

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移
に関する調査研究 —

平成 11 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

資産評価システムに関する調査研究
ー固定資産評価事務における電算処理システム導入の推移に関する調査研究ー
も く じ

はしがき

研究組織

I 調査研究の目的等

1. 目的
2. 調査研究項目

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

1. はじめに
2. 調査団体の特徴
 - (1) 集計サンプル数
 - (2) 調査団体の特徴
3. 格差率等の集計
 - (1) 基本統計量の集計
 - (2) 平均値による比較
 - (3) 格差率の分布状況の集計 (1. 普通商業地区)
// (2. 普通住宅地区)
4. 比準表の検討
 - (1) 定性的な要因の比準表その1 (1. 普通商業地区)
// (2. 普通住宅地区)
 - (2) 定性的な要因の比準表その2 (1. 普通商業地区)
// (2. 普通住宅地区)
 - (3) 定量的な要因の比準表 (1. 普通商業地区)
// (2. 普通住宅地区)
5. まとめ

参考資料

1. 路線価付設の比準表に関する調査票 (A. 街路条件)
// (B. 交通・接近条件)
// (C. 環境条件)
// (D. 行政的条件)
2. 各価格形成要因に係る格差率等の集計結果
3. 連続量データに係る単位当り格差率(傾き)の基本統計量

III 登記所から市町村への通知の改善

1. 平成10年度調査研究の概要
2. 電算化が終了している登記所からの通知の改善
 - (1) 平成9年度の調査結果
 - (2) 電算打ち出しによる標準的な通知の検討
3. 登記所からの通知の改善に関する神戸市からの提案等

- (1) 電算化が終了している登記所からの通知の内容
 - (2) 電算化が終了している登記所からの通知の問題点
 - (3) 登記済通知を磁気媒体あるいはオンラインによって行う場合の改善案
- 4. 登記所からの通知の改善に関する委員の意見
- 5. 法務省担当官との意見交換
- 6. 法務省のオンライン登記情報提供制度
 - (1) オンライン登記情報システムの意義
 - (2) 提供する情報
 - (3) 利用の方法・手順
- 7. オンライン登記情報提供制度に関する意見交換
- 8. まとめ

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昭和53年に設立されました。

設立以来、市町村財政を支える基幹的な税であります固定資産税、特にその基盤となっております資産評価をメインテーマといたしまして、各種調査研究委員会、研修会、固定資産評価研究大会、情報提供事業等を行ってきたところでありますが、平成10年度は当評価センター設立20周年という節目の年でありました。これを迎えられましたのも、先輩諸氏、関係の方々のご尽力の賜物でございます。この場をお借りいたしまして、厚く御礼申し上げます。

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、自治省及び地方公共団体等の関係者をもって構成する「土地」、「家屋」、「償却資産」、「資産評価システム」及び「固定資産評価の基本問題」の各部門ごとに研究委員会を設置し、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、比準表作成に当たっての留意点や登記所から市町村への通知の改善について調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに公表する運びとなりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議いただきました委員の方々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11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	前川 尚美	(財) 地方自治研究機構 理事長代理
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
	木村 勇次	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

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上で、多くの市町村の参考となるよう、路線価付設の比準表作成に当たっての留意点や登記所から市町村への通知の改善について調査研究を行う。

2. 調査研究項目

(1) 路線価付設の比準表に関する調査研究

市街地宅地評価法において主要な街路の路線価から比準して求めるその他の街路の路線価を付設する際に必要となる比準表について、人口規模別・用途地区別に各市町村が採用している比準項目とその格差率等に関するアンケート調査を実施し、その分析を踏まえて、各市町村が比準表の項目及び格差率を求めるに当たっての留意点・工夫点について検討を行う。

(2) 登記所から市町村への通知の改善

現在、登記所は登記簿のブックレス化・電算化への移行過程にあるため、今後は電算打ち出しによる通知が増加してくるものと思われるが、電算化が終了した登記所からの通知に係る問題点を改善するためには、電算システムの変更を伴うものが多い。また、登記所からの通知について磁気ファイルによる通知の収受という将来展望を考えたとき、オンラインによる方法が最も効率的な方法であると考えられる。

以上の課題について検討する際、まず当面の問題として現行の電算打ち出しによる通知に関して標準的な仕様を固める必要があり、併せて将来的なオンライン化による通知の収受という観点から、登記所の電算システムの問題や受け入れる側の市町村の問題について整理を行うことによって、登記所から市町村への通知の改善に向けての調査研究を行う。

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

1. はじめに

市街地宅地評価法において、その他の街路の路線価を付設する際に利用されている比準表について、前年度及び今年度の2年にわたってアンケート調査を行った。

前年度の調査結果を通じて、以下の点が明らかとなった。

- 比準表の採用区分数は、大都市を除けばそれほど多くはなく、用途地区区分数以下である傾向が認められた。
- 比準表の採用要因項目は、各団体で多種多様な項目を採用しているが、ある程度標準的であると思われる要因項目が、人口規模別・大用途区分（商・住・工）別に整理された。

今年度においては、前年度の調査結果から、多くの団体で採用している13項目を調査対象とし、それぞれの格差率についてアンケート調査を実施した。この種の調査は過去に例がないため、回答に苦慮された例も見受けられたが、一方、今回の調査結果は路線価評定実務に大いに役立つものとする。

今回の格差率の調査にあたって、都市規模別・用途地区別に格差率が異なることが想定されたため、人口規模に応じて3区分（町村／人口10万人未満の市／人口10万人以上の市）し、また、用途地区は多くの団体で採用していると考えられる普通商業地区及び普通住宅地区の2区分について調査を行った。

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

2. 調査団体の特徴

(1) 集計サンプル数

町村、人口10万人未満の市、人口10万人以上の市のそれぞれ100団体ずつ、合計300団体に比準表の内容についてのアンケート調査を行った。集計対象団体は、達観によらず、比準表を採用してその他の街路の路線価を付設している団体であり、以下のとおりとなる。

	町村	10万人未満(市)	10万人以上(市)	合計
集計対象団体	89	86	99	274
達観	11	14	1	26
合計	100	100	100	300

(2) 調査団体の特徴

今回のアンケート調査の対象となった団体について、用途地区別に人口、標準宅地数、路線本数、路線価の最高価格、最低価格の基本統計量を、用途地区別・人口規模別に整理すると以下のとおりとなる。

①普通商業地区

有効サンプル数は、普通商業地区のない団体が除かれるため、集計対象団体数よりも小さくなっている。

普通商業地区における集計結果を見ると、人口規模が大きい団体ほど当然のことながらどの集計数値も大きくなるが、1状況類似地域当たり路線本数（路線本数／標準宅地数）は平均値で見ると、町村で4.4本、人口10万人未満の市で4.3本、人口10万人以上の市で4.6本というように、ほとんど同一の数値となっている。

②普通住宅地区

普通住宅地区の集計結果を見ると、普通商業地区と同様の傾向が認められ、人口規模が大きいほど各数値が大きい。人口規模の違いによる差異は普通商業地区よりも小さい。

また、1状況類似地域当たり路線本数（路線本数／標準宅地数）は、平均値で見ると、町村で17.8本、人口10万人未満の市で18.7本、人口10万人以上の市で20.9本というように、ほぼ同程度の数値となっている。

・普通商業地区における集計結果

町村	有効サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
人口	72団体	22,751.8	21,718	4,273	49,800	10,582.3
標準宅地数	72団体	8.4	6	1	57	8.5
路線本数	72団体	37.2	27	2	401	50.4
最低価格(円/㎡)	72団体	60,592.8	46,470	3,500	254,000	52,503.1
最高価格(円/㎡)	72団体	118,526.7	97,650	12,800	371,000	78,999.0
10万人未満(市)	有効サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
人口	85団体	61,915.3	63,516	18,906	98,542	19,642.0
標準宅地数	85団体	20.3	17	2	68	13.9
路線本数	85団体	87.4	75	5	318	61.7
最低価格(円/㎡)	85団体	86,394.8	56,900	11,600	378,000	78,483.4
最高価格(円/㎡)	85団体	263,144.3	203,000	37,450	1,108,300	206,736.6
10万人以上	有効サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
人口	98団体	257,406.2	251,592	102,776	538,576	104,659.2
標準宅地数	98団体	72.3	62	7	285	50.9
路線本数	98団体	330.4	255	45	1,669	282.0
最低価格(円/㎡)	98団体	96,823.8	77,250	10,692	311,000	70,760.6
最高価格(円/㎡)	98団体	773,648.7	672,000	107,800	2,450,000	496,170.2

・普通住宅地区における集計結果

町村	有効サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
人口	89団体	22,126.3	21,026	4,273	49,800	10,309.9
標準宅地数	89団体	49.6	44	3	145	30.9
路線本数	89団体	882.9	677	4	3,975	700.7
最低価格(円/㎡)	89団体	24,993.0	16,300	880	105,700	25,061.7
最高価格(円/㎡)	89団体	79,785.7	60,900	9,420	349,300	58,932.0
10万人未満(市)	有効サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
人口	85団体	61,915.3	63,516	18,906	98,542	19,642.0
標準宅地数	85団体	100.1	98	4	197	45.5
路線本数	85団体	1,867.2	1,933	19	4,764	1,042.3
最低価格(円/㎡)	85団体	35,035.8	21,000	4,800	164,000	36,354.8
最高価格(円/㎡)	85団体	131,674.1	106,400	23,410	427,000	97,003.0
10万人以上	有効サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
人口	98団体	257,406.2	251,592	102,776	538,576	104,659.2
標準宅地数	98団体	323.8	256	45	1,447	227.6
路線本数	98団体	6,762.0	6,049	581	17,789	3,974.6
最低価格(円/㎡)	98団体	38,324.4	25,350	1,968	157,000	33,900.0
最高価格(円/㎡)	98団体	247,384.5	208,500	45,000	878,000	146,122.7

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

3. 格差率等の集計

(1) 基本統計量の集計

今回のアンケートでは、平成9年度の調査結果から、多くの市町村で採用していると考えられる価格形成要因のなかから13項目を抽出し、その格差率について調査を行った。調査すべき格差率の前提となる用途地区は多くの団体で採用しているものと思われる「普通商業地区」及び「普通住宅地区」の2用途地区とした。

ここで、格差率とは、価格形成要因の標準的な状態における土地価格とそれと異なる状態における土地価格との価格差を、標準的な土地価格に対するパーセントで示したものである。

そこで、今回のアンケート調査においては、回答を統一するために、各価格形成要因別に以下のとおり標準的な状態を設定した。標準的な状態を設定するにあたっては、各価格形成要因について、経験的に一般的であろうと思われる状態を想定して行った。

価格形成要因	標準的な状態		定量／定性
	普通商業地区	普通住宅地区	
道路幅員	5 m	同左	定量
道路種別	市町村道	〃	定性
舗装の有無	有り	〃	定性
歩道の有無	無し	〃	定性
道路の連続性	通り抜け可	〃	定性
最寄り駅距離	800 m	〃	定量
最寄りバス停距離	300 m	〃	定量
役所への距離	1 km	〃	定量
上水道の有無	有り	〃	定性
公共下水道の有無	有り	〃	定性
都市ガスの有無	有り	〃	定性
容積率	300%	100%	定量
用途地域	近隣商業地域	住居地域	定性

また、格差率調査の内容は2パターンあり、①定量的なデータ要因（道路幅員、最寄り鉄道駅への距離、最寄りバス停への距離、役所への距離、容積率）にあつては、比準表の形態、ランク数、格差の幅等について、②定性的なデータ要因（道路種別、舗装の有無、歩道の有無、道路の連続性、上水道の有無、公共下水道の有無、都市ガスの有無、用途地域）については格差率について調査を行った。

なお、用途地域の細区分は、平成9年度評価替えの価格調査基準日（平成8年1月1日）現在の各市町村の用途地域指定状況に鑑み、旧用途地域（9種類）区分を採用することとした。

各価格形成要因に係る格差率等の集計結果は、参考資料に一覧表示した。

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

3. 格差率等の集計

(2) 平均値による比較

各価格形成要因別に集計された基本統計量のうち、平均値についてグラフ化し、人口規模等による相違があるのか否かを、用途地区別に整理し、比較した。集計項目の関係から、イ．定量的なデータ要因、ロ．定性的なデータ要因の別に整理した。

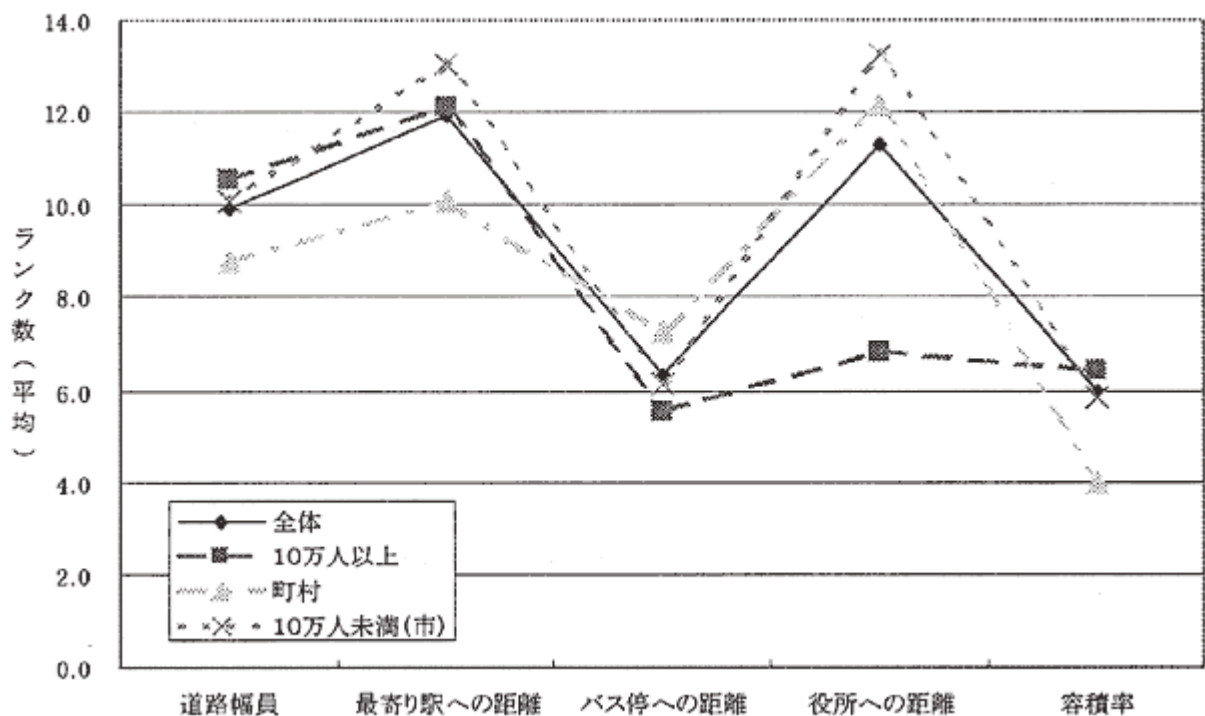
①普通商業地区

イ．定量的データ要因について

定量的データ要因のランク数^{*1}をグラフ表示した。人口規模別にランク数を比較すると、ほとんどの価格形成要因について、人口10万人以上の市と町村のランク差が平均2ランク程度あり、市に比べると町村はランク数が少ない傾向が認められる。

