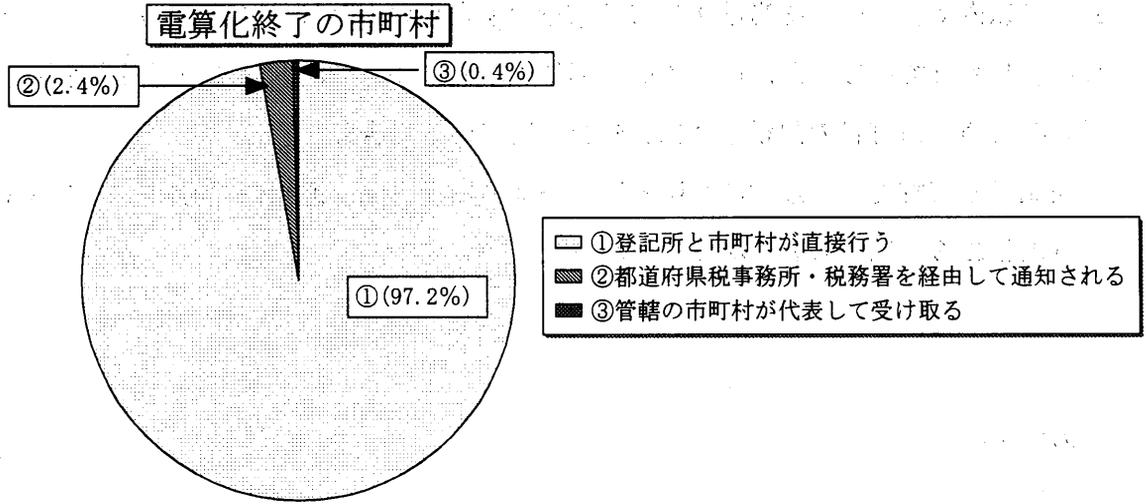
イ 通知の收受方法

通知の收受の方法	電算化終了の市町村	電算化未了の市町村	合計
①登記所に行き受け取る	236 (94.8%)	227 (90.4%)	463 (92.6%)
②登記所から送付される	7 (2.8%)	21 (8.4%)	28 (5.6%)
③都道府県税事務所・税務署を経由して受け取る	6 (2.4%)	2 (0.8%)	8 (1.6%)
④登記所に行き、異動分を閲覧する	0 (0.0%)	1 (0.4%)	1 (0.2%)
合計	249 (100.0%)	251 (100.0%)	500 (100.0%)

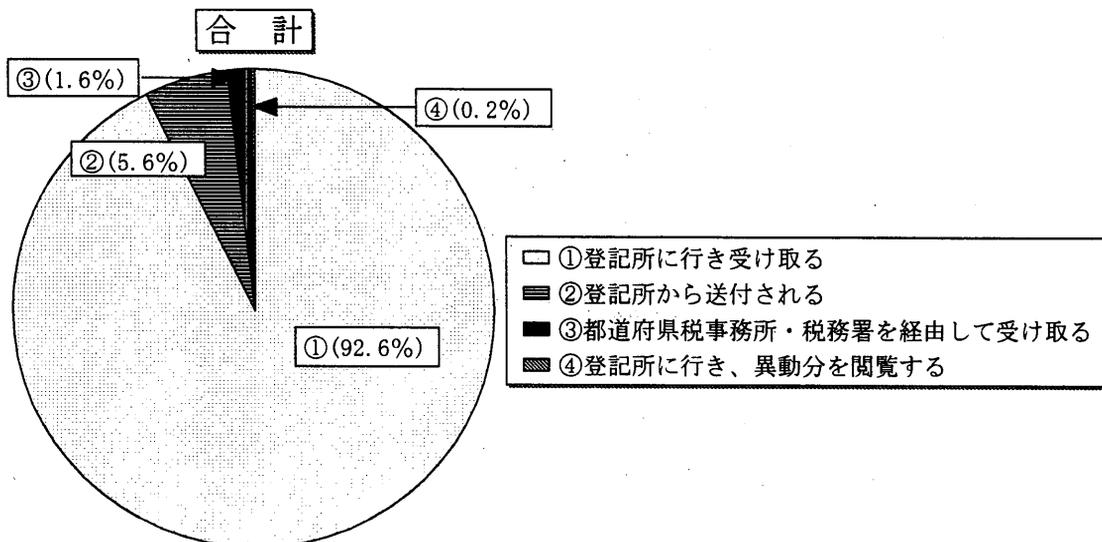
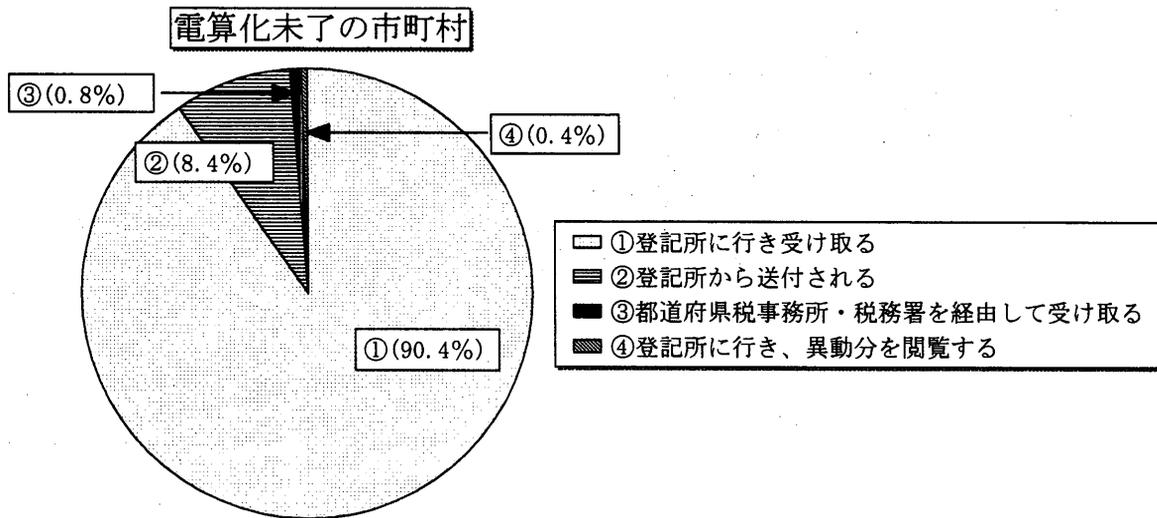
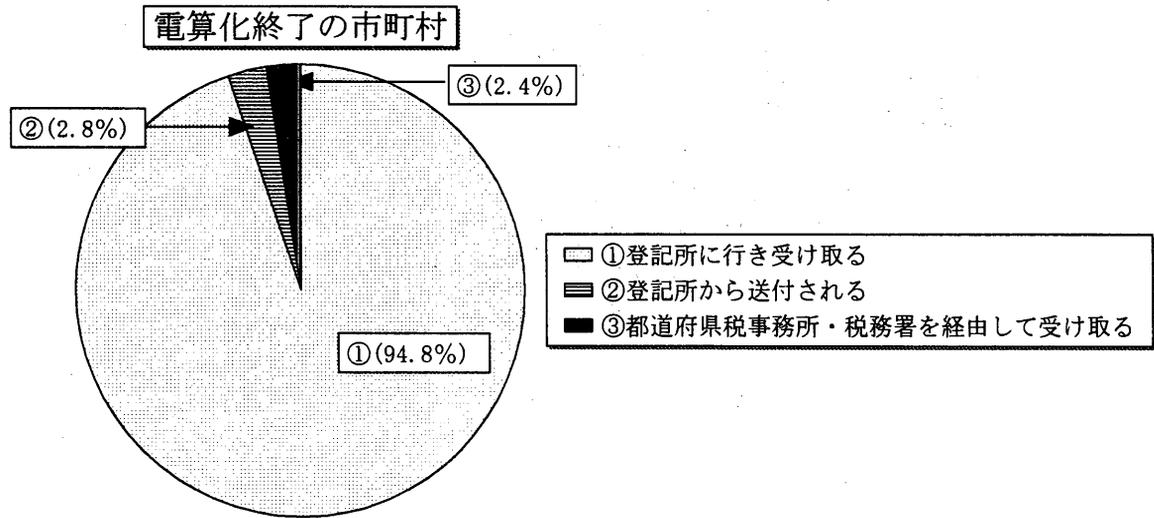
ウ 通知の收受の頻度

收受の頻度	電算化終了の市町村	電算化未了の市町村	合計
①1週間以内に1度	11 (4.4%)	12 (4.8%)	23 (4.6%)
②10日に1度	37 (14.9%)	29 (11.6%)	66 (13.2%)
③2～3週間に1度	21 (8.4%)	15 (6.0%)	36 (7.2%)
④1ヶ月に1度	168 (67.5%)	185 (73.6%)	353 (70.6%)
⑤2か月に1度	4 (1.6%)	6 (2.4%)	10 (2.0%)
⑥3か月に1度	1 (0.4%)	0 (0.0%)	1 (0.2%)
⑦その他	7 (2.8%)	4 (1.6%)	11 (2.2%)
合計	249 (100.0%)	251 (100.0%)	500 (100.0%)