一方、役所への距離は、人口10万人以上の市のランク数が大きく下回っているのが特徴的である。

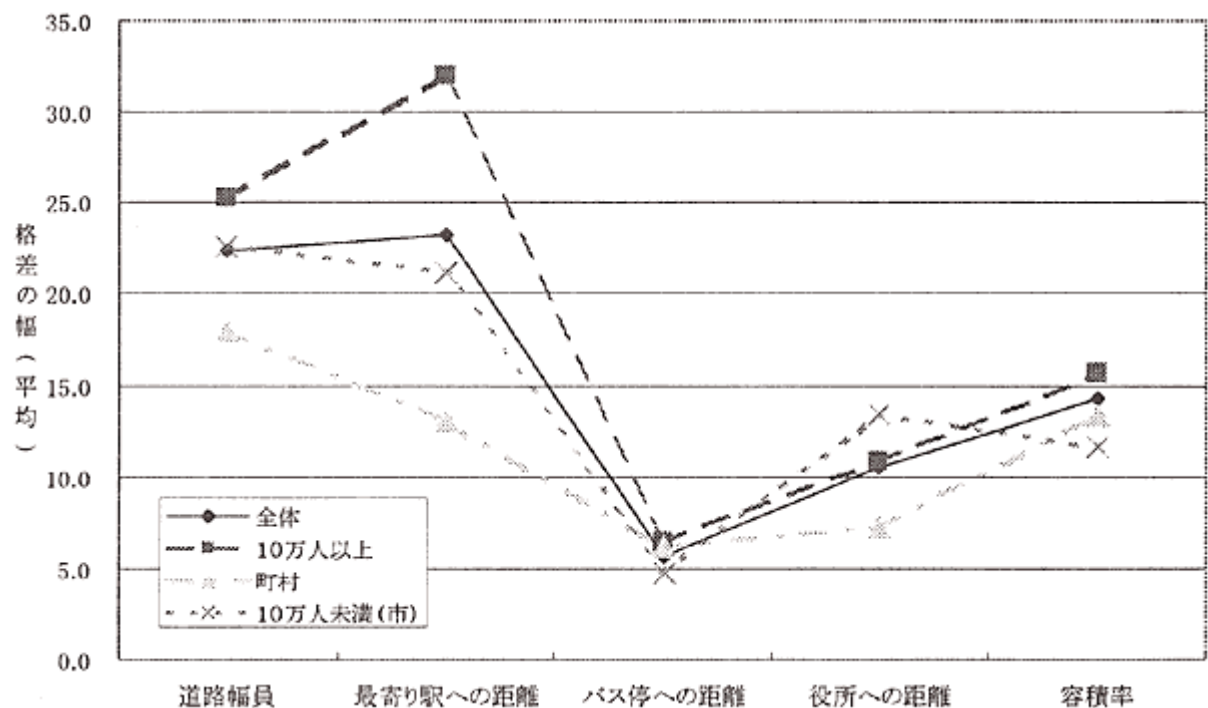
普通商業地区 基本統計量の比較（ランク数）



^{*1} ここでいうランク数とは、定量的データ要因について、標準的な状態に対するそれぞれの状態を比較するために、測定値を一定の範囲でぎざむことが必要となるが、そのぎざみの数、または屈折点の数をいう。

定量的データ要因の格差の幅^{*2}をグラフ表示した。最寄り鉄道駅への距離は、人口規模が大きいほど格差の幅も大きくなるがバス停への距離は人口規模に左右されていないのが特徴的である。

普通商業地区 基本統計量の比較（格差の幅）

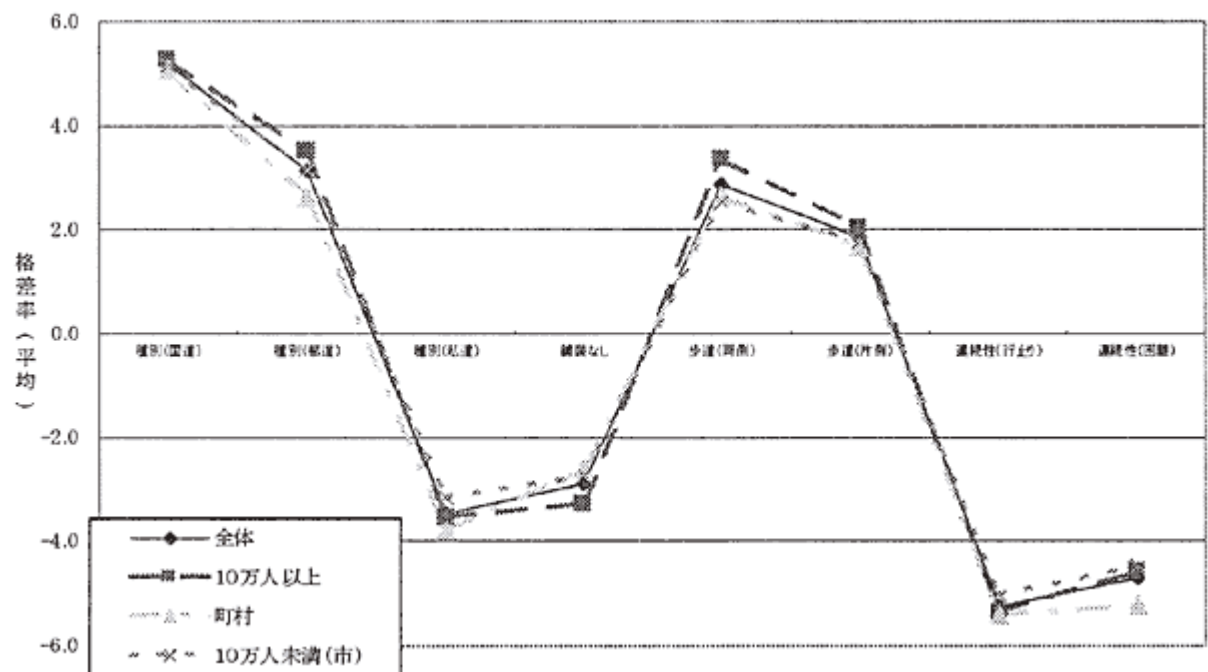


*2 ここでいう「格差の幅」とは、定量的データ要因について、標準的な状態に対する最高ランクと最低ランクの格差率の差をいう。

ロ. 定性的データ要因について

定性的データ要因のうち、街路条件について格差率の平均値をグラフ表示した。街路条件については、平均値から見ると、人口規模により格差率が大きく異なるという点は見られない。

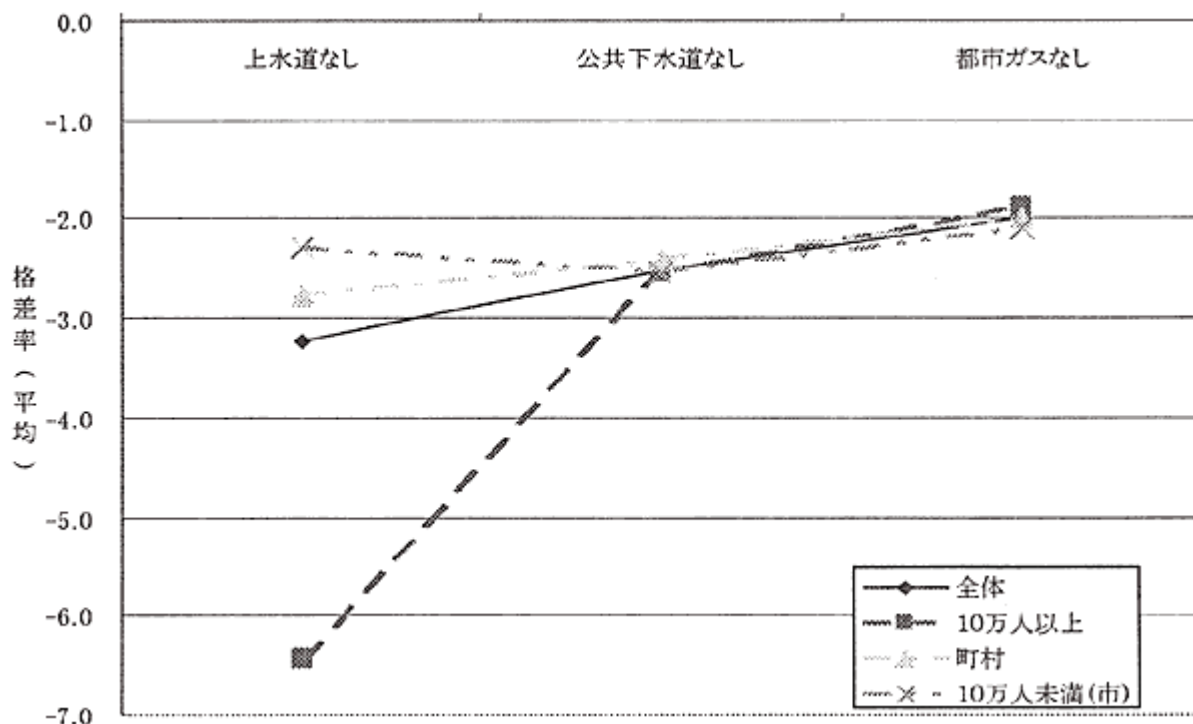
普通商業地区 基本統計量の比較(街路条件)



環境条件について格差率の平均値をグラフ表示した。上水道は、人口規模により格差率が異なっているが、公共下水道・都市ガスにおいては同程度の格差率となっている。上水道の有無について、人口10万人以上の市で比準項目として採用しているのは7市と

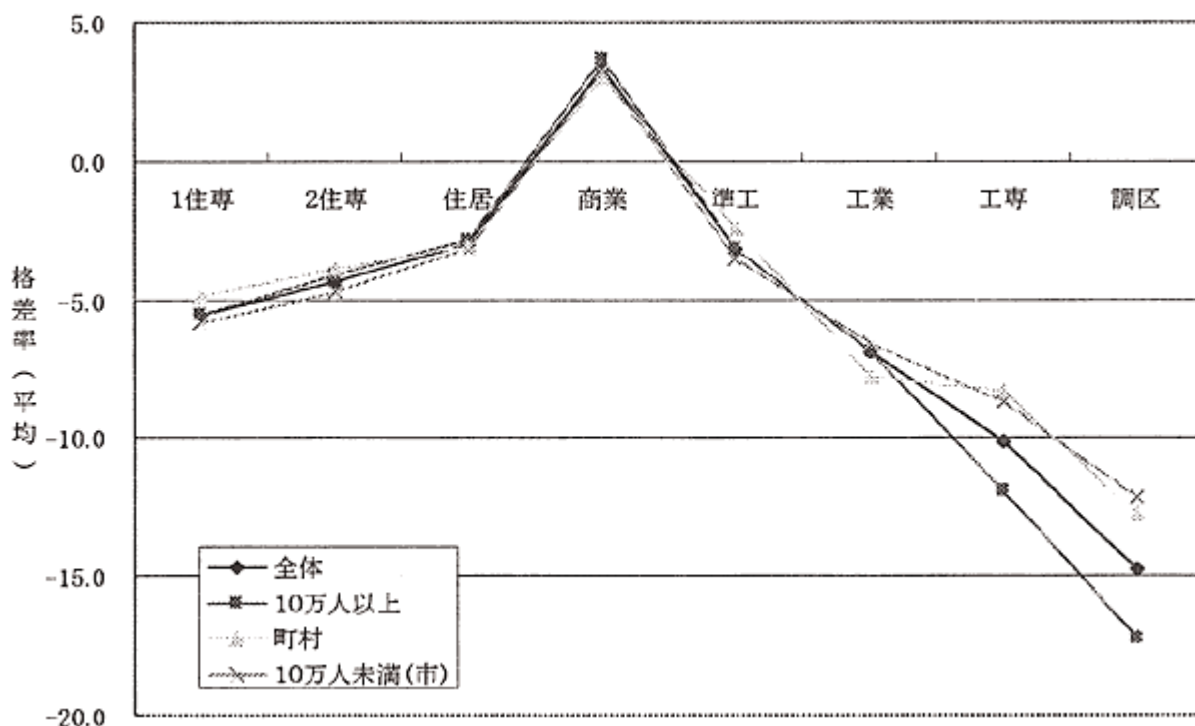
少なく、うち1市が-30%という格差率であったため平均値が大きく計算されたもので、この特異なサンプルを除くと平均値は-2.5%となり、他と同程度となる。

普通商業地区 基本統計量の比較（環境条件）



行政的条件のうち、用途地域の格差率の平均値をグラフ表示した。人口規模による格差率の大きな違いは見受けられないが、「工専」（「工業専用地域」を示す。）及び「調区」（「市街化調整区域」を示す。）に対する格差率に若干の相違があり、人口規模が大きい方が格差率が高い傾向が認められる。ただし、用途地区が普通商業地区ということを考えると、それらの格差率の適用される場面はそれほど多くはなく、「工専」及び「調区」の中の幹線道路沿いの地域等で適用されるものと考えられる。