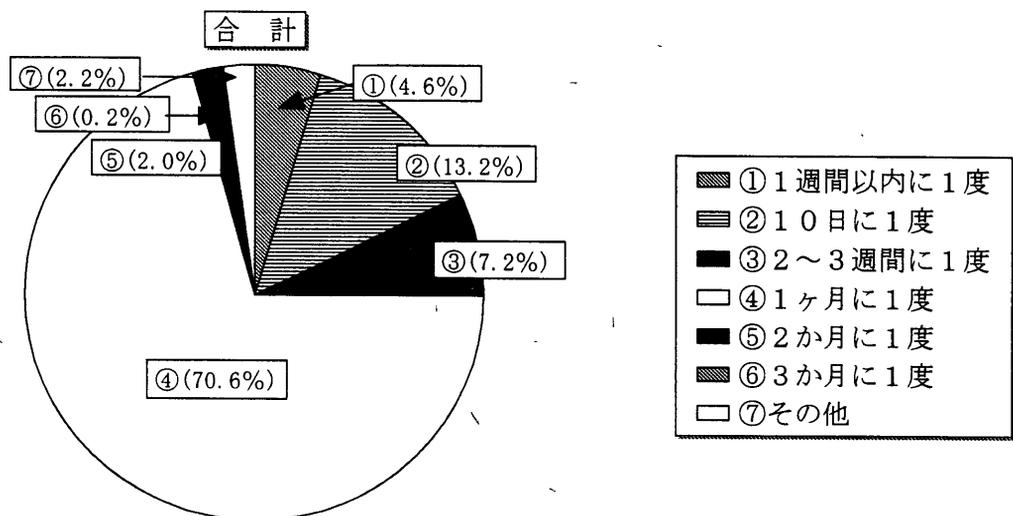
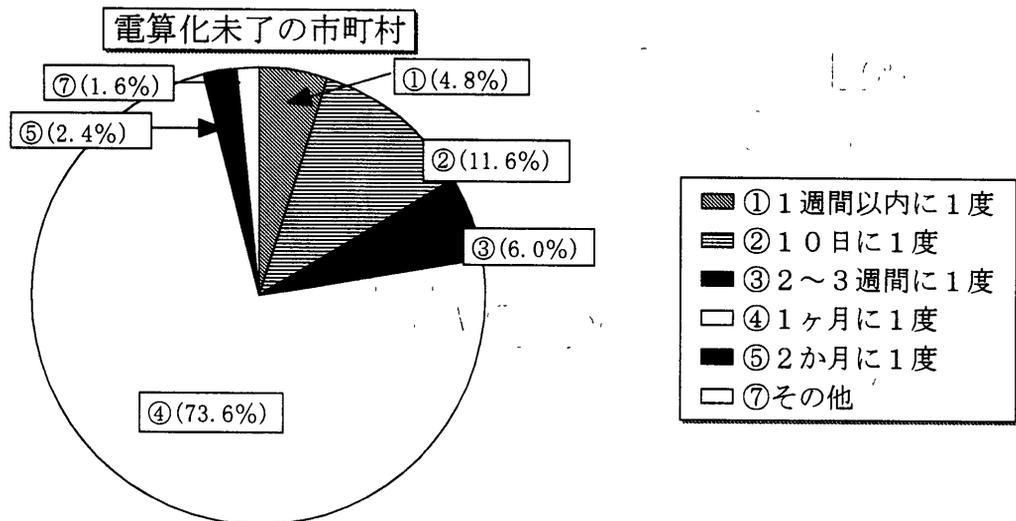
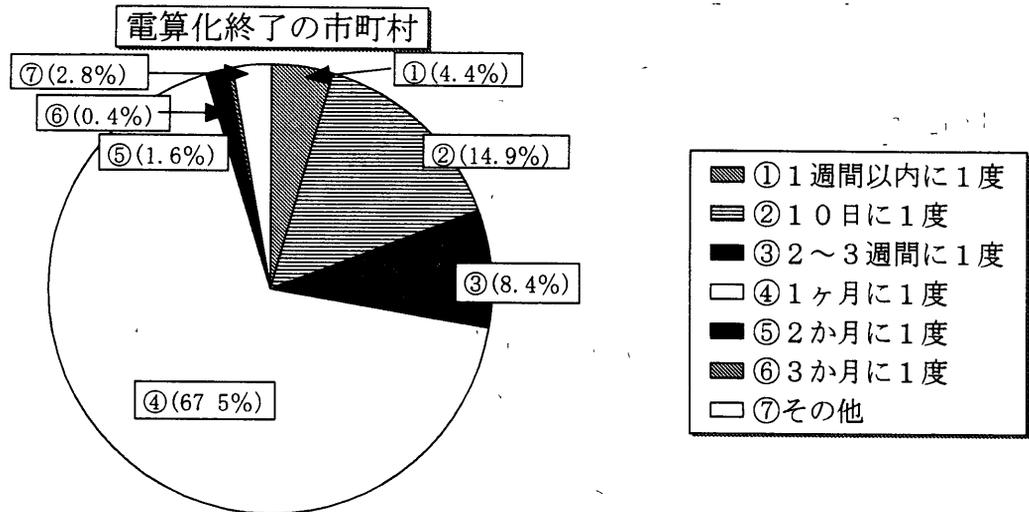
ア 通知のやりとり



イ 通知の収受方法



ウ 通知の頻度



エ 現在の通知の收受方法に関する問題点

通知の收受に関する調査結果をみると、市町村と登記所が直接通知のやりとりを行い、1か月に1度、市町村が赴き通知を受け取るというのが一般的である。

9割以上の市町村は、登記所に赴き通知を受け取っており、登記所からの郵送は全体でわずかに5.6パーセントにすぎない。中には都道府県税事務所又は税務署を経由して通知されるという市町村も見受けられた。

現在の收受に関する問題点として、回答のあった主なものについては以下のとおりであった。

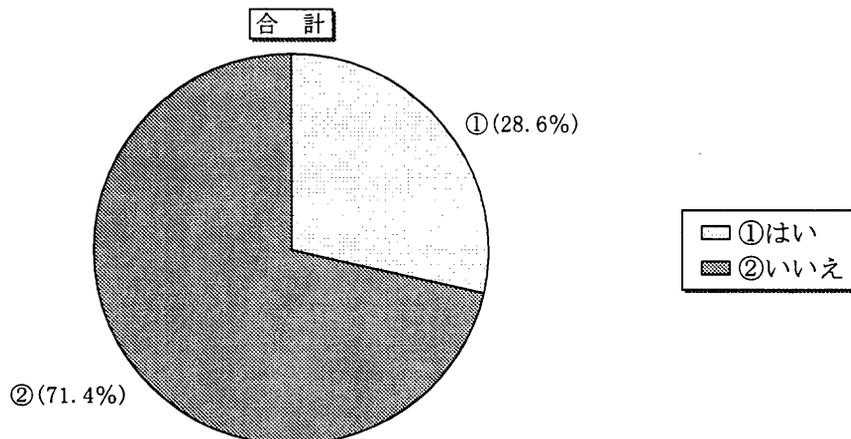
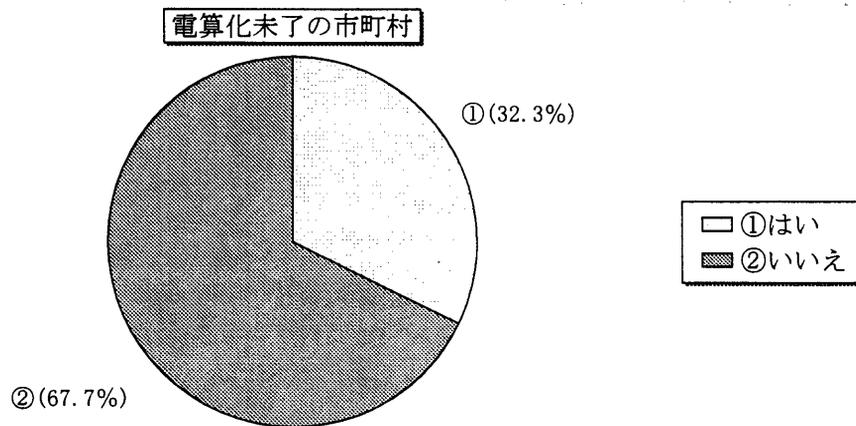
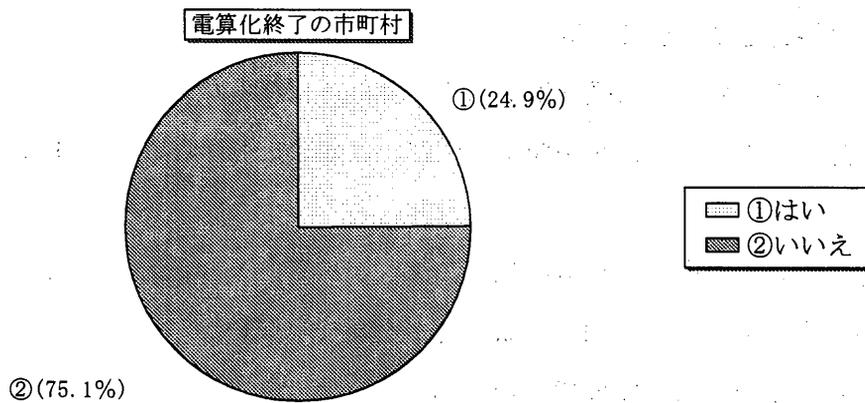
- 登記所から直接郵送すべきである。
- 郵送されないため、登記所に受け取りに行かなければならない。
- 登記所が遠隔地にあるため、なかなか取りにいけないことから、郵送することはできないか。
- 登記所が行っている管内市町村分の仕訳に誤りがあり、通知漏れにつながる。
- 收受件数が不明であるため、相互の收受簿が必要ではないか。
- 登記所に行き受け取るだけなので、通知漏れが把握できない。
- 都道府県税事務所又は税務署を経由して通知されるため、当該市町村への通知に時間がかかる。

(3) 通知漏れ

ア 通知漏れ防止の対策

登記所からの通知漏れを防ぐため、市町村は何か対策を講じているか否かについて調査したところ、以下のような結果となった。

	電算化終了の市町村	電算化未了の市町村	合計
①はい	62 (24.9%)	81 (32.3%)	143 (28.6%)
②いいえ	187 (75.1%)	170 (67.7%)	357 (71.4%)
合計	249 (100.0%)	251 (100.0%)	500 (100.0%)



イ 通知漏れ防止の具体的方法

上記の結果のとおり、登記所からの通知漏れを防ぐために対策を講じている団体はあまり多くなく、わずか全体の28.6パーセントにすぎなかった。

通知漏れ防止の対策を講じている団体に対し、その具体的な方法について調査したところ、回答があった主なものについては以下のとおりであった。

- 登記所から通知書とその一覧表を受け取り、これらの照合を行っている。
- 登記申請書をマイクロ撮影し、通知書との照合を行っている。
- 通知書の受付番号をリストアップし、登記所の申請書綴りとの照合を行っている。
- 通知書と登記簿との照合を行っている。
- 区分所有のマンション等については、登記簿の閲覧を行っている。
- 登記簿を閲覧し、課税台帳との全筆照合を行っている。
- 不動産取得税の課税資料との照合を行っている。

以上のような照合作業をどのくらいの間隔で行っているかについては、異動のあったものの照合作業は、通知ごとに行っていたり、1か月から1年単位で行うなど、様々な回答が市町村から寄せられた。また、台帳と登記簿との全筆照合を行うとした市町村については、これらの作業にかなりの時間を要することから、3年に1度（特に評価替え年度の前年度）や5～6年に1度といったある一定期間をおいて行っているという回答が多く見受けられた。

さらに、調査結果から、電算化終了の登記所から通知を受けている市町村よりも、電算化未了の登記所から通知を受けている市町村の方が、通知漏れ防止の対策を行っている割合がやや多かった（電算化終了24.9パーセント、電算化未了32.3パーセント）。これについては、電算化終了の登記所から通知を受けている市町村からの次のような意見がみられた。

- 登記所の電算化が終了するまでは、通知と登記所の申請書綴りとの照合を行っていたが、登記所が電算化したため、今後は省略できると考えている。

(4) 登記所が進めている電算化及びその終了後の通知

登記事務の中には、不動産登記や商業登記という事務があり、これらは法務局、地方法務局、支局、出張所というところが、不動産登記法上の登記所ということで事務を取り扱っている。これらの登記所の登記事務の電算化により、市町村への通知が変化してきている。ここでは、その通知内容の変更に関する調査結果にふれる前に、まず、登記所が進めている電算化についてその概要を説明する。

ア 電算化の経緯

登記所が電算化を行うこととなったのは、戦後高度経済成長により、金融取引、不動産取引が拡大し、その結果として登記事務の需要が非常に拡大することとなり、また、近年では地価の高騰による、土地の細分化・共有化という事態が生じて、登記事務量の増加に拍車をかけたという経緯がある。他方で、国民の権利意識が非常に高まっている、また、価値観自体が多様化しているということで、一つ一つの申請事件の内容も複雑化というような状況になってきており、こういった登記事務の増加に根本的に対処するためには、事務処理の効率化を図る必要があるということで電算化が着手された。昭和58年に東京法務局板橋出張所に実験システムが導入、開始され、その結果をみて昭和60年に財政面という意味で登記特別会計制度が導入された。その後、電子情報処理組織による登記事務処理の円滑化のための措置等に関する法律が施行され、同法第5条の規定を受け、昭和63年に不動産登記法、商業登記法等の関係法令が改正され、登記事務の電算化に対応する法的整備が行われた。これらを受けて、同年、板橋出張所に初めて電子情報処理組織(コンピュータ)が導入されて以来、全国の登記所の電算化に向けて移行作業が進められているところである。

イ 電算化の現状

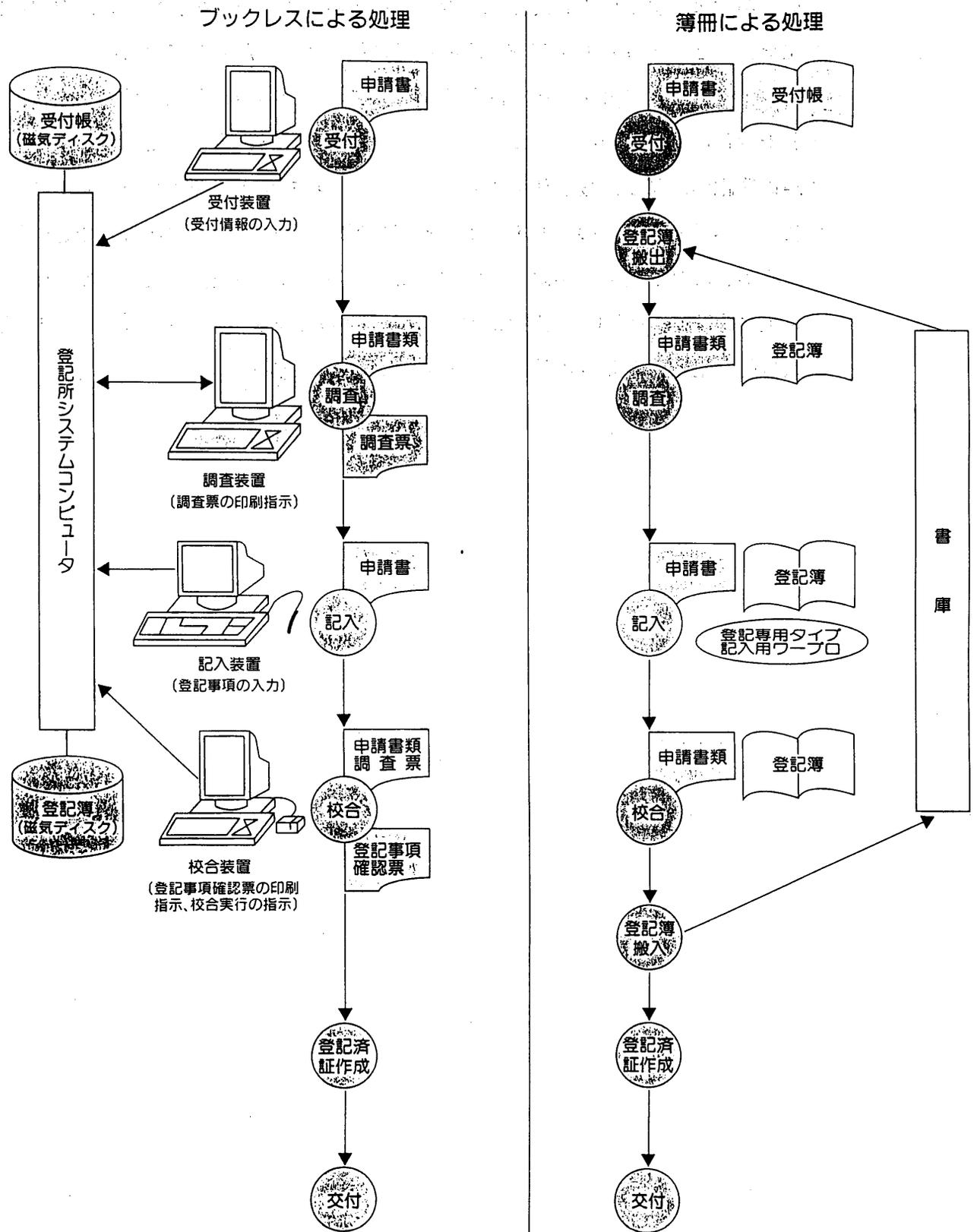
電算化が終了した登記所は、登記事務処理について従来の簿冊処理ではなく、ブックレスによる処理となっている。これは、従来の制度と比べて登記記録の保存のやり方が従来の紙から電磁的記録に変わったということであり、登記官が登記簿に登記を行うという基本的な事務処理の形態自体が変更したものではない。

電算化したことにより、基本的な枠組みは変わらないが、登記事項の公開の方法が若干変化してきている。一つは現在でも登記簿の謄抄本交付の制度があるが、これが電算化が終了した登記所においては、登記事項証明書の交付という制度に変更された（不動産登記法の第151条の3第1項）。もう一つは登記簿の閲覧の制度があるが、これが電算化が終了した登記所においては、登記簿の摘要を記載した登記事項要約書の交付という制度に変更された（不動産登記法第151条の3第5項）。