普通商業地区 基本統計量の比較（行政的条件）

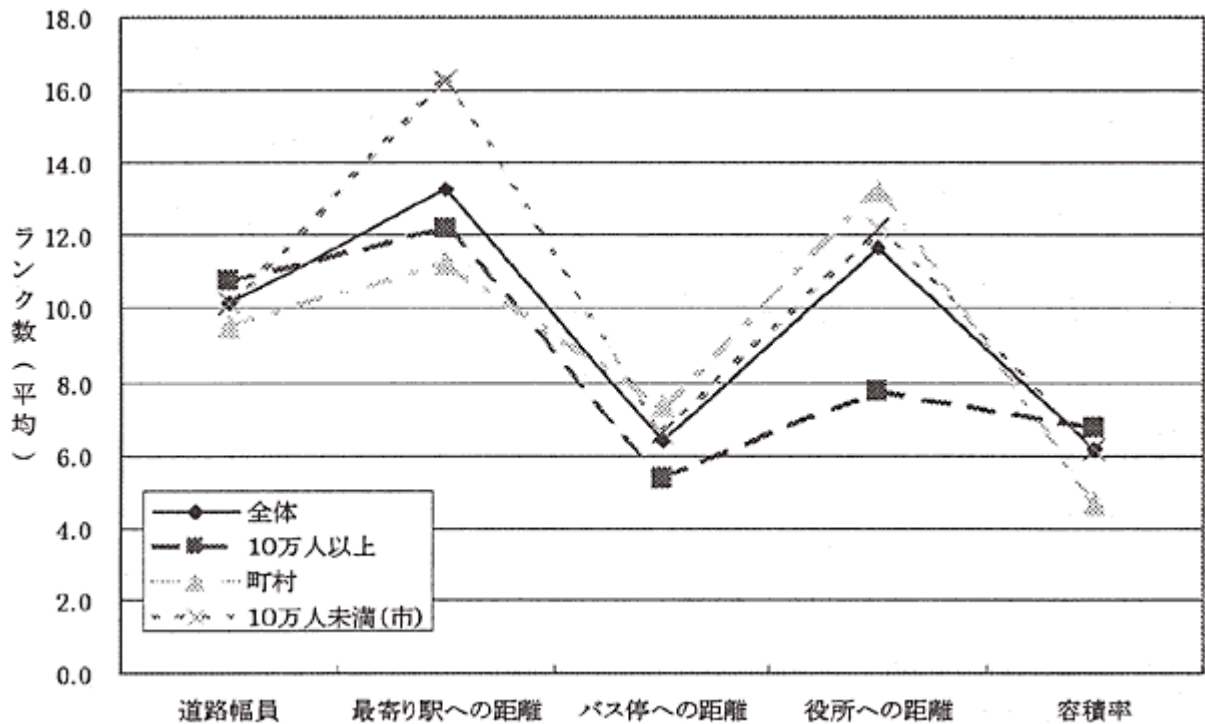


②普通住宅地区

イ. 定量的データ要因について

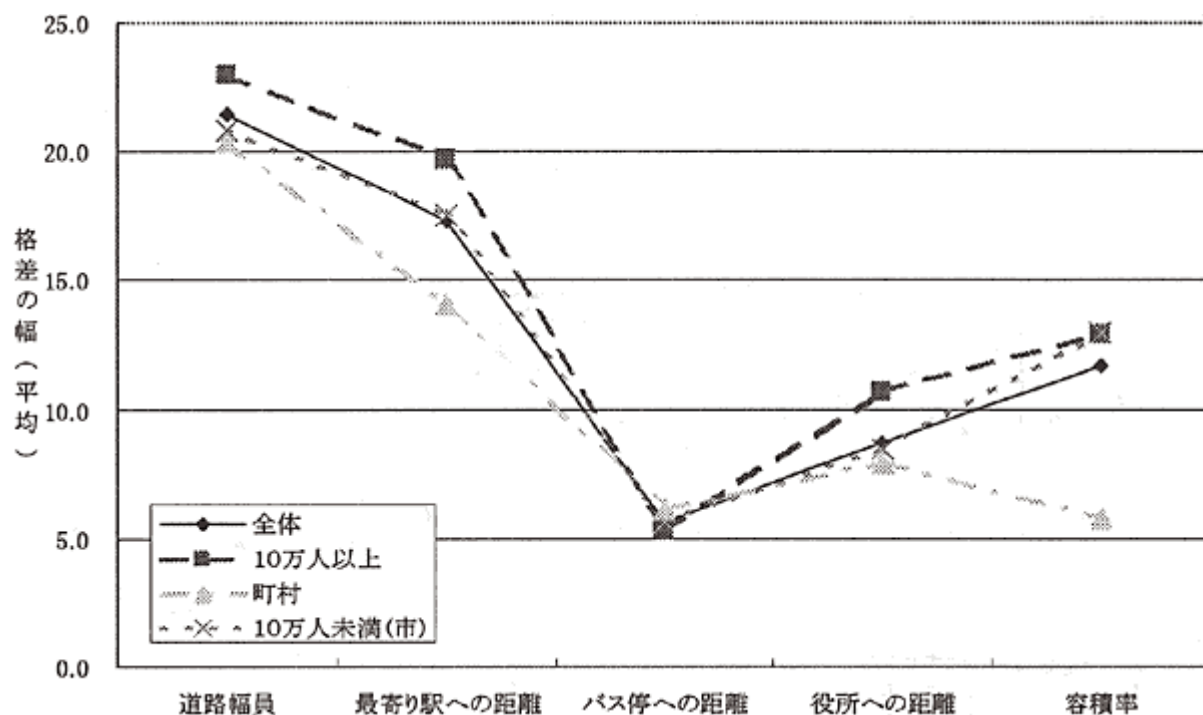
人口規模別に見たランク数は、普通商業地区とほぼ同じような傾向が認められる。ただし、最寄り駅への距離のランク数は、普通商業地区よりもやや多い。

普通住宅地区 基本統計量の比較（ランク数）



最寄り鉄道駅への距離は、人口が多いほど格差の幅も大きくなるが普通商業地区と比べて人口規模による開差は小さい。バス停への距離は人口規模に左右されていないのが特徴であるといえる。また、町村の場合、容積率による格差の幅は小さいものとなっている。

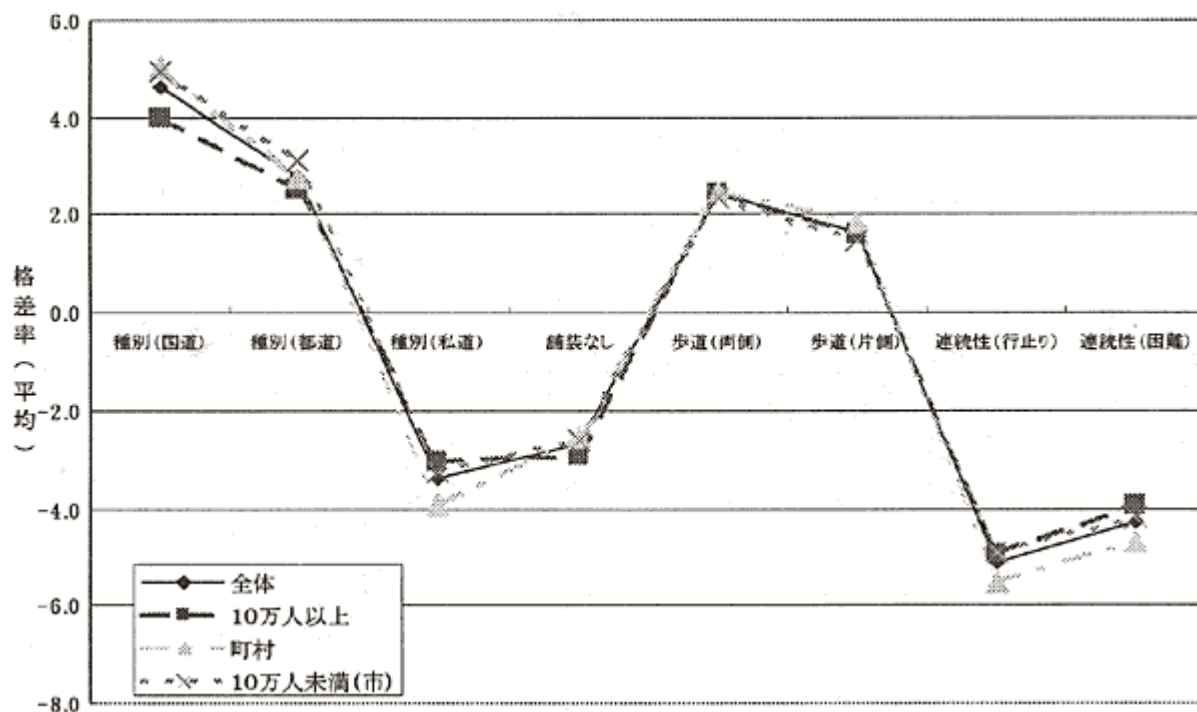
普通住宅地区 基本統計量の比較（格差の幅）



ロ. 定性的データ要因について

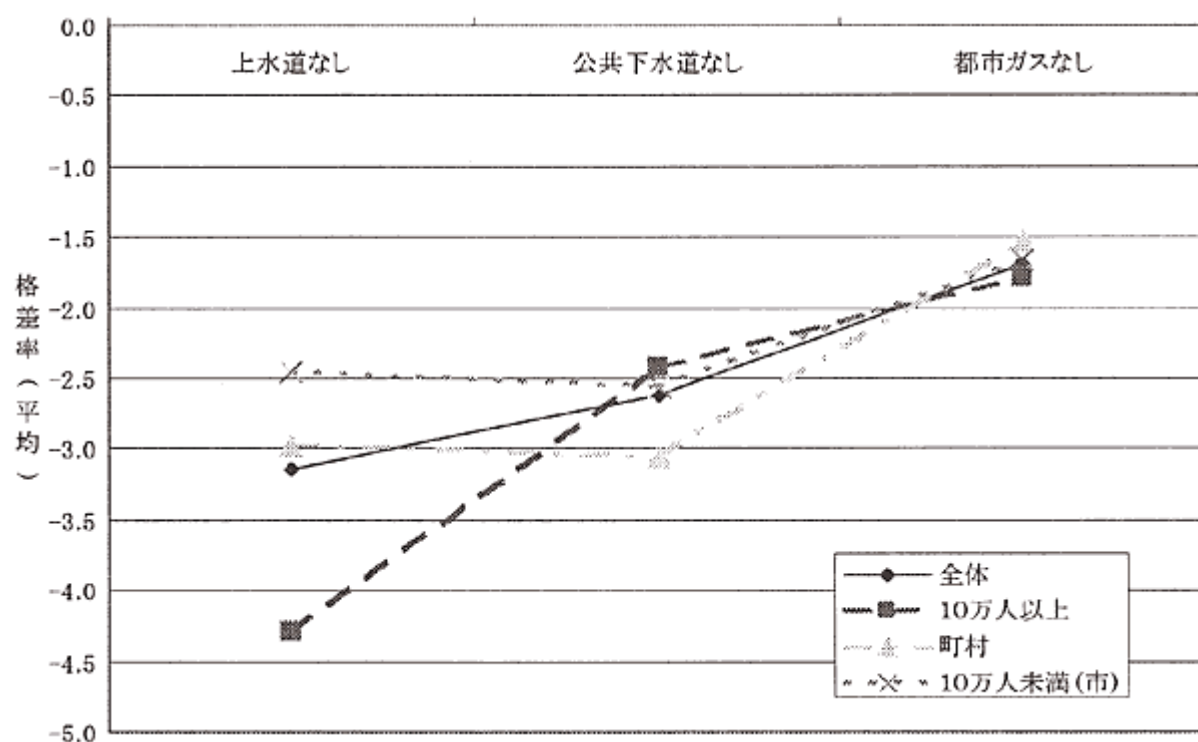
定性的データ要因のうち、街路条件の格差率の平均値をグラフ表示した。街路条件においては、普通商業地区同様に人口規模別による格差率の差は見受けられない。

普通住宅地区 基本統計量の比較(街路条件)



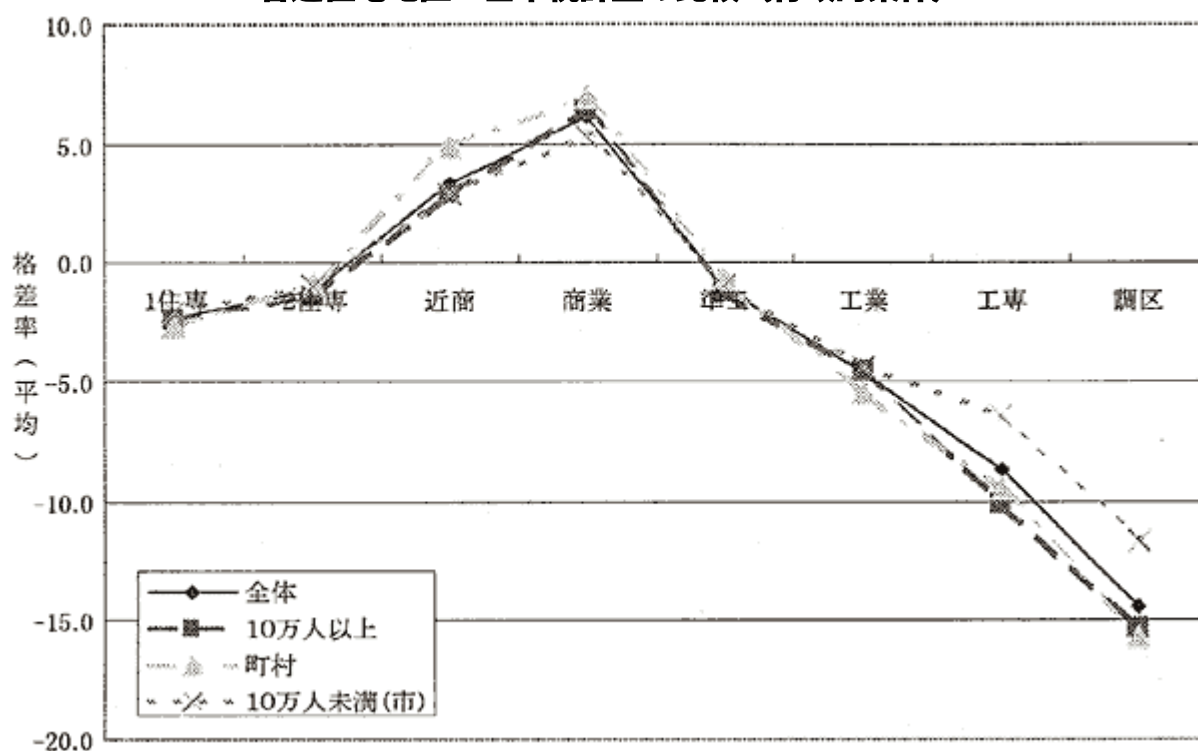
環境条件の格差率の平均値をグラフ表示した。ほぼ普通商業地区と同様の傾向であるが、公共下水道の有無において、町村の格差率が大きい傾向が認められる。人口10万人以上の市の上水道の有無については、普通商業地区と同様であり、特異なデータ(1市：-20%)を除くと、-3.3%となる。