具体的な登記事務処理の流れは、次のようになっている。

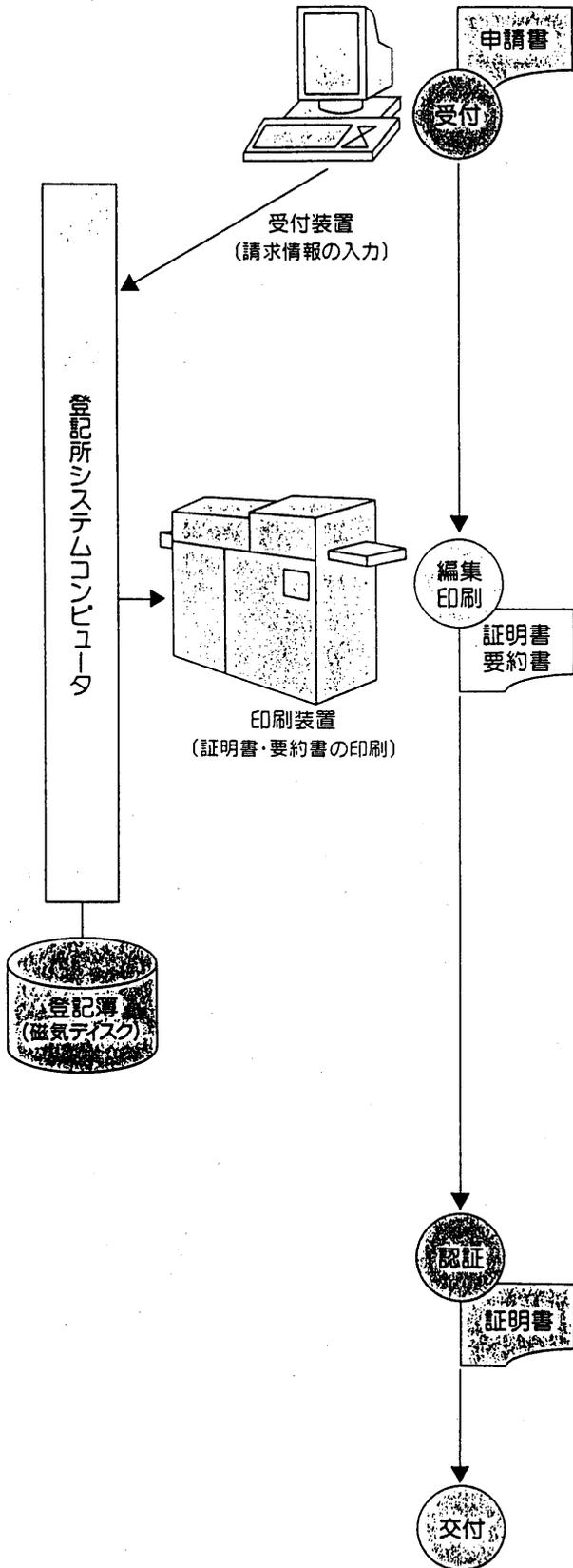
ブックレスシステムによる事務処理の流れの概略

登記申請事件処理の流れ

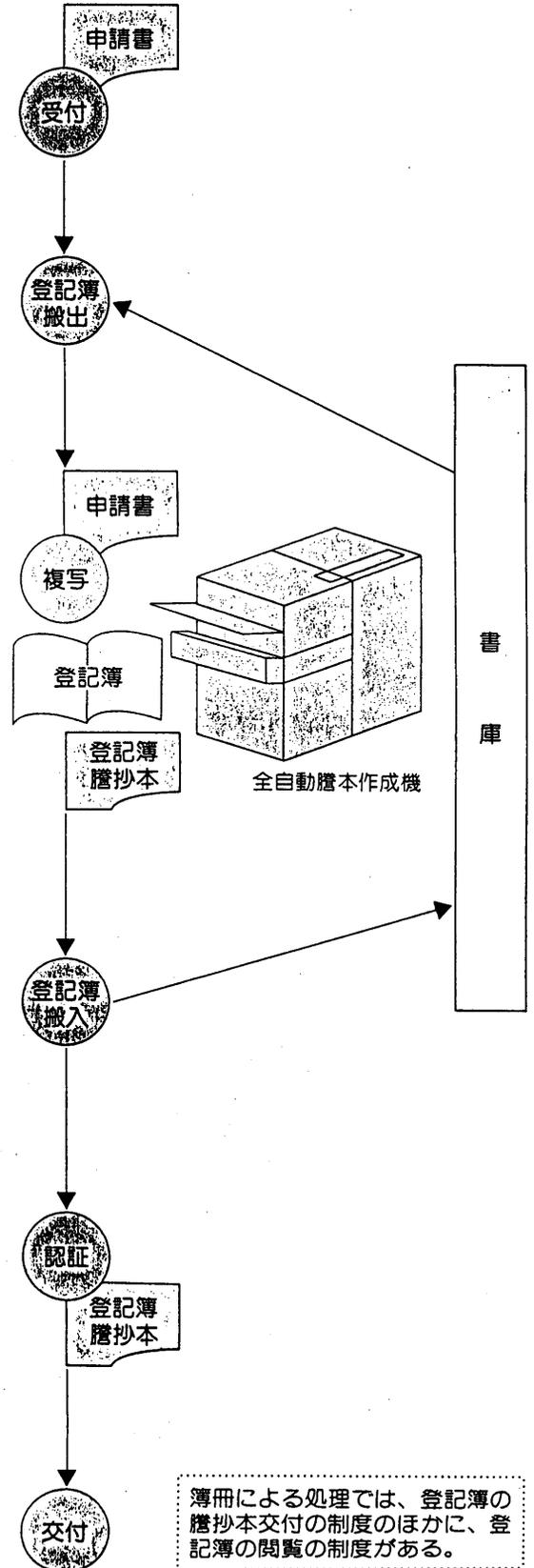


登記事項証明書・登記事項要約書交付事務の流れ

ブックレスによる処理



簿冊による処理



簿冊による処理では、登記簿の謄抄本交付の制度のほかに、登記簿の閲覧の制度がある。

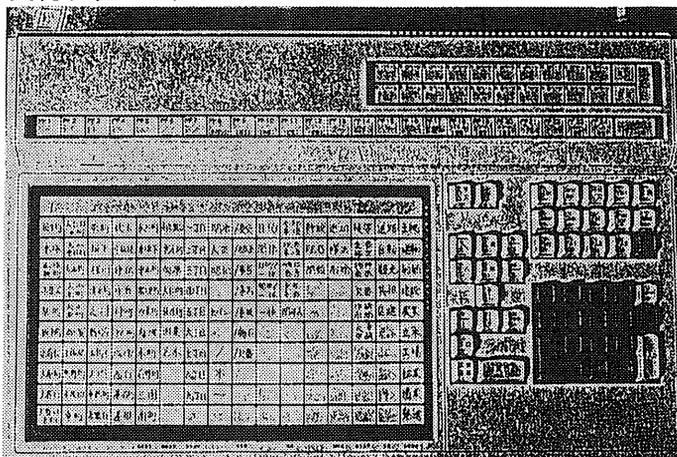
事務処理の流れ

1 登記申請事件の処理

■受付の機能

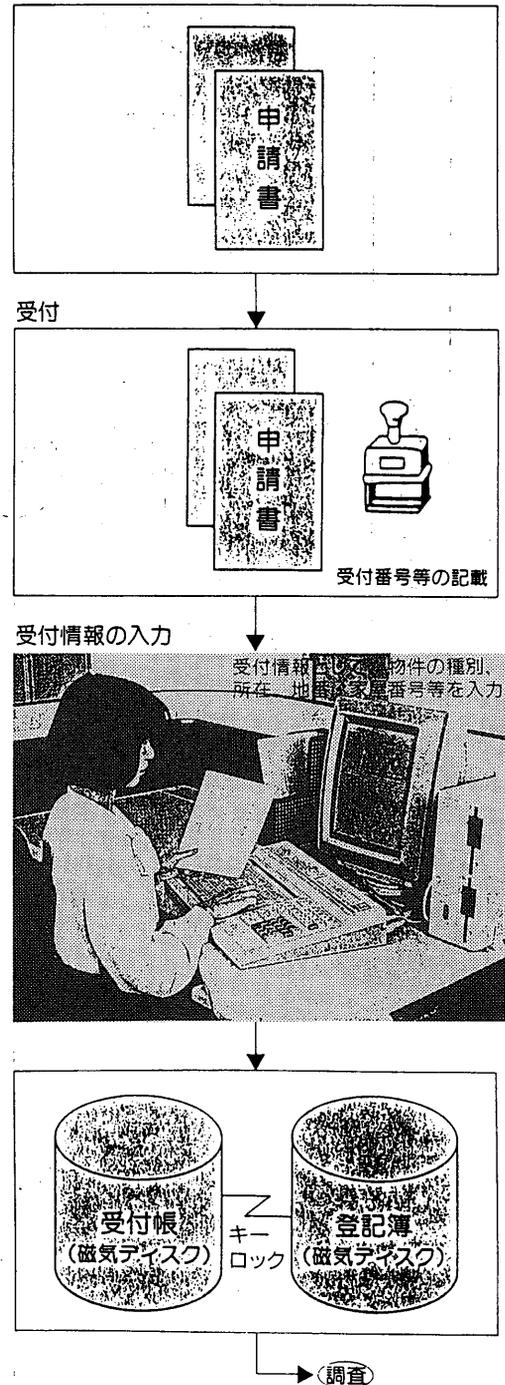
- 1 受付番号は、コンピュータが自動発番するので、通常は、入力不要です。
- 2 大量事件への対応措置として、複数台の端末装置から受付情報を並行して入力することができます。
- 3 直前に入力した物件特定情報等を複写して利用することにより、迅速かつ正確に入力することができます。
- 4 受付情報を入力すると、受付情報の受付帳（磁気ディスク）への記録、申請物件に対するキーロック（証明書等の作成の停止）、登記実行順位の保全、調査票の編集等が自動的に行われます。
- 5 受付帳に記録されている内容を、日又は月単位で印刷することができます。

受付装置盤面



受付

受付では、現行どおり申請書に受付番号等の記載を行った後、受付装置から、受付番号、物件特定情報（物件の種別、所在、地番・家屋番号等）の受付情報を入力します。

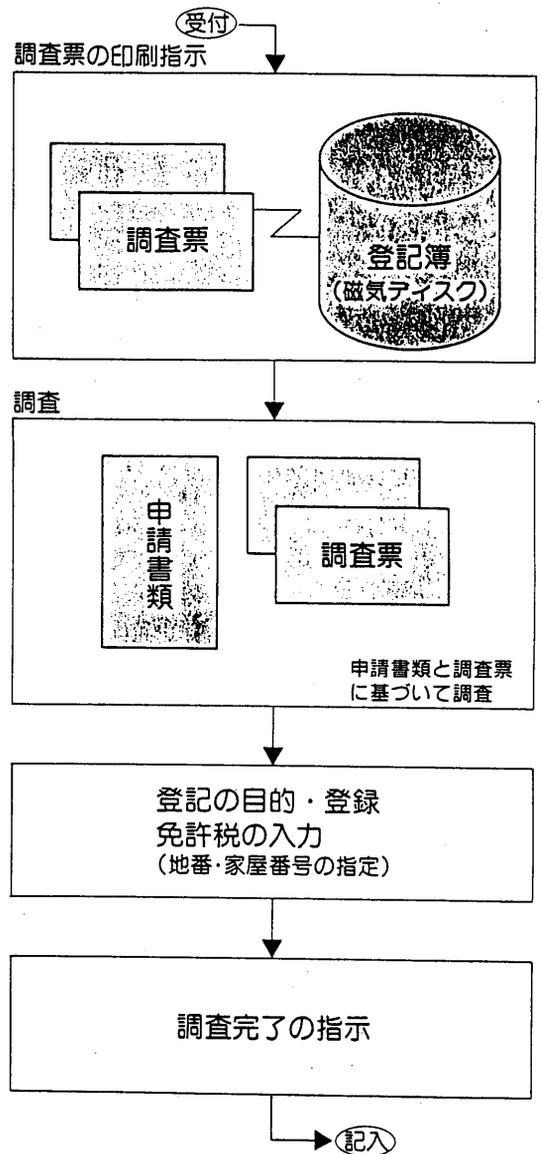


調査

■調査の機能

- 1 調査を行う事件の指定は、受付番号を直接入力する方法と、調査待ちの事件の一覧表を画面に表示させて、その中から受付番号を選択する方法があります。
- 2 受付番号の範囲を指定し、調査票をまとめて印刷することができます。
- 3 調査票の編集範囲は、現在事項(ただし、表題部は全部事項)又は全部事項のいずれかを選択して指示することができます。特に指示をしなければ、現在事項が編集されます。
- 4 表示登記において既に登記されている土地又は建物と同一の地番又は家屋番号の指定がされた場合には、画面にエラーの表示をします。

調査では、調査票を出力後、印刷された調査票と申請書類により申請の適否の審査を行い、登記の目的及び登録免許税額を入力し、また、表示の登記の場合は、地番・家屋番号を指定し、調査完了の指示を行います。



調査票

調査票 (不動産)		平成 3年 1月 23日 受付 1094207 (44)																	
72220号	平成 3年 1月 23日受付	北平地区第5丁11999号																	
1: (地) 土地	北平地区第5丁11999号																		
① 調査対象項目	表入力 (現在事項)																		
② 名称・用途	表入力 (現在事項)																		
③ 最大順位番号	表入力 (現在事項)																		
④ 先順位申請	表入力 (現在事項)																		
⑤ 備考																			
72221号	平成 3年 1月 23日受付	北平地区第5丁11999号																	
1: (地) 土地	北平地区第5丁11999号																		
【72220号の物件1に同じ】																			
調査票番号 1937 (1 / 2)																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>【甲 区】 所有権に関する事項</th> <th>【甲 区】 所有権に関する事項</th> <th>【甲 区】 所有権に関する事項</th> <th>【甲 区】 所有権に関する事項</th> </tr> <tr> <th>【順位番号】</th> <th>【登記の目的】</th> <th>【受付年月日・受付番号】</th> <th>【登記の目的】</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>所有権移転</td> <td>昭和63年2月10日 第1234号</td> <td>昭和63年2月11日 第1234号</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>所有権</td> <td>昭和63年2月11日 第1234号</td> <td>昭和63年2月11日 第1234号</td> </tr> </tbody> </table>				【甲 区】 所有権に関する事項	【甲 区】 所有権に関する事項	【甲 区】 所有権に関する事項	【甲 区】 所有権に関する事項	【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【登記の目的】	1	所有権移転	昭和63年2月10日 第1234号	昭和63年2月11日 第1234号	2	所有権	昭和63年2月11日 第1234号	昭和63年2月11日 第1234号
【甲 区】 所有権に関する事項	【甲 区】 所有権に関する事項	【甲 区】 所有権に関する事項	【甲 区】 所有権に関する事項																
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【登記の目的】																
1	所有権移転	昭和63年2月10日 第1234号	昭和63年2月11日 第1234号																
2	所有権	昭和63年2月11日 第1234号	昭和63年2月11日 第1234号																
調査票番号 1937 (2 / 2)																			

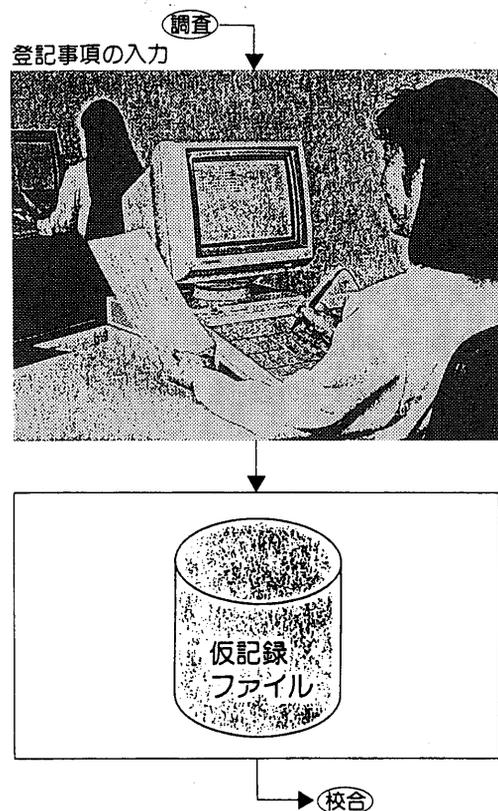
調査票には、申請物件の登記事項のほか、受付で入力された受付情報、各区の最大順位番号、同一の物件に対して先順位の申請事件がある場合はその受付年月日・受付番号、処理状況等が印刷されます。