普通住宅地区 基本統計量の比較(環境条件)



行政的条件のうち、用途地域の格差率の平均値を示した。人口規模による格差率の大きな違いは見受けられない。

普通住宅地区 基本統計量の比較 (行政的條件)



II 路線価付設の比準表に関する調査研究

3. 格差率等の集計

(3) 格差率の分布状況の集計

次に、格差率についての分布状況を、カテゴリー区分することにより、集計した。

濃い網掛けは、一番割合の大きいカテゴリーを示しており、薄い網掛けは20%以上の割合のカテゴリーを示してみた。また、「ランク数」及び「格差率」において、50%程度以上の団体が含まれる範囲を太枠で囲っている。

①普通商業地区

A. 街路条件

イ. 道路幅員

道路幅員の比準表を採用している団体は、総計で98.8%であり、今回のアンケートを行った普通商業地区の比準項目の中で最も多い。比準表の形態はマトリックス型としている団体が88.9%と大多数を占めており、また、最小道路幅員を「2～3m未満」、最大道路幅員を「20m以上」としている団体が多い。

道路幅員（標準：5m）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	72 (98.6%)	83 (97.6%)	155 (98.1%)	98 (100.0%)	253 (98.8%)
	不採用	1 (1.4%)	2 (2.4%)	3 (1.9%)	0 (0.0%)	3 (1.2%)
	計	73	85	158	98	256
比準表の形態	マトリックス型	63 (87.5%)	75 (90.4%)	138 (89.0%)	87 (88.8%)	225 (88.9%)
	連続量	9 (12.5%)	8 (9.6%)	17 (11.0%)	11 (11.2%)	28 (11.1%)
	計	72	83	155	98	253
ランク数	4ランク未満	3 (4.4%)	2 (2.5%)	5 (3.4%)	3 (3.1%)	8 (3.3%)
	4～8ランク未満	22 (32.4%)	16 (20.0%)	38 (25.7%)	18 (18.8%)	56 (23.0%)
	8～12ランク未満	31 (45.6%)	45 (56.3%)	76 (51.4%)	44 (45.8%)	120 (49.2%)
	12～16ランク未満	8 (11.8%)	11 (13.8%)	19 (12.8%)	25 (26.0%)	44 (18.0%)
	16～20ランク未満	2 (2.9%)	4 (5.0%)	6 (4.1%)	3 (3.1%)	9 (3.7%)
	20ランク以上	2 (2.9%)	2 (2.5%)	4 (2.7%)	3 (3.1%)	7 (2.9%)
	平均	8.8	10.1	9.5	10.5	9.9
	計	68	80	148	96	244
格差の幅	5%未満	6 (8.8%)	4 (5.0%)	10 (6.8%)	4 (4.2%)	14 (5.7%)
	5～10%未満	9 (13.2%)	10 (12.5%)	19 (12.8%)	8 (8.3%)	27 (11.1%)
	10～15%未満	21 (30.9%)	11 (13.8%)	32 (21.6%)	8 (8.3%)	40 (16.4%)
	15～20%未満	9 (13.2%)	14 (17.5%)	23 (15.5%)	14 (14.6%)	37 (15.2%)
	20～25%未満	7 (10.3%)	8 (10.0%)	15 (10.1%)	13 (13.5%)	28 (11.5%)
	25～30%未満	1 (1.5%)	8 (10.0%)	9 (6.1%)	19 (19.8%)	28 (11.5%)
	30%以上	15 (22.1%)	25 (31.3%)	40 (27.0%)	30 (31.3%)	70 (28.7%)
	平均	17.9	22.6	20.5	25.3	22.4
	計	68	80	148	96	244

道路幅員（標準：5m）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
データ管理 ^{※注}	実際のデータ	66 (97.1%)	77 (96.3%)	143 (96.6%)	94 (97.9%)	237 (97.1%)
	ランク分けデータ	2 (2.9%)	3 (3.8%)	5 (3.4%)	2 (2.1%)	7 (2.9%)
	計	68	80	148	96	244
最小道路幅員	1m未満	3 (5.1%)	3 (4.0%)	6 (4.5%)	2 (2.3%)	8 (3.6%)
	1～2m未満	18 (30.5%)	23 (30.7%)	41 (30.6%)	22 (25.3%)	63 (28.5%)
	2～3m未満	21 (35.6%)	34 (45.3%)	55 (41.0%)	40 (46.0%)	95 (43.0%)
	3～4m未満	6 (10.2%)	8 (10.7%)	14 (10.4%)	7 (8.0%)	21 (9.5%)
	4m以上	11 (18.6%)	7 (9.3%)	18 (13.4%)	16 (18.4%)	34 (15.4%)
	平均	2.4	2.0	2.2	2.4	2.3
	計	59	75	134	87	221
最大道路幅員	4m未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	4m以上	3 (5.1%)	1 (1.3%)	4 (3.0%)	0 (0.0%)	4 (1.8%)
	8m以上	19 (32.2%)	9 (12.0%)	28 (20.9%)	5 (5.7%)	33 (14.9%)
	12m以上	18 (30.5%)	30 (40.0%)	48 (35.8%)	22 (25.3%)	70 (31.7%)
	16m以上	9 (15.3%)	14 (18.7%)	23 (17.2%)	11 (12.6%)	34 (15.4%)
	20m以上	10 (16.9%)	21 (28.0%)	31 (23.1%)	49 (56.3%)	80 (36.2%)
	平均	13.5	16.0	14.9	21.4	17.5
計		59	75	134	87	221

※注）データ管理とは、定量的なデータの測定が連続量で把握されているのか、ランク値であるのかの区別をいう。以下、同様である。

ロ．道路種別

道路種別を採用している団体は、総計で65.2%であり、市町村道を標準とした場合の格差率は、国道は「3～6%未満」、都道府県道は「3%未満」、「3～6%未満」、私道は「－3%未満」、「－3～－6%未満」を採用している団体が多い。

道路種別（標準：市町村道）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	45 (61.6%)	60 (70.6%)	105 (66.5%)	62 (63.3%)	167 (65.2%)
	不採用	28 (38.4%)	25 (29.4%)	53 (33.5%)	36 (36.7%)	89 (34.8%)
	計	73	85	158	98	256
国道	格差なし	4 (9.5%)	5 (9.3%)	9 (9.4%)	6 (10.7%)	15 (9.9%)
	3%未満	5 (11.9%)	8 (14.8%)	13 (13.5%)	9 (16.1%)	22 (14.5%)
	3～6%未満	22 (52.4%)	24 (44.4%)	46 (47.9%)	16 (28.6%)	62 (40.8%)
	6～9%未満	4 (9.5%)	9 (16.7%)	13 (13.5%)	15 (26.8%)	28 (18.4%)
	9～12%未満	3 (7.1%)	2 (3.7%)	5 (5.2%)	7 (12.5%)	12 (7.9%)
	12～15%未満	3 (7.1%)	3 (5.6%)	6 (6.3%)	1 (1.8%)	7 (4.6%)

道路種別（標準：市町村道）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
国道	15%以上	1 (2.4%)	3 (5.6%)	4 (4.2%)	2 (3.6%)	6 (3.9%)
	平均	5.1	5.2	5.1	5.3	5.2
	計	42	54	96	56	152
都道府県道	格差なし	5 (11.9%)	5 (9.3%)	10 (10.4%)	7 (12.5%)	17 (11.2%)
	3%未満	19 (45.2%)	22 (40.7%)	41 (42.7%)	22 (39.3%)	63 (41.4%)
	3～6%未満	16 (38.1%)	21 (38.9%)	37 (38.5%)	16 (28.6%)	53 (34.9%)
	6～9%未満	1 (2.4%)	4 (7.4%)	5 (5.2%)	7 (12.5%)	12 (7.9%)
	9～12%未満	1 (2.4%)	1 (1.9%)	2 (2.1%)	4 (7.1%)	6 (3.9%)
	12～15%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	15%以上	0 (0.0%)	1 (1.9%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	平均	2.6	3.1	2.9	3.5	3.1
	計	42	54	96	56	152
	格差なし	5 (11.9%)	4 (7.4%)	9 (9.4%)	4 (7.1%)	13 (8.6%)
私道	-3%未満	14 (33.3%)	22 (40.7%)	36 (37.5%)	24 (42.9%)	60 (39.5%)
	-3～-6%未満	19 (45.2%)	23 (42.6%)	42 (43.8%)	19 (33.9%)	61 (40.1%)
	-6～-9%未満	1 (2.4%)	2 (3.7%)	3 (3.1%)	5 (8.9%)	8 (5.3%)
	-9～-12%未満	1 (2.4%)	3 (5.6%)	4 (4.2%)	3 (5.4%)	7 (4.6%)
	-12～-15%未満	1 (2.4%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	1 (1.8%)	2 (1.3%)
	-15%以上	1 (2.4%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)
	平均	-3.8	-3.1	-3.4	-3.5	-3.5
	総計	42	54	96	56	152
	格差なし	5 (11.9%)	4 (7.4%)	9 (9.4%)	4 (7.1%)	13 (8.6%)
	-3%未満	14 (33.3%)	22 (40.7%)	36 (37.5%)	24 (42.9%)	60 (39.5%)
	-3～-6%未満	19 (45.2%)	23 (42.6%)	42 (43.8%)	19 (33.9%)	61 (40.1%)

ハ．舗装の有無

舗装の有無を採用している団体は、総計で73.4%である。舗装ありを標準とした時の舗装なしの格差率は「-2～-3%未満」が多い。

舗装の有無（標準：舗装あり）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	56 (76.7%)	68 (80.0%)	124 (79.5%)	64 (65.3%)	188 (73.4%)
	不採用	17 (23.3%)	17 (20.0%)	34 (21.8%)	34 (34.7%)	68 (26.6%)
	計	73	85	156	98	256
舗装なし	-1%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	-1～-2%未満	9 (16.7%)	17 (26.2%)	26 (21.8%)	10 (15.6%)	36 (19.7%)
	-2～-3%未満	28 (51.9%)	18 (27.7%)	46 (38.7%)	21 (32.8%)	67 (36.6%)

舗装の有無（標準： 舗装あり）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
舗装なし	-3~-4%未満	6 (11.1%)	15 (23.1%)	21 (17.6%)	0 (18.8%)	0 (18.0%)
	-4~-5%未満	3 (5.6%)	6 (9.2%)	9 (7.6%)	3 (4.7%)	12 (6.6%)
	-5%以上	8 (14.8%)	9 (13.8%)	17 (14.3%)	18 (28.1%)	35 (19.1%)
	平均	-2.6	-2.7	-2.7	-3.3	-2.9
	計	54	65	119	64	183

二．歩道の有無

歩道の有無を採用している団体は、総計で77.7%である。歩道なしを標準とした場合、両側歩道は「2～3%未満」、片側歩道は「1～2%未満」を採用している団体が多い。

歩 道（標準： 歩道なし）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	55 (75.3%)	68 (80.0%)	123 (77.8%)	76 (77.6%)	199 (77.7%)
	不採用	18 (24.7%)	17 (20.0%)	35 (22.2%)	22 (22.4%)	57 (22.3%)
	計	73	85	158	98	256
両側歩道	1%未満	2 (3.6%)	4 (6.1%)	6 (5.0%)	1 (1.3%)	7 (3.6%)
	1～2%未満	6 (10.9%)	11 (16.7%)	17 (14.0%)	13 (17.3%)	30 (15.3%)
	2～3%未満	26 (47.3%)	22 (33.3%)	48 (39.7%)	19 (25.3%)	67 (34.2%)
	3～4%未満	11 (20.0%)	19 (28.8%)	30 (24.8%)	18 (24.0%)	48 (24.5%)
	4～5%未満	3 (5.5%)	5 (7.6%)	8 (6.6%)	6 (8.0%)	15 (7.7%)
	5%以上	7 (12.7%)	5 (7.6%)	12 (9.9%)	18 (24.0%)	30 (15.3%)
	平均	2.6	2.5	2.6	75.0	2.9
	計	55	66	121	75	196
片側歩道	格差なし	2 (3.6%)	1 (1.5%)	3 (2.5%)	3 (4.0%)	6 (3.1%)
	1%未満	7 (12.7%)	9 (13.6%)	16 (13.2%)	6 (8.0%)	22 (11.2%)
	1～2%未満	21 (38.2%)	27 (40.9%)	48 (39.7%)	31 (41.3%)	79 (40.3%)
	2～3%未満	18 (32.7%)	16 (24.2%)	34 (28.1%)	11 (14.7%)	45 (23.0%)
	3～4%未満	3 (5.5%)	10 (15.2%)	13 (10.7%)	12 (16.0%)	25 (12.8%)
	4～5%未満	1 (1.8%)	1 (1.5%)	2 (1.7%)	6 (8.0%)	8 (4.1%)
	5%以上	3 (5.5%)	2 (3.0%)	5 (4.1%)	6 (8.0%)	11 (5.6%)
	平均	1.7	1.8	1.7	75.0	1.8
	計	55	66	121	75	196

ホ．道路の連続性

道路の連続性を採用している団体は、総計で80.9%である。通り抜け可を標準とした場合、行き止まり、通り抜け困難ともに「-4～-6%未満」を採用している団体が多い。