記入

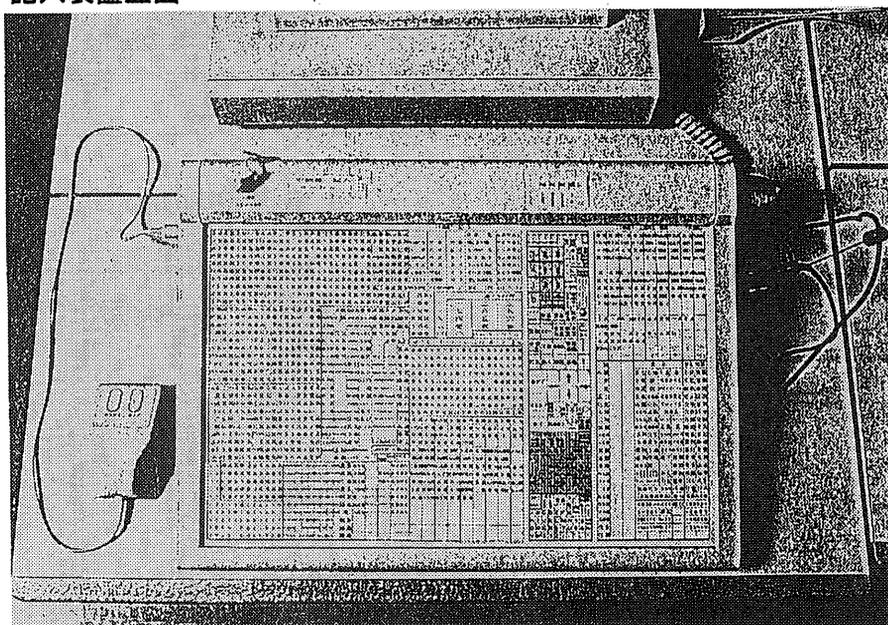
■記入の機能

- 1 記入装置には、あらかじめ約100個の登記記載例が登録されており、これらの記載例をワンタッチで呼び出して登記事項を作成することができます。これ以外にも任意の名称を付けて記載例を登録することができます。
- 2 記入装置の盤面には、あらかじめ約2500個の熟語が登録されていますが、これ以外にもよく使用する熟語を登録し、ワンタッチで当該熟語を呼び出して使用することができます。
- 3 直前に入力した物件の登記事項を複写し、これを利用して登記事項を簡易に入力することができます。
- 4 コンピュータは、順位番号の順番、登記事項間の関連、持分等のチェックを自動的に行い、誤りがあれば画面にエラーの表示をします。
- 5 変更又は抹消した既登記事項への抹消記号(下線)の記録は、一部を除いてコンピュータが自動的に行います。

記入では、記入装置に登録されている登記記載例を画面に呼び出し、**画**と表示されている部分を埋める形で登記事項を入力します。このデータは、校合されるまで仮記録ファイルに記録されています。



記入装置盤面

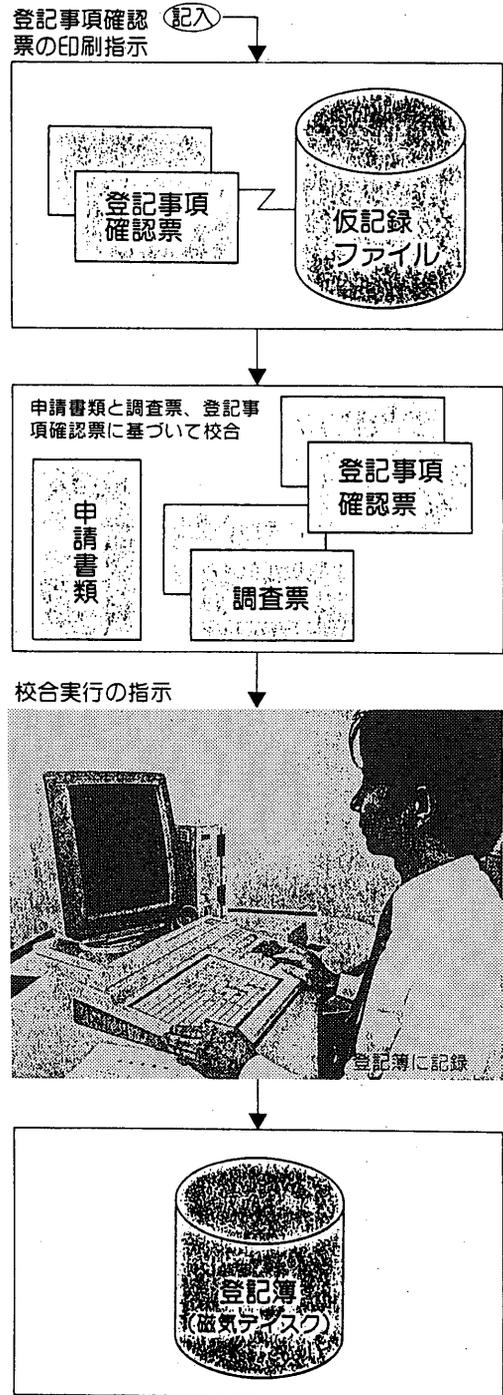


校合

■校合の機能

- 1 校合を行うには、校合装置による登記官カードの読取り及びパスワードの入力が必要です。
- 2 登記事項の確認は、登記事項確認票を印刷して確認する方法と、画面に登記事項を表示させて確認する方法があります。
- 3 記入された登記事項に誤りがある場合は、校合装置で修正することができるほか、記入へ戻して修正することもできます。

校合では、申請書類等に基づき申請の受否を判断するとともに記入された登記事項を確認し、登記簿への記録を指示します。この指示により仮記録ファイル上の登記事項は登記簿に記録されます。



登記事項確認票

記入された登記事項を受付番号順に印刷する方法と、物件を指定することにより、物件ごとに印刷する方法があります。また、一度に複数の申請事件の登記事項確認票を連続して印刷することもできます。

* 登記事項確認票 *

印刷版数 01-00

代表受付番号	2320	物件所在地	既得
受付番号	2320	受付年月日	平成3年1月23日
土地	江戸川区平井5丁目	9999	

【甲区】 既登記 * 通常登記

- 順位番号 ①付1①
- 登記の目的 ①所有権移転①
- 受付年月日 ①昭和63年2月10日受付①
- 受付番号 ①第1234号①
- 原因 ①昭和63年2月1日相続①
- 所有者 ①住居市乙町一丁目1番1号①
- ①甲田一郎①
- ①順位2番の登記を移転①

【甲区】 新規登記 * 通常登記

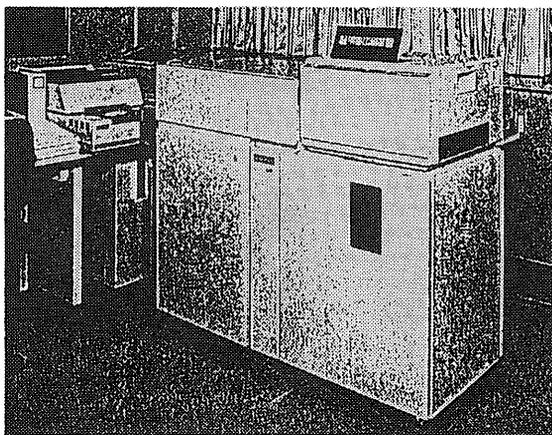
- 順位番号 ①付記1号①
- 登記の目的 ①1番登記名義人表示変更①
- 受付年月日 ①平成3年1月23日受付①
- 受付番号 ①第2320号①
- 原因 ①平成3年1月10日住所移転①
- 住所 ①西河内町二丁目2番2号①
- 表紙番

2 登記事項証明書・登記事項要約書の作成

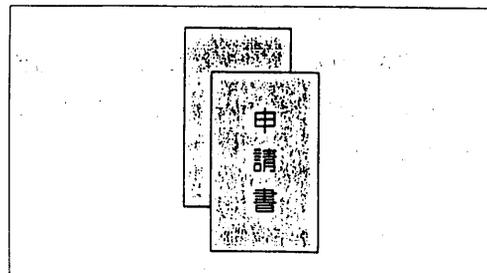
■証明書・要約書作成の機能

- 1 登記事項証明書は10物件まで、登記事項要約書は100物件まで一度に処理できます。
- 2 直前に入力した請求情報を複写し、異なる部分を修正することにより、請求情報を簡易に入力することができます。
- 3 入力した請求情報に誤りがなければ、登記事項証明書等を出力します。誤りがあれば、その旨を画面に表示します。
- 4 登記申請事件と競合中の場合は、その旨を画面に表示します。複数物件を請求し、その一部が競合中であるときは、競合中の物件の請求の取消しをすれば、他の物件の登記事項証明書が出力されます。

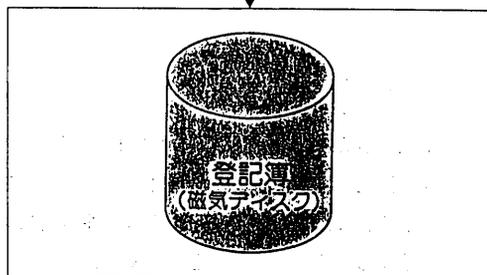
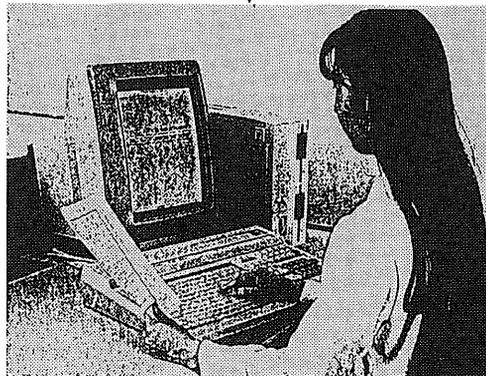
印刷装置



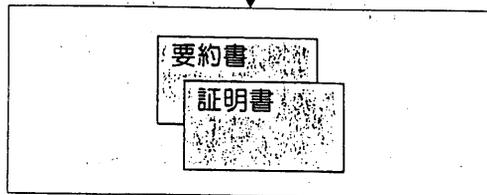
交付請求に係る物件の情報（物件の種別、所在、地番・家屋番号等）、通数、証明書の種類等の請求情報を入力すると、コンピュータが登記事項証明書又は登記事項要約書の編集、印刷を自動的に行います。



請求情報の入力



印刷装置による印刷



登記事項証明書

登記事項証明書は、登記簿の謄本又は抄本に代わるもので、全部事項証明書、現在事項証明書、区分建物全部事項証明書、区分建物現在事項証明書、何区何番事項証明書及び所有者証明書の6種類があります。

現在事項証明書 (土地)				
東京都江戸川区平井5丁目9999			図割 平成2年12月22日	地図番号 (空白)
【表題部】 (土地の表示)				
【所在】	江戸川区平井5丁目		【原因及びその日付】	【登記の日付】
【①地番】	【②地目】	【③地積】	【(空白)】	
9999番	宅地	100.00	【(空白)】	
【甲区】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【交付年月日・交付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権移転	昭和63年2月10日 第1234号	昭和63年2月1日相対	所有者 甲市乙町一丁目1番1号 甲田 一郎 順位2番の登記を移記
付記1号	1番登記名義人承継変更	平成3年1月23日 第2320号	平成3年1月10日住所移転	住所 丙市丁町二丁目2番2号
	【(空白)】	【(空白)】	【(空白)】	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成2年12月22日
【乙区】 (所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【交付年月日・交付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	抵当権設定	平成3年1月23日 第2321号	平成3年1月15日金融消費貸付 同日設定	借付額 金1000万円 利率 年4.2% 返済金 年14.3% 借付者 丙市丁町二丁目2番2号
* 下欄のものは其の事項であることを示す。				
これは登記簿に記載されている現に効力を有する事項の全部を証明した書面である。				
平成3年1月23日 東京住居期江戸川出張所		登記官	船橋 一 郎	整理番号 D01559 (2/2) 1/2
* 下欄のものは其の事項であることを示す。				

登記事項要約書

登記事項要約書は、登記簿の閲覧がなくなったことにより新たに設けられたもので、表示に関する事項及び所有権その他の登記の主要事項が記載されるものと、表示に関する現在事項、所有権の登記の主要事項及びその他の登記の現在事項の個数が記載されるものの2種類があります。

要約書には認証文等は記載されません。

登記事項要約書 土地				
1	表題部	江戸川区平井5丁目		
		9999番	宅地	100.00
	所有権	丙市丁町二丁目2番2号	甲田 一郎	昭和63年2月10日 第1234号
	乙区	1	抵当権設定	平成3年1月23日 第2321号
				借付額 金1000万円 借付者 丙市丁町二丁目2番2号 甲田 一郎 抵当権者 乙市丙町一丁目10番10号 株式会社 甲乙銀行
* 下欄のものは其の事項であることを示す。				
整理番号 P01561 1/1				