道路の連続性(標準 : 通り抜け可)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	55 (75.3%)	71 (83.5%)	126 (79.7%)	81 (82.7%)	207 (80.9%)
	不採用	18 (24.7%)	14 (16.5%)	32 (20.3%)	17 (17.3%)	49 (19.1%)
	計	73	85	158	98	256
行き止まり	-2%未満	5 (9.1%)	3 (4.5%)	8 (6.6%)	4 (5.1%)	12 (6.0%)
	-2～-4%未満	13 (23.6%)	18 (26.9%)	31 (25.4%)	14 (17.9%)	45 (22.5%)
	-4～-6%未満	22 (40.0%)	26 (38.8%)	48 (39.3%)	35 (44.9%)	83 (41.5%)
	-6～-8%未満	3 (5.5%)	7 (10.4%)	10 (8.2%)	12 (15.4%)	22 (11.0%)
	-8～-10%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (5.1%)	4 (2.0%)
	-10%以上	12 (21.8%)	13 (19.4%)	25 (20.5%)	9 (11.5%)	34 (17.0%)
	平均	-5.4	-5.0	-5.2	-5.4	-5.3
	計	55	67	122	78	200
通り抜け困難	格差なし	0 (0.0%)	2 (4.4%)	2 (2.7%)	2 (4.5%)	4 (3.4%)
	-2%未満	2 (6.9%)	4 (8.9%)	6 (8.1%)	4 (9.1%)	10 (8.5%)
	-2～-4%未満	8 (27.6%)	10 (22.2%)	18 (24.3%)	16 (36.4%)	34 (28.8%)
	-4～-6%未満	11 (37.9%)	20 (44.4%)	31 (41.9%)	11 (25.0%)	42 (35.6%)
	-6～-8%未満	1 (3.4%)	3 (6.7%)	4 (5.4%)	2 (4.5%)	6 (5.1%)
	-8～-10%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)	1 (0.8%)
	-10%以上	7 (24.1%)	6 (13.3%)	13 (17.6%)	8 (18.2%)	21 (17.8%)
	平均	-5.2	-4.5	-4.8	-4.6	-4.7
	総計	29	45	74	44	118

B. 交通・接近条件

イ. 最寄り鉄道駅への距離

最寄り駅への距離を採用している団体は、総計で79.7%である。比準表の形態は、道路幅員と同様にマトリックス型を採用している団体が総計で79.2%と多く、最小駅距離を「100～200m未満」、最大駅距離を「1km以上」としている団体が多い。

最寄り鉄道駅への距離 (標準：800 m)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	52 (71.2%)	72 (84.7%)	124 (78.5%)	80 (81.6%)	204 (79.7%)
	不採用	21 (28.8%)	13 (15.3%)	34 (21.5%)	18 (18.4%)	52 (20.3%)
	計	73	85	158	98	256
比準表の形態	マトリックス型	44 (84.6%)	61 (84.7%)	105 (84.7%)	55 (70.5%)	160 (79.2%)
	連続量	8 (15.4%)	11 (15.3%)	19 (15.3%)	23 (29.5%)	42 (20.8%)
	計	52	72	124	78	202
ランク数	4ランク未満	4 (8.0%)	1 (1.5%)	5 (4.3%)	4 (5.3%)	9 (4.7%)
	4～8ランク未満	20 (40.0%)	15 (22.4%)	35 (29.9%)	19 (25.3%)	54 (28.1%)
	8～12ランク未満	14 (28.0%)	18 (26.9%)	32 (27.4%)	20 (26.7%)	52 (27.1%)
	12～16ランク未満	5 (10.0%)	13 (19.4%)	18 (15.4%)	11 (14.7%)	29 (15.1%)
	16～20ランク未満	3 (6.0%)	12 (17.9%)	15 (12.8%)	9 (12.0%)	24 (12.5%)
	20ランク以上	4 (8.0%)	8 (11.9%)	12 (10.3%)	12 (16.0%)	24 (12.5%)
	平均	10.1	13.0	11.8	12.1	11.9
	計	50	67	117	75	192
格差の幅	5%未満	8 (16.0%)	4 (6.0%)	12 (10.3%)	7 (9.3%)	19 (9.9%)
	5～10%未満	16 (32.0%)	17 (25.4%)	33 (28.2%)	10 (13.3%)	43 (22.4%)
	10～15%未満	9 (18.0%)	9 (13.4%)	18 (15.4%)	6 (8.0%)	24 (12.5%)
	15～20%未満	6 (12.0%)	11 (16.4%)	17 (14.5%)	10 (13.3%)	28 (14.6%)
	20～25%未満	5 (10.0%)	7 (10.4%)	12 (10.3%)	9 (12.0%)	21 (10.9%)
	25～30%未満	3 (6.0%)	5 (7.5%)	8 (6.8%)	6 (8.0%)	14 (7.3%)
	30%以上	3 (6.0%)	14 (20.9%)	17 (14.5%)	27 (36.0%)	44 (22.9%)
	平均	13.1	21.2	17.7	32.0	23.3
	計	50	67	117	75	192
データ管理	実際のデータ	47 (94.0%)	65 (97.0%)	112 (95.7%)	73 (97.3%)	185 (96.4%)
	ランク分けデータ	3 (6.0%)	2 (3.0%)	5 (4.3%)	2 (2.7%)	7 (3.6%)
	計	50	67	117	75	192

最寄り鉄道駅への距離 (標準： 800 m)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
最小駅距離	100m未満	8 (18.6%)	14 (23.0%)	22 (21.2%)	25 (41.7%)	47 (28.7%)
	100～200m未満	17 (39.5%)	28 (45.9%)	45 (43.3%)	17 (28.3%)	62 (37.8%)
	200～300m未満	7 (16.3%)	12 (19.7%)	19 (18.3%)	6 (10.0%)	25 (15.2%)
	300～400m未満	1 (2.3%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	2 (3.3%)	3 (1.8%)
	400～500m未満	2 (4.7%)	2 (3.3%)	4 (3.8%)	3 (5.0%)	7 (4.3%)
	500m以上	8 (18.6%)	5 (8.2%)	13 (12.5%)	7 (11.7%)	20 (12.2%)
	平均	467.6	166.2	290.8	183.2	251.4
	計	43	61	104	60	164
最大駅距離	1km未満	5 (11.6%)	7 (11.5%)	12 (11.5%)	6 (10.0%)	18 (11.0%)
	1km以上	17 (39.5%)	25 (41.0%)	42 (40.4%)	21 (35.0%)	63 (38.4%)
	2km以上	10 (23.3%)	12 (19.7%)	22 (21.2%)	18 (30.0%)	40 (24.4%)
	3km以上	2 (4.7%)	7 (11.5%)	9 (8.7%)	4 (6.7%)	13 (7.9%)
	4km以上	3 (7.0%)	3 (4.9%)	6 (5.8%)	2 (3.3%)	8 (4.9%)
	5km以上	6 (14.0%)	7 (11.5%)	13 (12.5%)	9 (15.0%)	22 (13.4%)
	平均	2,603.0	2,243.1	2,391.9	3043.7	2,630.4
	計	43	61	104	60	164

ロ．最寄りバス停への距離

最寄りバス停への距離を採用している団体は、総計で36.7%と少ないが、人口10万人未満の団体の小計が43.7%となっており、人口10万人以上の市（25.5%）より採用率が高いことが特筆される。最小バス停距離を「100～200m未満」、最大バス停距離を「500m以上」、「1km以上」として比準表を作成している団体が多い。

最寄りバス停への距離 (標準： 300 m)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	32 (43.8%)	37 (43.5%)	69 (43.7%)	25 (25.5%)	94 (36.7%)
	不採用	41 (56.2%)	48 (56.5%)	89 (56.3%)	73 (74.5%)	162 (63.3%)
	計	73	85	158	98	256
比準表の形態	マトリックス型	30 (93.8%)	31 (83.8%)	61 (88.4%)	25 (100.0%)	86 (91.5%)
	連続量	2 (6.3%)	6 (16.2%)	8 (11.6%)	0 (0.0%)	8 (8.5%)
	計	32	37	69	25	94
ランク数	3ランク未満	1 (3.4%)	4 (11.1%)	5 (7.7%)	5 (20.0%)	10 (11.1%)
	3～6ランク未満	15 (51.7%)	14 (38.9%)	29 (44.6%)	10 (40.0%)	39 (43.3%)
	6～9ランク未満	4 (13.8%)	8 (22.2%)	12 (18.5%)	5 (20.0%)	17 (18.9%)
	9～12ランク未満	6 (20.7%)	10 (27.8%)	16 (24.6%)	4 (16.0%)	20 (22.2%)

最寄りバス停への距離 (標準：300m)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
ランク数	12ランク以上	3 (10.3%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	1 (4.0%)	4 (4.4%)
	平均	7.3	6.1	6.6	5.5	6.3
	計	29	36	65	25	90
格差の幅	2%未満	0 (0.0%)	1 (2.8%)	1 (1.5%)	2 (8.0%)	3 (3.3%)
	2～4%未満	8 (27.6%)	17 (47.2%)	25 (38.5%)	7 (28.0%)	32 (35.6%)
	4～6%未満	9 (31.0%)	9 (25.0%)	18 (27.7%)	5 (20.0%)	23 (25.6%)
	6～8%未満	5 (17.2%)	2 (5.6%)	7 (10.8%)	4 (16.0%)	11 (12.2%)
	8～10%未満	2 (6.9%)	2 (5.6%)	4 (6.2%)	1 (4.0%)	5 (5.6%)
	10%以上	5 (17.2%)	5 (13.9%)	10 (15.4%)	6 (24.0%)	16 (17.8%)
	平均	6.2	4.7	5.4	6.5	5.7
	計	29	36	65	25	90
データ管理	実際のデータ	28 (96.6%)	34 (94.4%)	62 (95.4%)	23 (92.0%)	85 (94.4%)
	ランク分けデータ	1 (3.4%)	2 (5.6%)	3 (4.6%)	2 (8.0%)	5 (5.6%)
	計	29	36	65	25	90
最小バス停距離	100m未満	2 (8.3%)	4 (12.9%)	6 (10.9%)	5 (23.8%)	11 (14.5%)
	100～200m未満	13 (54.2%)	19 (61.3%)	32 (58.2%)	8 (38.1%)	40 (52.6%)
	200～300m未満	4 (16.7%)	4 (12.9%)	8 (14.5%)	4 (19.0%)	12 (15.8%)
	300m以上	5 (20.8%)	4 (12.9%)	9 (16.4%)	4 (19.0%)	13 (17.1%)
	平均	167.9	148.7	157.1	160.4	158.0
	計	24	31	55	21	76
最大バス停距離	500m未満	5 (20.8%)	7 (22.6%)	12 (21.8%)	11 (52.4%)	23 (30.3%)
	500m以上	10 (41.7%)	14 (45.2%)	24 (43.6%)	3 (14.3%)	27 (35.5%)
	1km以上	9 (37.5%)	10 (32.3%)	19 (34.5%)	7 (33.3%)	26 (34.2%)
	平均	1,108.3	769.4	917.3	621.4	835.5
	計	24	31	55	21	76

ハ．役所への距離

役所への距離を採用している団体は、総計で28.5%と少ないが、バス停への距離と同様に、町村における採用率（37.0%）が高いことが特筆される。また、最小役所距離を「100～500m未満」、最大役所距離を「3km以上」として比準表を作成している団体が多い。

役所への距離 (標準：1km)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	27 (37.0%)	29 (34.1%)	56 (35.4%)	17 (17.3%)	73 (28.5%)
	不採用	46 (63.0%)	56 (65.9%)	102 (64.6%)	81 (82.7%)	183 (71.5%)
	計	73	85	158	98	256

役所への距離 (標準：1km)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表の形態	マトリックス型	20 (74.1%)	22 (75.9%)	42 (75.0%)	16 (94.1%)	58 (79.5%)
	連続量	7 (25.9%)	7 (24.1%)	14 (25.0%)	1 (5.9%)	15 (20.5%)
	計	27	29	56	17	73
ランク数	4ランク未満	5 (19.2%)	4 (14.8%)	9 (17.0%)	4 (23.5%)	13 (18.6%)
	4～8ランク未満	8 (30.8%)	9 (33.3%)	17 (32.1%)	9 (52.9%)	26 (37.1%)
	8～12ランク未満	6 (23.1%)	4 (14.8%)	10 (18.9%)	2 (11.8%)	12 (17.1%)
	12～16ランク未満	0 (0.0%)	2 (7.4%)	2 (3.8%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)
	16～20ランク未満	2 (7.7%)	0 (0.0%)	2 (3.8%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)
	20ランク以上	5 (19.2%)	8 (29.6%)	13 (24.5%)	2 (11.8%)	15 (21.4%)
	平均	12.2	13.3	12.7	6.8	11.3
	計	26	27	53	17	70
格差の幅	3%未満	2 (7.7%)	2 (7.4%)	4 (7.5%)	2 (11.8%)	6 (8.6%)
	3～6%未満	13 (50.0%)	11 (40.7%)	24 (45.3%)	7 (41.2%)	31 (44.3%)
	6～9%未満	3 (11.5%)	1 (3.7%)	4 (7.5%)	3 (17.6%)	7 (10.0%)
	9～12%未満	2 (7.7%)	2 (7.4%)	4 (7.5%)	1 (5.9%)	5 (7.1%)
	12～15%未満	3 (11.5%)	2 (7.4%)	5 (9.4%)	0 (0.0%)	5 (7.1%)
	15%以上	3 (11.5%)	9 (33.3%)	12 (22.6%)	4 (23.5%)	16 (22.9%)
	平均	7.2	13.4	10.4	10.9	10.5
	計	26	27	53	17	70
データ管理	実際のデータ	24 (92.3%)	24 (88.9%)	48 (90.6%)	15 (88.2%)	63 (90.0%)
	ランク分けデータ	2 (7.7%)	3 (11.1%)	5 (9.4%)	2 (11.8%)	7 (10.0%)
	計	26	27	53	17	70
最小役所距離	100m未満	1 (4.5%)	1 (4.5%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	2 (3.4%)
	100～500m未満	15 (68.2%)	17 (77.3%)	32 (72.7%)	8 (53.3%)	40 (67.8%)
	500m以上	6 (27.3%)	4 (18.2%)	10 (22.7%)	7 (46.7%)	17 (28.8%)
	平均	275.0	259.1	267.0	400.0	300.8
	計	22	22	44	15	59
最大役所距離	1km未満	4 (18.2%)	2 (9.1%)	6 (13.6%)	3 (20.0%)	9 (15.3%)
	1km以上	5 (22.7%)	7 (31.8%)	12 (27.3%)	3 (20.0%)	15 (25.4%)
	2km以上	4 (18.2%)	4 (18.2%)	8 (18.2%)	5 (33.3%)	13 (22.0%)
	3km以上	9 (40.9%)	9 (40.9%)	18 (40.9%)	4 (26.7%)	22 (37.3%)
	平均	2,846.8	2,272.7	2,559.8	2140.0	2,453.1
	計	22	22	44	15	59

C. 環境条件

イ. 上水道の有無

上水道の有無を採用している団体は、総計で15.6%と今回調査したなかでは最も低い採用率となっているが、人口10万人以上の市での採用率は7.1%と、とりわけ低いものとなっている。これは、このような団体では、ほとんどの地域で上水道が普及しており、そのため上水道の有無が格差要因とはならないことを反映したものと思われる。また、標準を上水道ありとした場合の上水道なしの格差率は「-3%未満」を採用している団体が多い。

上水道の有無 (標準：有)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	15 (20.5%)	18 (21.2%)	33 (20.9%)	7 (7.1%)	40 (15.6%)
	不採用	58 (79.5%)	67 (78.8%)	125 (79.1%)	91 (92.9%)	216 (84.4%)
	計	73	85	158	98	256
無	-3%未満	7 (46.7%)	9 (52.9%)	16 (50.0%)	5 (71.4%)	21 (53.8%)
	-3~-6%未満	7 (46.7%)	8 (47.1%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	15 (38.5%)
	-6~-9%未満	1 (6.7%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	1 (14.3%)	2 (5.1%)
	-9~-12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	-12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (14.3%)	1 (2.6%)
	平均	-2.8	-2.3	-2.5	-6.4	-3.2
	計	15	17	32	7	39

ロ. 公共下水道の有無

公共下水道の有無を採用している団体は、総計で48.4%である。標準を公共下水道ありとした場合の公共下水道なしの格差率は「-2~-4%未満」を採用している団体が多い。

公共下水道の有 無 (標準：有)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	28 (38.4%)	51 (60.0%)	79 (50.0%)	45 (45.9%)	124 (48.4%)
	不採用	45 (61.6%)	34 (40.0%)	79 (50.0%)	53 (54.1%)	132 (51.6%)
	計	73	85	158	98	256
無	-2%未満	2 (7.1%)	7 (14.3%)	9 (11.7%)	10 (22.2%)	19 (15.6%)
	-2~-4%未満	24 (85.7%)	34 (69.4%)	58 (75.3%)	28 (62.2%)	86 (70.5%)
	-4~-6%未満	1 (3.6%)	7 (14.3%)	8 (10.4%)	5 (11.1%)	13 (10.7%)
	-6~-8%未満	1 (3.6%)	1 (2.0%)	2 (2.6%)	1 (2.2%)	3 (2.5%)
	-8%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.2%)	1 (0.8%)
	平均	-2.4	-2.5	-2.5	-2.5	-2.5
	計	28	49	77	45	122

ハ. 都市ガスの有無

都市ガスの有無を採用している団体は、総計で21.9%と少ない。都市ガスありを標準とした場合の都市ガスなしの格差率は「-1~-2%未満」、 「-2~-3%未満」を採用している団体が多い。

都市ガスの有無 (標準：有)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	9 (12.3%)	21 (24.7%)	30 (19.2%)	26 (26.5%)	56 (21.9%)
	不採用	64 (87.7%)	64 (75.3%)	128 (82.1%)	72 (73.5%)	200 (78.1%)
	計	73	85	156	98	256
無	-1%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (7.7%)	2 (3.6%)
	-1～-2%未満	2 (22.2%)	9 (42.9%)	11 (36.7%)	8 (30.8%)	19 (33.9%)
	-2～-3%未満	6 (66.7%)	8 (38.1%)	14 (46.7%)	10 (38.5%)	24 (42.9%)
	-3～-4%未満	0 (0.0%)	3 (14.3%)	3 (10.0%)	5 (19.2%)	8 (14.3%)
	-4%以上	1 (11.1%)	1 (4.8%)	2 (6.7%)	1 (3.8%)	3 (5.4%)
	平均	-2.0	-2.1	-2.1	-1.9	-2.0
	計	9	21	30	26	56

D. 行政的条件

イ. 容積率

容積率を採用している団体は、人口10万人未満の団体が31.0%と少ないのに対し、人口10万人以上の市では75.5%と、人口規模が大きい団体ほど採用率が高い。比準表の形態は、他の定量的な要因と同様に、マトリックス型を採用している団体が総計で77.2%と多い。また、最小容積率及び最大容積率は各団体のバラツキが大きい。

容積率 (標準：300%)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	15 (20.5%)	34 (40.0%)	49 (31.0%)	74 (75.5%)	123 (48.0%)
	不採用	58 (79.5%)	51 (60.0%)	109 (69.0%)	24 (24.5%)	133 (52.0%)
	計	73	85	158	98	256
比準表の 形態	マトリックス型	11 (73.3%)	28 (82.4%)	39 (79.6%)	56 (75.7%)	95 (77.2%)
	連続量	4 (26.7%)	6 (17.6%)	10 (20.4%)	18 (24.3%)	28 (22.8%)
	計	15	34	49	74	123
ランク数	3ランク未満	2 (15.4%)	1 (3.0%)	3 (6.5%)	3 (4.2%)	6 (5.1%)
	3～6ランク未満	10 (76.9%)	19 (57.6%)	29 (63.0%)	37 (51.4%)	66 (55.9%)
	6～9ランク未満	0 (0.0%)	6 (18.2%)	6 (13.0%)	22 (30.6%)	28 (23.7%)
	9～12ランク未満	1 (7.7%)	7 (21.2%)	8 (17.4%)	5 (6.9%)	13 (11.0%)
	12ランク以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (6.9%)	5 (4.2%)
	平均	4.0	5.8	5.3	6.4	6.0
	計	13	33	46	72	118

容積率 (標準: 300 %)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
格差の幅	5%未満	6 (46.2%)	10 (30.3%)	16 (34.8%)	6 (8.3%)	22 (18.6%)
	5～10%未満	4 (30.8%)	8 (24.2%)	12 (26.1%)	18 (25.0%)	30 (25.4%)
	10～15%未満	1 (7.7%)	5 (15.2%)	6 (13.0%)	20 (27.8%)	26 (22.0%)
	15～20%未満	1 (7.7%)	3 (9.1%)	4 (8.7%)	7 (9.7%)	11 (9.3%)
	20%以上	1 (7.7%)	7 (21.2%)	8 (17.4%)	21 (29.2%)	29 (24.6%)
	平均	13.4	11.6	12.1	15.6	14.3
	計	13	33	46	72	118
データ管理	指定容積率	10 (76.9%)	26 (78.8%)	36 (78.3%)	49 (68.1%)	85 (72.0%)
	基準容積率	3 (23.1%)	7 (21.2%)	10 (21.7%)	23 (31.9%)	33 (28.0%)
	計	13	33	46	72	118
最小容積率	50%以下	0 (0.0%)	5 (17.2%)	5 (13.9%)	3 (4.7%)	8 (8.0%)
	60%以下	2 (28.6%)	4 (13.8%)	6 (16.7%)	11 (17.2%)	17 (17.0%)
	80%以下	0 (0.0%)	5 (17.2%)	5 (13.9%)	8 (12.5%)	13 (13.0%)
	100%以下	2 (28.6%)	7 (24.1%)	9 (25.0%)	8 (12.5%)	17 (17.0%)
	150%以下	0 (0.0%)	2 (6.9%)	2 (5.6%)	2 (3.1%)	4 (4.0%)
	200%以下	2 (28.6%)	6 (20.7%)	8 (22.2%)	27 (42.2%)	35 (35.0%)
	300%以下	1 (14.3%)	0 (0.0%)	1 (2.8%)	5 (7.8%)	6 (6.0%)
	平均	145.7	105.5	113.3	143.3	132.5
	計	7	29	36	64	100
最大容積率	100%以下	1 (14.3%)	0 (0.0%)	1 (2.8%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)
	300%以下	0 (0.0%)	4 (13.8%)	4 (11.1%)	0 (0.0%)	4 (4.0%)
	400%以下	4 (57.1%)	15 (51.7%)	19 (52.8%)	10 (15.6%)	29 (29.0%)
	500%以下	1 (14.3%)	6 (20.7%)	7 (19.4%)	14 (21.9%)	21 (21.0%)
	600%以下	1 (14.3%)	1 (3.4%)	2 (5.6%)	34 (53.1%)	36 (36.0%)
	700%以下	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	2 (2.0%)
	800%以下	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.3%)	4 (4.0%)
	1000%以下	0 (0.0%)	3 (10.3%)	3 (8.3%)	0 (0.0%)	3 (3.0%)
	平均	400.0	470.7	456.9	560.2	523.0
	計	7	29	36	64	100

ロ．用途地域

用途地域を採用している団体は、総計で54.3%である。近隣商業地域を標準とした場合の格差率は以下のとおりで、各団体によってバラツキが大きい。

用途地域 (標準： 近隣商業地域)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	28 (38.4%)	56 (65.9%)	84 (53.2%)	55 (56.1%)	139 (54.3%)
	不採用	45 (61.6%)	29 (34.1%)	74 (46.8%)	43 (43.9%)	117 (45.7%)
	計	73	85	158	98	256
第1種住居 専用地域	格差なし	4 (16.0%)	5 (10.2%)	9 (12.2%)	6 (10.9%)	15 (11.6%)
	-3%未満	5 (20.0%)	6 (12.2%)	11 (14.9%)	9 (16.4%)	20 (15.5%)
	-3~-6%未満	11 (44.0%)	14 (28.6%)	25 (33.8%)	12 (21.8%)	37 (28.7%)
	-6~-9%未満	2 (8.0%)	14 (28.6%)	16 (21.6%)	15 (27.3%)	31 (24.0%)
	-9~-12%未満	0 (0.0%)	4 (8.2%)	4 (5.4%)	10 (18.2%)	14 (10.9%)
	-12%以上	3 (12.0%)	6 (12.2%)	9 (12.2%)	3 (5.5%)	12 (9.3%)
	平均	-4.8	-5.9	-5.5	-5.6	-5.5
	計	25	49	74	55	129
第2種住居 専用地域	格差なし	8 (29.6%)	7 (13.7%)	15 (19.2%)	7 (12.7%)	22 (16.5%)
	-3%未満	6 (22.2%)	9 (17.6%)	15 (19.2%)	14 (25.5%)	29 (21.8%)
	-3~-6%未満	7 (25.9%)	24 (47.1%)	31 (39.7%)	19 (34.5%)	50 (37.6%)
	-6~-9%未満	2 (7.4%)	4 (7.8%)	6 (7.7%)	10 (18.2%)	16 (12.0%)
	-9~-12%未満	2 (7.4%)	3 (5.9%)	5 (6.4%)	4 (7.3%)	9 (6.8%)
	-12%以上	2 (7.4%)	4 (7.8%)	6 (7.7%)	1 (1.8%)	7 (5.3%)
	平均	-3.9	-4.7	-4.4	-4.2	-4.3
	計	27	51	78	55	133
住居地域	格差なし	7 (25.0%)	8 (15.1%)	15 (18.5%)	7 (13.0%)	22 (16.3%)
	-3%未満	7 (25.0%)	17 (32.1%)	24 (29.6%)	20 (37.0%)	44 (32.6%)
	-3~-6%未満	10 (35.7%)	21 (39.6%)	31 (38.3%)	24 (44.4%)	55 (40.7%)
	-6~-9%未満	2 (7.1%)	3 (5.7%)	5 (6.2%)	2 (3.7%)	7 (5.2%)
	-9~-12%未満	1 (3.6%)	4 (7.5%)	5 (6.2%)	0 (0.0%)	5 (3.7%)
	-12%以上	1 (3.6%)	0 (0.0%)	1 (1.2%)	1 (1.9%)	2 (1.5%)
	平均	-3.1	-3.2	-3.1	-2.9	-3.0
	計	28	53	81	54	135

用途地域 (標準：近隣商業地域)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
商業地域	格差なし	11 (42.3%)	5 (10.0%)	16 (21.1%)	9 (16.4%)	25 (19.1%)
	3%未満	5 (19.2%)	23 (46.0%)	28 (36.8%)	18 (32.7%)	46 (35.1%)
	3～6%未満	8 (30.8%)	16 (32.0%)	24 (31.6%)	16 (29.1%)	40 (30.5%)
	6～9%未満	0 (0.0%)	2 (4.0%)	2 (2.6%)	10 (18.2%)	12 (9.2%)
	9～12%未満	0 (0.0%)	4 (8.0%)	4 (5.3%)	1 (1.8%)	5 (3.8%)
	12%以上	2 (7.7%)	0 (0.0%)	2 (2.6%)	1 (1.8%)	3 (2.3%)
	平均	3.0	3.2	3.1	3.7	3.4
	計	26	50	76	55	131
準工業地域	3%未満	1 (3.8%)	0 (0.0%)	1 (1.3%)	1 (1.9%)	2 (1.6%)
	格差なし	9 (34.6%)	8 (16.3%)	17 (22.7%)	12 (22.2%)	29 (22.5%)
	0～-2%未満	1 (3.8%)	4 (8.2%)	5 (6.7%)	5 (9.3%)	10 (7.8%)
	-2～-4%未満	8 (30.8%)	21 (42.9%)	29 (38.7%)	14 (25.9%)	43 (33.3%)
	-4～-6%未満	3 (11.5%)	9 (18.4%)	12 (16.0%)	11 (20.4%)	23 (17.8%)
	-6%以上	4 (15.4%)	7 (14.3%)	11 (14.7%)	11 (20.4%)	22 (17.1%)
	平均	-2.4	-3.5	-3.1	-3.2	-3.2
	計	26	49	75	54	129
工業地域	格差なし	3 (16.7%)	7 (15.9%)	10 (16.1%)	7 (13.7%)	17 (15.0%)
	-3%未満	3 (16.7%)	8 (18.2%)	11 (17.7%)	9 (17.6%)	20 (17.7%)
	-3～-6%未満	4 (22.2%)	5 (11.4%)	9 (14.5%)	8 (15.7%)	17 (15.0%)
	-6～-9%未満	3 (16.7%)	12 (27.3%)	15 (24.2%)	7 (13.7%)	22 (19.5%)
	-9～-12%未満	2 (11.1%)	5 (11.4%)	7 (11.3%)	9 (17.6%)	16 (14.2%)
	-12%以上	3 (16.7%)	7 (15.9%)	10 (16.1%)	11 (21.6%)	21 (18.6%)
	平均	-7.8	-6.6	-6.9	-6.9	-6.9
	計	18	44	62	51	113
工業専用地域	格差なし	4 (28.6%)	3 (8.3%)	7 (14.0%)	5 (12.2%)	12 (13.2%)
	-5%未満	4 (28.6%)	6 (16.7%)	10 (20.0%)	5 (12.2%)	15 (16.5%)
	-5～-10%未満	1 (7.1%)	13 (36.1%)	14 (28.0%)	9 (22.0%)	23 (25.3%)
	-10～-15%未満	2 (14.3%)	10 (27.8%)	12 (24.0%)	7 (17.1%)	19 (20.9%)
	-15～-20%未満	2 (14.3%)	3 (8.3%)	5 (10.0%)	8 (19.5%)	13 (14.3%)
	-20%以上	1 (7.1%)	1 (2.8%)	2 (4.0%)	7 (17.1%)	9 (9.9%)
	平均	-8.3	-8.7	-8.6	-11.9	-10.1
	計	14	36	50	41	91