(表示に関する事項及び所有権その他の登記の主要事項を記載したもの)

ウ 電算化が終了した登記所からの通知書の様式

電算化が終了した登記所からは、電算システムから打ち出された全国一律の様式によって通知が行われるようになった。具体的な様式例は、次のとおりである。

① 表示に関する土地登記済通知書

表示に関する土地登記済 通知書							
1	主	□□市△△1丁目 10番5号		宅地	100.00	③100番1、100番2 に分筆	平成10年3月1日
	所	□□市▽▽5丁目10番1号 持分1分の1 ○○○○					

② 表示に関する建物登記済通知書（専有）

表示に関する建物登記済 通知書（専有）						平成10年3月1日作成	
1	主	□□市△△1丁目					
		◇◇マンション					
		△△1丁目10番1					
	居宅	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	100.00	平成10年3月1日新築	平成10年3月1日		
敷	1	□□市△△1丁目10番1号	宅地	100.00			
	1	所有権	2分の1	平成10年3月1日敷地権	平成10年3月1日		
所	□□市▽▽5丁目10番1号 持分1分の1 ○○○○						

③ 権利に関する土地登記済通知書

権利に関する土地登記済 通知書				平成10年3月1日作成	
1	所 在	□□市△△1丁目			
	地 番	10番5号	地 目	宅地	地 積 100.00
	権 利 者	□□市▽▽5丁目10番1号	〇〇〇〇	1分の1	
	義 務 者	□□市▽▽1丁目1番1号	〇〇〇〇	1分の1	
	受付年月日	平成10年2月1日受付	登記の目的	所有権移転	
	原 因	平成10年2月1日売買	備 考		

④ 権利に関する建物登記済通知書

権利に関する建物登記済 通知書 (専有)				平成10年3月1日作成	
1	所 在	□□市△△1丁目			
	家屋番号	△△1丁目10番1			
	種 類	居宅	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	床面積 100.00
	権 利 者	□□市▽▽5丁目10番1号	〇〇〇〇	1分の1	
	義 務 者				
	受付年月日	平成10年2月1日受付	登記の目的	所有権保存	
	原 因	平成10年2月1日売買	備 考		
敷地権の目的たる土地の表示			敷地権の表示		
符号	所在及び地番	地 目	符号	種類	割合
1	□□市▽▽5丁目10番1号	宅地	1	所有権	2分の2

⑤ 発行済通知書一覧

発行済通知書一覧 (権利)				発行番号 第 号	
平成10年3月1日現在				発行日 平成10年3月1日	
整理番号	受付年月日	受付番号	物 件	頁	
20	10. 2. 25	20731	土地 □□市▽▽1丁目1番1号	1	
22	10. 2. 25	20790	土地 □□市▽▽5丁目10番1号	1	
*名義人一部編集不可 登記判別後記入要 名義人5名以上					
23	10. 2. 25	20672	一般 □□市▽▽2丁目4番1号	1	
24	10. 2. 25	20672	一般 □□市▽▽2丁目4番1号	1	
25	10. 2. 25	20682	専有 □□市▽▽1丁目5番1号	1	
26	10. 2. 25	20790	専有 □□市▽▽5丁目10番1号	1	
*名義人一部編集不可 登記判別後記入要 名義人5名以上					

エ 電算化終了後の通知の変更点

本調査団体のうち249団体は、登記所の電算化が終了している団体を抽出している。これらの団体に対し、電算化終了後における通知内容の変更について調査を行ったところ、以下のような回答が寄せられた。

- 一筆、一棟ごとの個票と一覧表が提出されるようになった。
- 電算からの打ち出しとなったため、手書きによる誤りがなくなった。
- 登記権利者ごとに通知されていたが、地番ごとに通知されるようになった。
- 土地と家屋の通知が分別されて通知されるようになった。
- 共有者が6人以上の場合、共有者氏名、住所、持分などが5人までしか通知されなくなった。
- 分合筆の場合、図面の添付がない。
- 区分所有建物の保存登記が抜けている場合がある。
- 職権で訂正したものの通知がない。

(5) 全ての登記所で電算化が終了した後の通知

ア 登記所の電算化終了後の通知方法

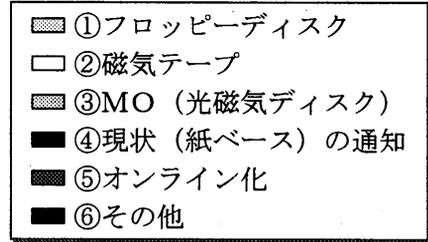
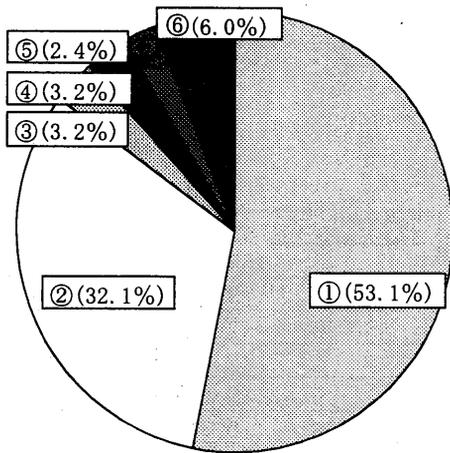
将来、全ての登記所で電算化が終了した場合、どのような媒体で通知を受け取りたいか調査したところ、以下のような結果となった。

	電算化終了の市町村	電算化未了の市町村	合計
①フロッピーディスク	132 (53.1%)	149 (59.4%)	281 (56.2%)
②磁気テープ	80 (32.1%)	60 (23.8%)	140 (28.0%)
③MO (光磁気ディスク)	8 (3.2%)	6 (2.4%)	14 (2.8%)
④現状 (紙ベース) の通知	8 (3.2%)	5 (2.0%)	13 (2.6%)
⑤オンライン化	6 (2.4%)	5 (2.0%)	11 (2.2%)
⑥その他	15 (6.0%)	26 (10.4%)	41 (8.2%)
合計	249 (100.0%)	251 (100.0%)	500 (100.0%)

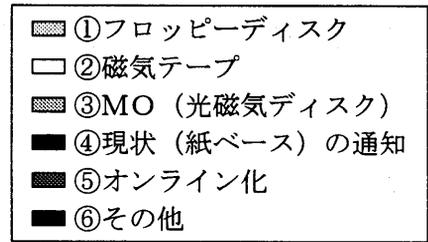
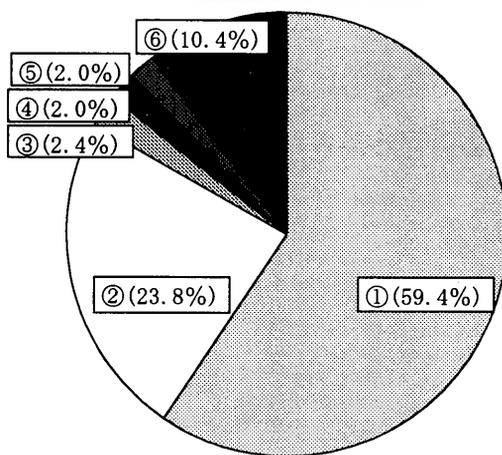
表中のその他の意見としては、以下のようなものであった。

- 具体的な電算システムや内容がわからないので何ともいえない。
- 市町村の課税事務自体が電算化されていないのでわからない。

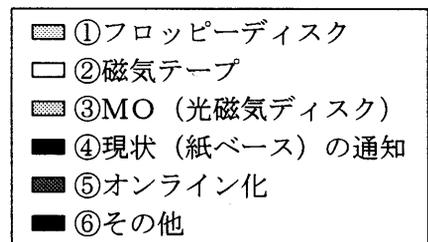
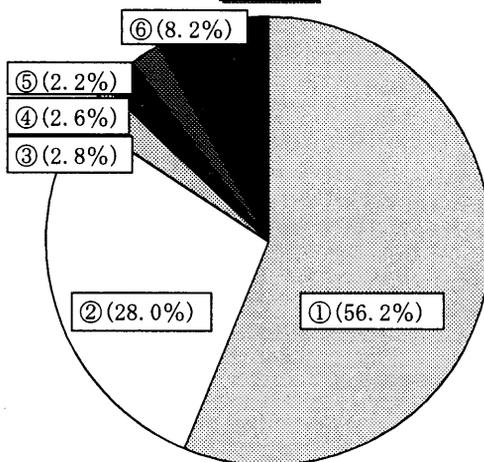
電算化終了の市町村



電算化未了の市町村



合計



イ 登記所の電算化終了後の通知内容

電算化された媒体で受け取る場合に、通知に必要な項目として考えられるものについて調査を行ったところ、以下のような結果となった。

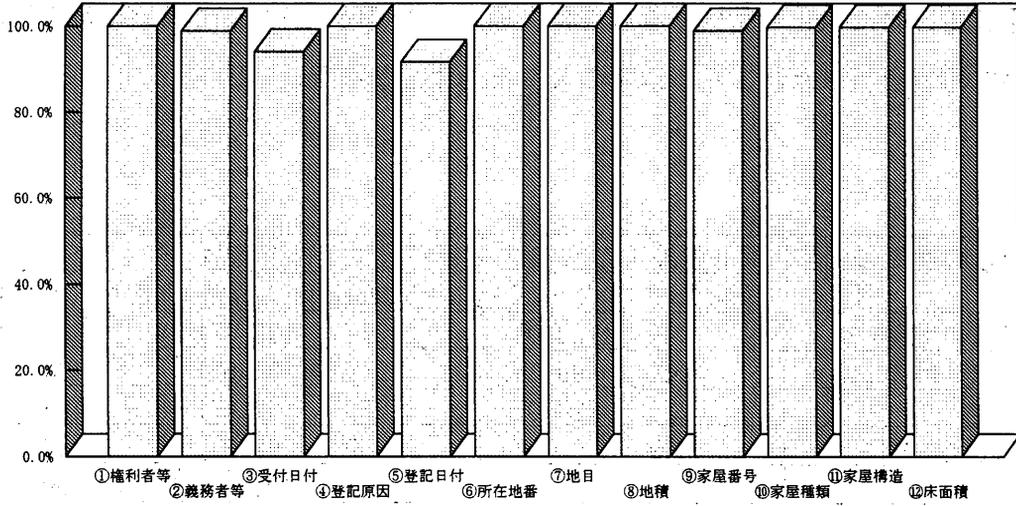
登記所からの通知の内容 (項目)	電算化終了の市町村	電算化未了の市町村	合 計
	団体数(249団体中の割合)	団体数 (251団体中の割合)	団体数 (500団体中の割合)
①登記権利者の住所氏名	249 (100.0%)	251 (100.0%)	500 (100.0%)
②登記義務者の住所氏名	246 (98.8%)	250 (99.6%)	496 (99.2%)
③受付の日付	234 (94.0%)	231 (92.0%)	465 (93.0%)
④登記原因とその日付	249 (100.0%)	249 (99.2%)	498 (99.6%)
⑤登記の日付	228 (91.6%)	241 (96.0%)	469 (93.8%)
⑥土地又は建物の所在地番	249 (100.0%)	251 (100.0%)	500 (100.0%)
⑦地目	249 (100.0%)	251 (100.0%)	500 (100.0%)
⑧地積	249 (100.0%)	251 (100.0%)	500 (100.0%)
⑨家屋番号	246 (98.8%)	251 (100.0%)	497 (99.4%)
⑩家屋の種類	248 (99.6%)	250 (99.6%)	498 (99.6%)
⑪家屋の構造	248 (99.6%)	250 (99.6%)	498 (99.6%)
⑫床面積	248 (99.6%)	250 (99.6%)	498 (99.6%)