用途地域 (標準： 近隣商業地域)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
調整区域	格差なし	3 (15.8%)	2 (7.7%)	5 (11.1%)	1 (2.4%)	6 (6.9%)
	-5%未満	3 (15.8%)	3 (11.5%)	6 (13.3%)	3 (7.1%)	9 (10.3%)
	-5～-10%未満	3 (15.8%)	3 (11.5%)	6 (13.3%)	8 (19.0%)	14 (16.1%)
	-10～-15%未満	2 (10.5%)	10 (38.5%)	12 (26.7%)	8 (19.0%)	20 (23.0%)
	-15～-20%未満	2 (10.5%)	3 (11.5%)	5 (11.1%)	6 (14.3%)	11 (12.6%)
	-20%以上	6 (31.6%)	5 (19.2%)	11 (24.4%)	16 (38.1%)	27 (31.0%)
	平均	-12.7	-12.2	-12.4	-17.2	-14.7
	計	19	26	45	42	87

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

3. 格差率等の集計

(3) 格差率の分布状況の集計

②普通住宅地区

A. 街路条件

イ. 道路幅員

道路幅員の比準表を採用している団体は、総計で99.6%であり、今回のアンケートを行った普通住宅地区の比準項目の中で最も多い。比準表の形態はマトリックス型としている団体が88.2%と大多数を占めており、また、最小道路幅員を「2～3m未満」、最大道路幅員を「12～16m未満」としている団体が多い。

道路幅員 (標準: 5m)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	88 (98.9%)	85 (100.0%)	173 (99.4%)	98 (100.0%)	271 (99.6%)
	不採用	1 (1.1%)	0 (0.0%)	1 (0.6%)	0 (0.0%)	1 (0.4%)
	計	89	85	174	98	272
比準表の形態	マトリックス型	77 (87.5%)	75 (88.2%)	152 (87.9%)	87 (88.8%)	239 (88.2%)
	連続量	11 (12.5%)	10 (11.8%)	21 (12.1%)	11 (11.2%)	32 (11.8%)
	計	88	85	173	98	271
ランク数	4ランク未満	0 (0.0%)	3 (3.7%)	3 (1.8%)	2 (2.1%)	5 (1.9%)
	4～8ランク未満	26 (31.0%)	20 (24.4%)	46 (27.7%)	15 (15.6%)	61 (23.3%)
	8～12ランク未満	38 (45.2%)	39 (47.6%)	77 (46.4%)	52 (54.2%)	129 (49.2%)
	12～16ランク未満	14 (16.7%)	14 (17.1%)	28 (16.9%)	21 (21.9%)	49 (18.7%)
	16～20ランク未満	4 (4.8%)	4 (4.9%)	8 (4.8%)	1 (1.0%)	9 (3.4%)
	20ランク以上	2 (2.4%)	2 (2.4%)	4 (2.4%)	5 (5.2%)	9 (3.4%)
	平均	9.5	10.1	9.8	10.8	10.2
	計	84	82	166	96	262

道路幅員 (標準: 5 m)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
データ管理	実際のデータ	82 (97.6%)	79 (96.3%)	161 (97.0%)	94 (97.9%)	255 (97.3%)
	ランク分けデータ	2 (2.4%)	3 (3.7%)	5 (3.0%)	2 (2.1%)	7 (2.7%)
	計	84	82	166	96	262
格差の幅	5%未満	7 (8.3%)	4 (4.9%)	11 (6.6%)	3 (3.1%)	14 (5.3%)
	5～10%未満	6 (7.1%)	11 (13.4%)	17 (10.2%)	7 (7.3%)	24 (9.2%)
	10～15%未満	21 (25.0%)	12 (14.6%)	33 (19.9%)	12 (12.5%)	45 (17.2%)
	15～20%未満	13 (15.5%)	15 (18.3%)	28 (16.9%)	19 (19.8%)	47 (17.9%)
	20～25%未満	11 (13.1%)	7 (8.5%)	18 (10.8%)	20 (20.8%)	38 (14.5%)
	25～30%未満	4 (4.8%)	10 (12.2%)	14 (8.4%)	13 (13.5%)	27 (10.3%)
	30%以上	22 (26.2%)	23 (28.0%)	45 (27.1%)	22 (22.9%)	67 (25.6%)
	平均	20.4	20.8	20.6	23.0	21.5
	計	84	82	166	96	262
最小道路幅員	1m未満	4 (5.5%)	3 (3.9%)	7 (4.7%)	6 (7.1%)	13 (5.6%)
	1～2m未満	30 (41.1%)	31 (40.8%)	61 (40.9%)	29 (34.1%)	90 (38.5%)
	2～3m未満	31 (42.5%)	31 (40.8%)	62 (41.6%)	46 (54.1%)	108 (46.2%)
	3～4m未満	4 (5.5%)	6 (7.9%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	10 (4.3%)
	4m以上	4 (5.5%)	5 (6.6%)	9 (6.0%)	4 (4.7%)	13 (5.6%)
	平均	1.7	1.9	1.8	1.7	1.8
	計	73	76	149	85	234
最大道路幅員	4m未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	4～8m未満	5 (6.8%)	1 (1.3%)	6 (4.0%)	1 (1.2%)	7 (3.0%)
	8～12m未満	22 (30.1%)	19 (25.0%)	41 (27.5%)	25 (29.4%)	66 (28.2%)
	12～16m未満	25 (34.2%)	30 (39.5%)	55 (36.9%)	26 (30.6%)	81 (34.6%)
	16～20m未満	11 (15.1%)	12 (15.8%)	23 (15.4%)	9 (10.6%)	32 (13.7%)
	20m以上	10 (13.7%)	14 (18.4%)	24 (16.1%)	24 (28.2%)	48 (20.5%)
	平均	12.9	14.1	13.5	14.7	13.9
	計	73	76	149	85	234

ロ．道路種別

道路種別を採用している団体は、総計で67.6%であり、市町村道を標準とした場合、国道は「3～6%未満」、都道府県道は「3%未満」、「3～6%未満」、私道は「－3%未満」、「－3～－6%未満」を採用している団体が多い。

道路種別（標準：市町村道）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	57 (64.0%)	60 (70.6%)	117 (67.2%)	67 (68.4%)	184 (67.6%)
	不採用	32 (36.0%)	25 (29.4%)	57 (32.8%)	31 (31.6%)	88 (32.4%)
	計	89	85	174	98	272
国道	格差なし	7 (14.0%)	7 (13.2%)	14 (13.6%)	12 (19.4%)	26 (15.8%)
	3%未満	6 (12.0%)	9 (17.0%)	15 (14.6%)	13 (21.0%)	28 (17.0%)
	3～6%未満	21 (42.0%)	24 (45.3%)	45 (43.7%)	20 (32.3%)	65 (39.4%)
	6～9%未満	8 (16.0%)	6 (11.3%)	14 (13.6%)	12 (19.4%)	26 (15.8%)
	9～12%未満	3 (6.0%)	1 (1.9%)	4 (3.9%)	4 (6.5%)	8 (4.8%)
	12～15%未満	3 (6.0%)	3 (5.7%)	6 (5.8%)	0 (0.0%)	6 (3.6%)
	15%以上	2 (4.0%)	3 (5.7%)	5 (4.9%)	1 (1.6%)	6 (3.6%)
	平均	5.0	5.0	5.0	4.0	4.6
	計	50	53	103	62	165
都道府県道	格差なし	8 (16.0%)	8 (15.1%)	16 (15.5%)	13 (21.0%)	29 (17.6%)
	3%未満	21 (42.0%)	16 (30.2%)	37 (35.9%)	23 (37.1%)	60 (36.4%)
	3～6%未満	17 (34.0%)	24 (45.3%)	41 (39.8%)	19 (30.6%)	60 (36.4%)
	6～9%未満	2 (4.0%)	3 (5.7%)	5 (4.9%)	6 (9.7%)	11 (6.7%)
	9～12%未満	1 (2.0%)	1 (1.9%)	2 (1.9%)	1 (1.6%)	3 (1.8%)
	12～15%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	15%以上	1 (2.0%)	1 (1.9%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	2 (1.2%)
	平均	2.8	3.1	2.9	2.5	2.8
	計	50	53	103	62	165
私道	格差なし	5 (10.0%)	4 (7.5%)	9 (8.7%)	5 (8.1%)	14 (8.5%)
	－3%未満	16 (32.0%)	27 (50.9%)	43 (41.7%)	27 (43.5%)	70 (42.4%)
	－3～－6%未満	23 (46.0%)	18 (34.0%)	41 (39.8%)	23 (37.1%)	64 (38.8%)
	－6～－9%未満	2 (4.0%)	2 (3.8%)	4 (3.9%)	6 (9.7%)	10 (6.1%)
	－9～－12%未満	2 (4.0%)	1 (1.9%)	3 (2.9%)	0 (0.0%)	3 (1.8%)
	－12～－15%未満	1 (2.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	1 (1.6%)	2 (1.2%)
	－15%以上	1 (2.0%)	1 (1.9%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	2 (1.2%)
	平均	－3.9	－3.3	－3.6	－3.0	－3.4
	総計	50	53	103	62	165

ハ．舗装の有無

舗装の有無を採用している団体は、総計で86.0%であり、舗装ありを標準とした場合の舗装なしの格差率は「-2~-3%未満」を採用している団体が多い。

舗装の有無（標準：舗装あり）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	77 (86.5%)	73 (85.9%)	150 (86.2%)	84 (85.7%)	234 (86.0%)
	不採用	12 (13.5%)	12 (14.1%)	24 (13.8%)	14 (14.3%)	38 (14.0%)
	計	89	85	174	98	272
舗装なし	-1%未満	1 (1.3%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	1 (0.4%)
	-1~-2%未満	11 (14.5%)	17 (24.3%)	28 (19.2%)	13 (15.5%)	41 (17.8%)
	-2~-3%未満	39 (51.3%)	24 (34.3%)	63 (43.2%)	31 (36.9%)	94 (40.9%)
	-3~-4%未満	12 (15.8%)	14 (20.0%)	26 (17.8%)	20 (23.8%)	46 (20.0%)
	-4~-5%未満	4 (5.3%)	8 (11.4%)	12 (8.2%)	9 (10.7%)	21 (9.1%)
	-5%以上	9 (11.8%)	7 (10.0%)	16 (11.0%)	11 (13.1%)	27 (11.7%)
	平均	-2.5	-2.6	-2.6	-2.9	-2.7
	計	76	70	146	84	230

二．歩道の有無

歩道の有無を採用している団体は、総計で69.9%であり、歩道なしを標準とした場合、両側歩道は「2~3%未満」、片側歩道は「1~2%未満」を採用している団体が多い。

歩道（標準：歩道なし）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	59 (66.3%)	63 (74.1%)	122 (70.1%)	68 (69.4%)	190 (69.9%)
	不採用	30 (33.7%)	22 (25.9%)	52 (29.9%)	30 (30.6%)	82 (30.1%)
	計	89	85	174	98	272
両側歩道	1%未満	4 (6.8%)	4 (6.6%)	8 (6.7%)	2 (3.0%)	10 (5.3%)
	1~2%未満	6 (10.2%)	17 (27.9%)	23 (19.2%)	19 (28.4%)	42 (22.5%)
	2~3%未満	36 (61.0%)	20 (32.8%)	56 (46.7%)	26 (38.8%)	82 (43.9%)
	3~4%未満	9 (15.3%)	13 (21.3%)	22 (18.3%)	9 (13.4%)	31 (16.6%)
	4~5%未満	2 (3.4%)	2 (3.3%)	4 (3.3%)	3 (4.5%)	7 (3.7%)
	5%以上	2 (3.4%)	5 (8.2%)	7 (5.8%)	8 (11.9%)	15 (8.0%)
	平均	2.5	2.3	2.4	2.4	2.4
	計	59	61	120	67	187

歩道 (標準: 歩道なし)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
片側歩道	格差なし	3 (5.1%)	2 (3.3%)	5 (4.2%)	3 (4.5%)	8 (4.3%)
	1%未満	8 (13.6%)	10 (16.4%)	18 (15.0%)	5 (7.5%)	23 (12.3%)
	1～2%未満	22 (37.3%)	30 (49.2%)	52 (43.3%)	35 (52.2%)	87 (46.5%)
	2～3%未満	19 (32.2%)	10 (16.4%)	29 (24.2%)	14 (20.9%)	43 (23.0%)
	3～4%未満	5 (8.5%)	7 (11.5%)	12 (10.0%)	6 (9.0%)	18 (9.6%)
	4～5%未満	0 (0.0%)	1 (1.6%)	1 (0.8%)	2 (3.0%)	3 (1.6%)
	5%以上	2 (3.4%)	1 (1.6%)	3 (2.5%)	2 (3.0%)	5 (2.7%)
	平均	1.8	1.5	1.7	1.6	1.6
	計	59	61	120	67	187

ホ. 道路の連続性

道路の連続性を採用している団体は、総計で87.9%であり、通り抜け可を標準とした場合、行き止まりは「-4～-6%未満」、通り抜け困難は「-2～-4%未満」、「-4～-6%未満」を採用している団体が多い。