(注) その他、通知を要する項目として市町村から挙げられた項目については、以下のとおりである。

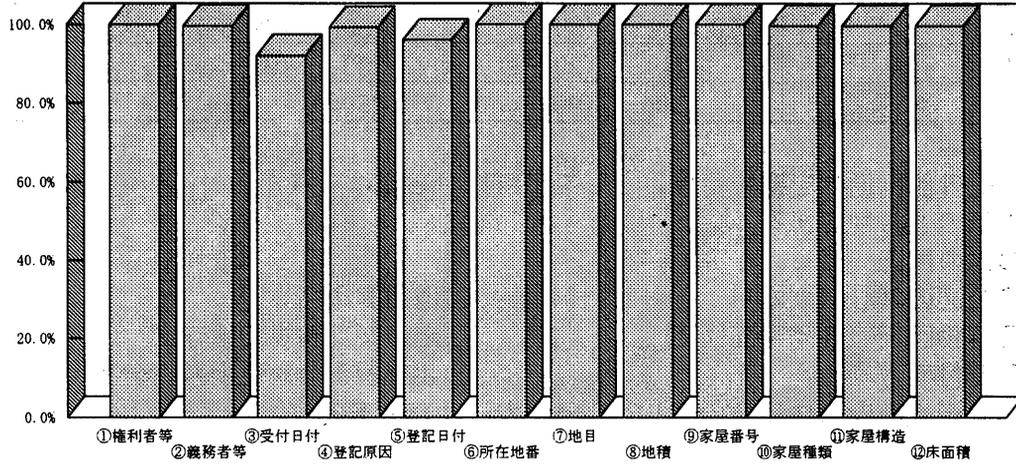
その他の内訳

- 公図の写し (副本)
- 建物図面 (各階平面図)
- 受付番号
- 登記権利者の住民票の写し (ふりがな、生年月日等)
- 地積測量図
- 土地又は建物の所在図
- 共有者氏名、住所、持分割合

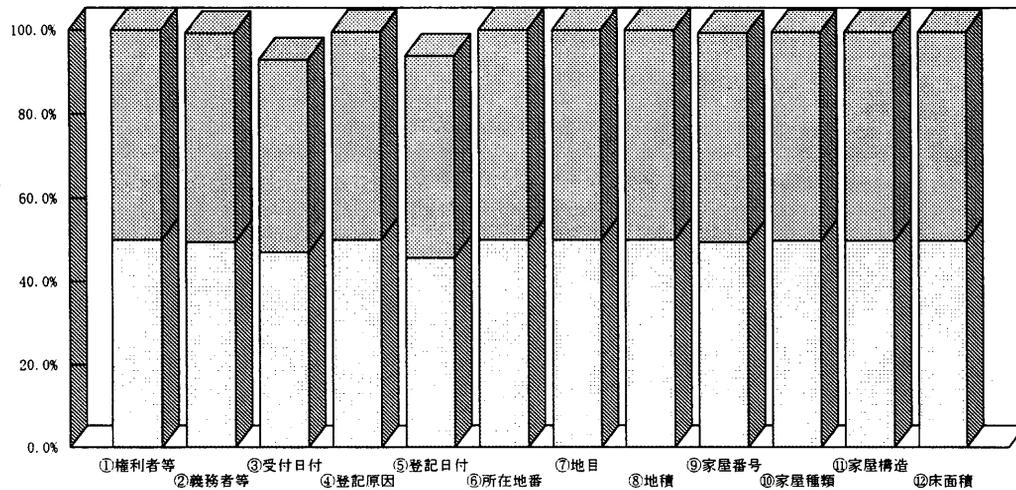
電算化終了の市町村 (249団体中の割合)



電算化未了の市町村 (251団体中の割合)



合計



(6) 登記所からの通知に関する要望・問題点

ア 要望・問題点の内訳

登記所からの通知に関する要望・問題点を寄せた市町村は、調査500団体中、234団体(電算化終了249団体中107団体、電算化未了251団体中127団体)であった。

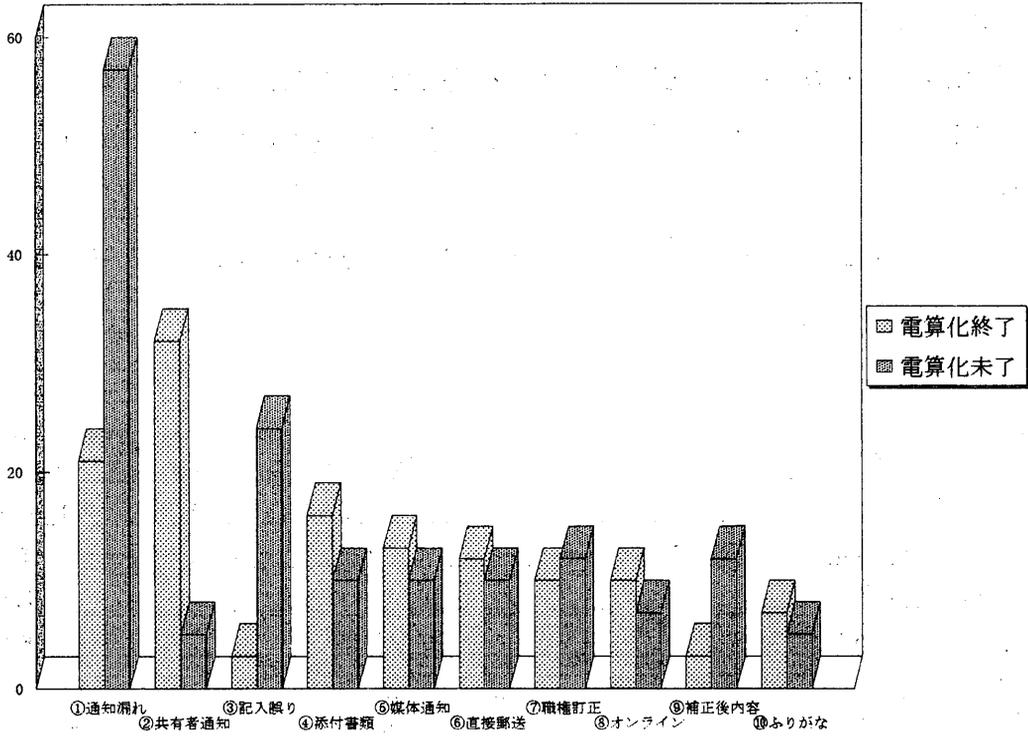
電算化終了及び未了の団体から出された要望・問題点の内訳は、それぞれ以下のとおりであった。

	要望・問題点	電算化終了の市町村	電算化未了の市町村	合計
①	通知の漏れは絶対なくしてほしい	21 (8.4%)	57 (22.7%)	78 (15.6%)
②	共有者の氏名・持分等(6名以上など)の通知をする	32 (12.9%)	5 (2.0%)	37 (7.4%)
③	記入誤り、記入漏れをなくす	3 (1.2%)	24 (9.6%)	27 (5.4%)
④	添付書類(図面等)は必ず付けてほしい	16 (6.4%)	10 (4.0%)	26 (5.2%)
⑤	電算化された媒体(MT, FD等)による通知にする	13 (5.2%)	10 (4.0%)	23 (4.6%)
⑥	市町村に直接郵送してほしい	12 (4.8%)	10 (4.0%)	22 (4.4%)
⑦	登記所が職権訂正したものの通知をする	10 (4.0%)	12 (4.8%)	22 (4.4%)
⑧	登記所と市町村をオンライン化する	10 (4.0%)	7 (2.8%)	17 (3.4%)
⑨	登記申請書の補正後の内容を通知する	3 (1.2%)	12 (4.8%)	15 (3.0%)
⑩	ふりがな、生年月日等を通知する	7 (2.8%)	5 (2.0%)	12 (2.4%)
⑪	市町村への誤配をなくす	6 (2.4%)	6 (2.4%)	12 (2.4%)
⑫	登記済通知書(登記申請書)の様式を統一する	4 (1.6%)	8 (3.2%)	12 (2.4%)
⑬	早急な通知をする(特に賦課期日前)	4 (1.6%)	5 (2.0%)	9 (1.8%)
⑭	通知済のものを把握するため、通知済一覧表等を添付する	2 (0.8%)	7 (2.8%)	9 (1.8%)
⑮	主要な建物だけではなく、付属建物についても通知をする	8 (3.2%)	0 (0.0%)	8 (1.6%)
⑯	電話やFAXによる登記事項の確認を可能にする	3 (1.2%)	5 (2.0%)	8 (1.6%)
⑰	常用漢字以外の略字等、誤った漢字での通知をやめる	4 (1.6%)	2 (0.8%)	6 (1.2%)
⑱	受付番号を通知の内容に含める	2 (0.8%)	4 (1.6%)	6 (1.2%)
⑲	表示登記だけでなく、保存登記についても通知をする	2 (0.8%)	3 (1.2%)	5 (1.0%)

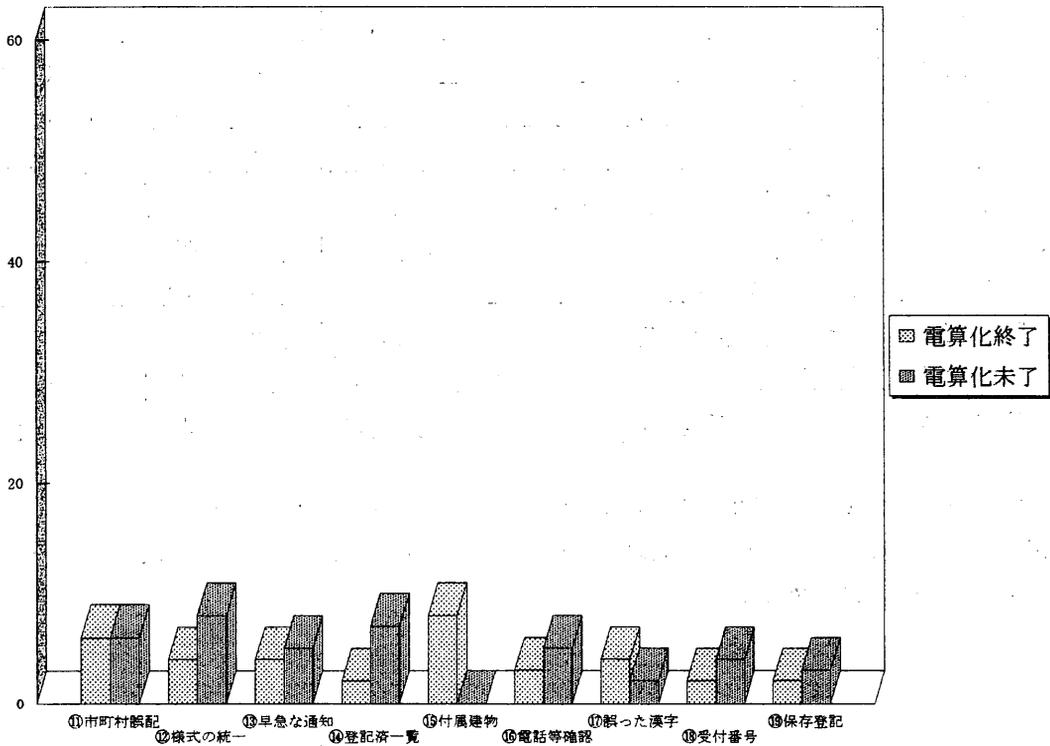
(注) 表中は同一項目について5団体以上から要望・問題点として意見があった内容について挙げている。

表中の(%)は、電算化終了、電算化未了、合計のそれぞれの全団体数(249、251、500団体)に対する割合を表したものである。

登記所からの通知に関する要望・問題点 (その1)



登記所からの通知に関する要望・問題点 (その2)



イ 要望・問題点の分析

市町村から寄せられた要望・問題点については、

- ①電算化終了の市町村から意見の多いもの
- ②電算化未了の市町村から意見の多いもの
- ③共通して意見の多いもの

の3つに分けられる。

上記3つに分類した市町村からの意見のうち、代表的な要望・問題点について分析してみると、次表のような理由が考えられる。

	要望・問題点	理由等
ア 電算化終了の市町村から意見の多いもの	<ul style="list-style-type: none"> ②共有者の氏名・持分等の通知をする ④添付資料（図面等）は必ずつけてほしい ⑤電算化された媒体による通知にする ⑧登記所と市町村をオンライン化する ⑩ふりがな、生年月日等を通知する ⑬付属建物についても通知をする ⑰略字等、誤った漢字による通知をやめる 	<p>②や⑰に関しては、現行の登記所の電算化システムでは対応できない事項（システムの変更を要する）であり、⑩や⑬などもシステム上通知されない事項であることなどから、登記所の電算化が完了している市町村からの意見が多かったと考えられる。</p> <p>⑤や⑧に関しては、電算化が終了しているため、将来に向けての要望である。</p>
イ 電算化未了の市町村から意見の多いもの	<ul style="list-style-type: none"> ①通知の漏れをなくす ③記入誤り、記入漏れをなくす ⑨登記申請書の補正後の内容を通知する ⑫登記済通知書の様式を統一する ⑭通知済一覧表等を添付する ⑯電話等で登記事項の確認を可能にする 	<p>電算化が終了していない登記所からの通知は、登記申請書の副本や写し等、手書きによるものが多いため、①や③、⑨、⑫等の誤りや漏れに関する要望・問題点が多くなったと考えられる。また、誤りや漏れに関する事務処理の効率化・軽減等のため、⑭や⑯等の要望・問題点が多く挙げられたのではないかと考えられる。</p>
ウ 共通して意見の多いもの	<ul style="list-style-type: none"> ①通知の漏れをなくす ②共有者の氏名・持分等の通知をする ③記入誤り、記入漏れをなくす ④添付書類（図面等）は必ず添付する 	<p>①～④などの市町村から多い意見については、納税義務者や固定資産の特定等、課税事務を行うに当たって不可欠な通知に関するものであり、これにより課税漏れや課税誤り等を起こすことになるため、多くの市町村から要望・問題点として意見が寄せられたと考えられる。</p>

ウ 要望・問題点に関する法務省の意見

本委員会では法務省の担当者に出席いただき、市町村から寄せられた要望・問題点について意見交換を行ったところ、法務省から以下のような意見が出された。

○ 標準的な通知の方法について

不動産登記事務取扱手続準則に通知の様式が定められているが、これに準ずる様式によって通知を行っても差し支えなく、各登記所において通知する様式が異なっている場合もある。

○ 共有者等が6名以上の場合、5名までしか通知されないことについて

登記申請事件処理が完了すると、自動的に情報を編集し、ファイルに一時的に格納するが、容量に制限があるため、共有者が6名以上の場合には一覧表に「共有者が6名以上のため別途記載が必要である」旨のエラーメッセージを表示して、職員等に対して注意喚起をするようにしている。このエラーメッセージにより、6名以上の場合には手書きで補記するといったことを登記所で行うこととしている。

○ 職権で訂正したものや申請書の補正があったものの通知について

職権で訂正したものについての通知、あるいは申請書に訂正があった場合の通知についても本来行わなければならないものであり、再度徹底したい。

○ 図面等が添付されないことについて

登記所によっては、表示に関する登記の際、申請代理人等の協力により、申請書の写し1部を余分に添付してもらい、これを通知用として利用しているため、地積測量図等の図面類も添付されているものと思われる。ただ、電算打ち出しの通知については、そういう図面等を添付するというような統一的な取扱いはしていない。

○ 登記所からの通知を電算化された媒体で行うことについて

現段階では、移行作業を極力早めに終わらせなければ、いろんな意味でネットワークが組めないということで、主力がそちらの方に向いている。例えば、フロッピーディスクに出力するといったようなシステム自体がまだないような状態である。今回の調査結果をみて、逆にこういう要望があるのかと感じている。

○ 保存登記の通知について

コンピュータ化した登記事務処理の中で入力した事項(内容)について、事務処理完了後、通知書の対象となるものについては、自動的に編集を行い、一時的にファイルに格納している。

なお、通常、所有権の保存登記には登記原因はあり得ないが、マンション等の区分所有建物を原始取得者から売買によって取得した場合の保存登記については、登記原因を「売買」として登記することがあり、この場合はシステム上も通知の対象としている。

○ 外字の問題について

現在の登記情報システムが扱っている漢字体系に存しない文字は、外字として登録している。他方、コンピュータ化の前提作業である磁気ディスク登記簿への移行の際、可能なものについては、極力、正字に引き直す方向でやっている。

○ 登記所からの通知に対する市町村の改善の要望に対して

当然やるべきことをやっていけば防げるものもあれば、その内容によってはシステム面を考えていかなければならないものも含まれており、一概にどのようにするという話はできないが、こういう意見は今後、執務の上で参考にさせていただく。

エ 登記所からの通知のあり方に関する委員の意見

調査結果と、法務省の意見を踏まえ、委員から以下のような意見が出された。

(現行の問題点等)

○ 地方税法の規定では、登記所は表示の登記をしたときは、その旨を通知しなければならないとされているが、この場合、「その旨を通知」という範囲について、登記所が通知しなければいけないと考えているものと、市町村が要望しているものとは異なっている面がある。

○ 通知が登記所によっては、3 か月とか4 か月ずれこんで通知されることがある。市町村にとってはもう少し短い期間で通知をしてくれた方がありがたい。

○ 市町村の現場では、通知内容について登記所に確認の電話をすると、「忙しいときに電話照会は困る。通知で送っているから、それで対応してくれ」というような話になる。登記所では通知を送ればそれだけで用が足りているというような考えがある。

○ 登記権利者の名前についても、納税通知書を発送するときどこまでが姓でどこまでが名前かわからない場合や、同姓同名の人に課税するということがあるため、名字と名前を1字空けるようにしていただきたい。

○ 通知の漏れは絶対なくしてほしいという意見は、電算化未了市町村は電算化終了市町村の3倍近くもあり、電算化の効果というものがよく出ている。

(磁気データによる通知に関する意見)

○ すべての登記所の電算化が終了した場合に、現状の紙による通知のままでよいという意見は約3パーセントぐらいであるので、ほとんどの団体は次の段階として、何らかの形では磁気データによる收受というのを望んでいるのではないかと

- 通知の磁気ファイル化によって、例えば、図面類が通知されなくなったら十分なものではなくなる。電算化するのであれば、図面も何らかの形で一緒に収受できるような形を考えていかなければならない。
- 図面類を画像処理等によって通知をするというのは、現在の電算化システムでは難しい。現行のシステムを前提でやると、やはり通知の部分だけになるのではないか。
- データの変換は技術的にはそんなに難しくなく、これは予算の問題である。各メーカーコードを数種類作っておけば簡単にできる。しかし、外字の変換は難しく、外字の部分は全部ブランクになってしまう。外字をどこまで標準化していくかということは難しい。

(今後の整理の方向等)

- 制度として通知をする項目の他に、現行の電算処理システムの中で変更可能なものについては別個に打ち合せする必要があるのではないか。
- 通知漏れは基本的には改善しなくてはいけない。登記漏れについてのパターン化ができるのであれば、それを各登記所に要望することで一部は改善できるのではないか。
- 自治省と法務省で協議した上で、各登記所に通知を出してもらえば、あとの細かな問題については、市町村でやっていけるのではないか。
- 自治省と法務省との協議で解決のつくものと、それ以外で地域ごとに折衝して、解決のつくものがあるのではないか。
- いろいろ問題があると思うが、自治省と法務省で協議をして大枠が決まったところで、各地域ごとに細かく解決していくという方向で検討していけばよい。

オ 要望・問題点の改善方策

市町村から寄せられた要望・問題点について検討した結果、今後の改善方策として、以下のとおり整理を行った。

(ア) 現行制度の運用により改善が図られるもの

①通知漏れをなくす、③記入誤り、記入漏れをなくす、④添付書類(図面等)は必ず添付するなどの要望・問題点については、市町村としては、基本的に登記所が責任を持って通知を行うべき事項であると考えている。

これらの改善方策としては、法務省において各登記所に対し注意喚起を行うなどの措置が必要であると考えられる。また、その結果を受け市町村においても、各登記所との連絡を密にして、通知の改善を図るよう働きかけを行う必要がある。

(イ) 登記所の電算システムの変更を要するもの

②共有者氏名、持分等の通知をする、⑤電算化された媒体によって通知する、⑧登記所と市町村のオンライン化をするなどの要望・問題点については、現行の登記所の電算処理システムでは、通知書ファイルの容量やシステムの問題により、すぐに対応が不可能な問題である。これらの改善方策としては現行システムの変更という技術的な問題や後に述べる予算の負担といった問題があり、また、基本的には登記所のシステムでもあることから、法務省の協力は欠かせないものである。

(ウ) 法改正等の制度改正を伴うもの

⑤電算化された媒体によって通知する、⑧登記所と市町村のオンライン化をする、⑫通知書の様式を統一するなどの要望・問題点については、地方税法や不動産登記法等関係法令や施行規則の改正等、登記所からの通知に関する制度面での整備を行う必要がある。

(エ) 予算措置を伴うもの

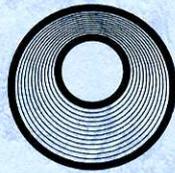
⑤電算化された媒体によって通知する、⑥市町村へ直接郵送する、⑧登記所と市町村のオンライン化をするといった、登記所側及び市町村側において予算措置が必要なものがあり、これらの負担のあり方や所要の予算の確保等について検討する必要がある。

3 まとめ

本年度においては、アンケート調査の結果、登記所からの通知に関する実態を把握し、その問題点等の整理を行った。その結果は、前述してきたとおりであるが、登記所からの通知の内容については、各登記所で対応が様々であり、また、通知漏れや記入誤り等に対する改善に関する意見が市町村から聞かれたところである。

これらについては、現行制度の運用により改善が図られるもの、電算システムの変更を要するもの、法改正等の制度改正を要するもの、予算措置を伴うもの等、問題点の解決を図るために種々の角度から検討を行う必要があると考える。

なお、現在進められている登記所の電算化の経緯、状況等について調査を行い、市町村から要望の出されている磁気媒体での通知について、その技術的側面等からの検討も行ったところであるが、登記所からの磁気媒体による通知の実現に向けて、多くの課題が残されており、今後とも引き続き検討を進めていく必要がある。



(財)資産評価システム研究センター