道路の連続性(標準 : 通り抜け可)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	73 (82.0%)	75 (88.2%)	148 (85.1%)	91 (92.9%)	239 (87.9%)
	不採用	16 (18.0%)	10 (11.8%)	26 (14.9%)	7 (7.1%)	33 (12.1%)
	計	89	85	174	98	272
行き止まり	-2%未満	4 (5.5%)	3 (4.2%)	7 (4.9%)	4 (4.5%)	11 (4.7%)
	-2～-4%未満	17 (23.3%)	20 (28.2%)	37 (25.7%)	21 (23.9%)	58 (25.0%)
	-4～-6%未満	27 (37.0%)	28 (39.4%)	55 (38.2%)	42 (47.7%)	97 (41.8%)
	-6～-8%未満	7 (9.6%)	8 (11.3%)	15 (10.4%)	9 (10.2%)	24 (10.3%)
	-8～-10%未満	4 (5.5%)	6 (8.5%)	10 (6.9%)	5 (5.7%)	15 (6.5%)
	-10%以上	14 (19.2%)	6 (8.5%)	20 (13.9%)	7 (8.0%)	27 (11.6%)
	平均	-5.5	-4.9	-5.2	-4.9	-5.1
	計	73	71	144	88	232
通り抜け困難	格差なし	1 (2.3%)	1 (2.0%)	2 (2.1%)	3 (6.0%)	5 (3.5%)
	-2%未満	3 (6.8%)	6 (12.0%)	9 (9.6%)	4 (8.0%)	13 (9.0%)
	-2～-4%未満	14 (31.8%)	15 (30.0%)	29 (30.9%)	21 (42.0%)	50 (34.7%)
	-4～-6%未満	16 (36.4%)	18 (36.0%)	34 (36.2%)	13 (26.0%)	47 (32.6%)
	-6～-8%未満	2 (4.5%)	5 (10.0%)	7 (7.4%)	3 (6.0%)	10 (6.9%)
	-8～-10%未満	2 (4.5%)	1 (2.0%)	3 (3.2%)	2 (4.0%)	5 (3.5%)

道路の連続性(標準 : 通り抜け可)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
通り抜け困難	10%以上	6 (13.6%)	4 (8.0%)	10 (10.6%)	4 (8.0%)	14 (9.7%)
	平均	-4.7	-4.2	-4.4	-3.9	-4.2
	総計	44	50	94	50	144

B. 交通・接近条件

イ. 最寄り鉄道駅への距離

最寄り駅への距離を採用している団体は、総計で81.3%である。比準表の形態は、マトリックス型を採用している団体が79.9%と多く、最小駅距離を「100～200m未満」、最大駅距離を「2km以上」としている団体が多い。

最寄り鉄道駅への距離 (標準:800m)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	66 (74.2%)	74 (87.1%)	140 (80.5%)	81 (82.7%)	221 (81.3%)
	不採用	23 (25.8%)	11 (12.9%)	34 (19.5%)	17 (17.3%)	51 (18.8%)
	計	89	85	174	98	272
比準表の形態	マトリックス型	56 (84.8%)	63 (85.1%)	119 (85.0%)	56 (70.9%)	175 (79.9%)
	連続量	10 (15.2%)	11 (14.9%)	21 (15.0%)	23 (29.1%)	44 (20.1%)
	計	66	74	140	79	219
ランク数	4ランク未満	4 (6.3%)	2 (2.9%)	6 (4.5%)	4 (5.3%)	10 (4.8%)
	4～8ランク未満	19 (29.7%)	13 (18.8%)	32 (24.1%)	26 (34.2%)	58 (27.8%)
	8～12ランク未満	19 (29.7%)	22 (31.9%)	41 (30.8%)	11 (14.5%)	52 (24.9%)
	12～16ランク未満	11 (17.2%)	10 (14.5%)	21 (15.8%)	11 (14.5%)	32 (15.3%)
	16～20ランク未満	5 (7.8%)	15 (21.7%)	20 (15.0%)	10 (13.2%)	30 (14.4%)
	20ランク以上	6 (9.4%)	7 (10.1%)	13 (9.8%)	14 (18.4%)	27 (12.9%)
	平均	11.3	16.3	13.9	12.2	13.3
	計	64	69	133	76	209
格差の幅	5%未満	8 (12.5%)	4 (5.8%)	12 (9.0%)	6 (7.9%)	18 (8.6%)
	5～10%未満	24 (37.5%)	18 (26.1%)	42 (31.6%)	18 (23.7%)	60 (28.7%)
	10～15%未満	11 (17.2%)	17 (24.6%)	28 (21.1%)	14 (18.4%)	42 (20.1%)
	15～20%未満	9 (14.1%)	13 (18.8%)	22 (16.5%)	12 (15.8%)	34 (16.3%)
	20～25%未満	4 (6.3%)	6 (8.7%)	10 (7.5%)	9 (11.8%)	19 (9.1%)
	25～30%未満	2 (3.1%)	5 (7.2%)	7 (5.3%)	4 (5.3%)	11 (5.3%)
	30%以上	6 (9.4%)	6 (8.7%)	12 (9.0%)	13 (17.1%)	25 (12.0%)
	平均	14.1	17.6	15.9	19.7	17.3
	計	64	69	133	76	209

最寄り鉄道駅への距離（標準：800m）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
データ管理	実際のデータ	61 (95.3%)	66 (95.7%)	127 (95.5%)	73 (96.1%)	200 (95.7%)
	ランク分けデータ	3 (4.7%)	3 (4.3%)	6 (4.5%)	3 (3.9%)	9 (4.3%)
	計	64	69	133	76	209
最小駅距離	100m未満	8 (14.8%)	12 (19.4%)	20 (17.2%)	14 (22.6%)	34 (19.1%)
	100～200m未満	19 (35.2%)	28 (45.2%)	47 (40.5%)	22 (35.5%)	69 (38.8%)
	200～300m未満	11 (20.4%)	12 (19.4%)	23 (19.8%)	9 (14.5%)	32 (18.0%)
	300～400m未満	3 (5.6%)	0 (0.0%)	3 (2.6%)	3 (4.8%)	6 (3.4%)
	500～500m未満	4 (7.4%)	5 (8.1%)	9 (7.8%)	5 (8.1%)	14 (7.9%)
	500m以上	9 (16.7%)	5 (8.1%)	14 (12.1%)	9 (14.5%)	23 (12.9%)
	平均	436.1	178.5	298.4	231.7	275.2
	計	54	62	116	62	178
最大駅距離	1km未満	1 (1.9%)	4 (6.5%)	5 (4.3%)	4 (6.5%)	9 (5.1%)
	1km以上	17 (31.5%)	18 (29.0%)	35 (30.2%)	12 (19.4%)	47 (26.4%)
	2km以上	18 (33.3%)	17 (27.4%)	35 (30.2%)	17 (27.4%)	52 (29.2%)
	3km以上	4 (7.4%)	10 (16.1%)	14 (12.1%)	12 (19.4%)	26 (14.6%)
	4km以上	6 (11.1%)	3 (4.8%)	9 (7.8%)	2 (3.2%)	11 (6.2%)
	5km以上	8 (14.8%)	10 (16.1%)	18 (15.5%)	15 (24.2%)	33 (18.5%)
	平均	3,038.9	2,665.3	2,839.2	4,158.9	3,298.9
	計	54	62	116	62	178

ロ．最寄りバス停への距離

最寄りバス停への距離を採用している団体は、総計で49.6%と約半数である。普通商業地区の場合には、人口規模の小さい団体の採用率が高いという特徴があったが、普通住宅地区においては、ほぼ同程度の採用率である。最小バス停距離を「100～200m未満」、最大バス停距離を「1km以上」として比準表を作成している団体が多い。

最寄りバス停への距離（標準：300m）		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	44 (49.4%)	45 (52.9%)	89 (51.1%)	46 (46.9%)	135 (49.6%)
	不採用	45 (50.6%)	40 (47.1%)	85 (48.9%)	52 (53.1%)	137 (50.4%)
	計	89	85	174	98	272
比準表の形態	マトリックス型	39 (88.6%)	39 (86.7%)	78 (87.6%)	39 (84.8%)	117 (86.7%)
	連続量	5 (11.4%)	6 (13.3%)	11 (12.4%)	7 (15.2%)	18 (13.3%)
	計	44	45	89	46	135

最寄りバス停への距離(標準: 300m)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
ランク数	3ランク未満	2 (4.9%)	3 (6.8%)	5 (5.9%)	6 (13.0%)	11 (8.4%)
	3～6ランク未満	18 (43.9%)	18 (40.9%)	36 (42.4%)	23 (50.0%)	59 (45.0%)
	6～9ランク未満	8 (19.5%)	8 (18.2%)	16 (18.8%)	11 (23.9%)	27 (20.6%)
	9～12ランク未満	8 (19.5%)	14 (31.8%)	22 (25.9%)	5 (10.9%)	27 (20.6%)
	12ランク以上	5 (12.2%)	1 (2.3%)	6 (7.1%)	1 (2.2%)	7 (5.3%)
	平均	7.3	6.6	7.0	5.3	6.4
	計	41	44	85	46	131
格差の幅	2%未満	0 (0.0%)	4 (9.1%)	4 (4.7%)	7 (15.2%)	11 (8.4%)
	2～4%未満	12 (29.3%)	16 (36.4%)	28 (32.9%)	13 (28.3%)	41 (31.3%)
	4～6%未満	11 (26.8%)	11 (25.0%)	22 (25.9%)	10 (21.7%)	32 (24.4%)
	6～8%未満	9 (22.0%)	3 (6.8%)	12 (14.1%)	4 (8.7%)	16 (12.2%)
	8～10%未満	3 (7.3%)	5 (11.4%)	8 (9.4%)	3 (6.5%)	11 (8.4%)
	10%以上	6 (14.6%)	5 (11.4%)	11 (12.9%)	9 (19.6%)	20 (15.3%)
	平均	6.1	5.6	5.8	5.3	5.6
	計	41	44	85	46	131
データ管理	実際のデータ	41 (100.0%)	42 (95.5%)	83 (97.6%)	43 (93.5%)	126 (96.2%)
	ランク分けデータ	0 (0.0%)	2 (4.5%)	2 (2.4%)	3 (6.5%)	5 (3.8%)
	計	41	44	85	46	131
最小バス停距離	100m未満	3 (8.6%)	7 (18.4%)	10 (13.7%)	3 (8.1%)	13 (11.8%)
	100～200m未満	18 (51.4%)	17 (44.7%)	35 (47.9%)	11 (29.7%)	46 (41.8%)
	200～300m未満	9 (25.7%)	12 (31.6%)	21 (28.8%)	11 (29.7%)	32 (29.1%)
	300m以上	5 (14.3%)	2 (5.3%)	7 (9.6%)	12 (32.4%)	19 (17.3%)
	平均	158.0	142.4	149.9	212.7	171.0
	計	35	38	73	37	110
最大バス停距離	500m未満	7 (20.0%)	7 (18.4%)	14 (19.2%)	6 (16.2%)	20 (18.2%)
	500m以上	10 (28.6%)	16 (42.1%)	26 (35.6%)	15 (40.5%)	41 (37.3%)
	1km以上	18 (51.4%)	15 (39.5%)	33 (45.2%)	16 (43.2%)	49 (44.5%)
	平均	1,094.3	818.4	950.7	925.4	942.2
	計	35	38	73	37	110

ハ. 役所への距離

役所への距離を採用している団体は、総計で36.4%であるが、町村では48.3%と、人口規模の小さい団体の採用割合が高く、普通商業地区と同様の傾向である。最小役所距離を「100～500m未満」、最大役所距離を「3km以上」として比準表を作成している団体が多い。

役所への距離 (標準：1km)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	43 (48.3%)	36 (42.4%)	79 (45.4%)	20 (20.4%)	99 (36.4%)
	不採用	46 (51.7%)	49 (57.6%)	95 (54.6%)	78 (79.6%)	173 (63.6%)
	計	89	85	174	98	272
比準表の形態	マトリックス型	34 (79.1%)	30 (83.3%)	64 (81.0%)	18 (90.0%)	82 (82.8%)
	連続量	9 (20.9%)	6 (16.7%)	15 (19.0%)	2 (10.0%)	17 (17.2%)
	計	43	36	79	20	99
ランク数	4ランク未満	4 (9.8%)	4 (11.8%)	8 (10.7%)	2 (10.0%)	10 (10.5%)
	4～8ランク未満	17 (41.5%)	14 (41.2%)	31 (41.3%)	14 (70.0%)	45 (47.4%)
	8～12ランク未満	7 (17.1%)	4 (11.8%)	11 (14.7%)	2 (10.0%)	13 (13.7%)
	12～16ランク未満	2 (4.9%)	4 (11.8%)	6 (8.0%)	0 (0.0%)	6 (6.3%)
	16～20ランク未満	3 (7.3%)	0 (0.0%)	3 (4.0%)	0 (0.0%)	3 (3.2%)
	20ランク以上	8 (19.5%)	8 (23.5%)	16 (21.3%)	2 (10.0%)	18 (18.9%)
	平均	13.2	12.2	12.7	7.8	11.7
	計	41	34	75	20	95
格差の幅	3%未満	5 (12.2%)	5 (14.7%)	10 (13.3%)	3 (15.0%)	13 (13.7%)
	3～6%未満	16 (39.0%)	13 (38.2%)	29 (38.7%)	6 (30.0%)	35 (36.8%)
	6～9%未満	7 (17.1%)	6 (17.6%)	13 (17.3%)	4 (20.0%)	17 (17.9%)
	9～12%未満	3 (7.3%)	1 (2.9%)	4 (5.3%)	0 (0.0%)	4 (4.2%)
	12～15%未満	3 (7.3%)	3 (8.8%)	6 (8.0%)	0 (0.0%)	6 (6.3%)
	15%以上	7 (17.1%)	6 (17.6%)	13 (17.3%)	7 (35.0%)	20 (21.1%)
	平均	7.9	8.5	8.2	10.7	8.7
	計	41	34	75	20	95
データ管理	実際のデータ	39 (95.1%)	31 (91.2%)	70 (93.3%)	17 (85.0%)	87 (91.6%)
	ランク分けデータ	2 (4.9%)	3 (8.8%)	5 (6.7%)	3 (15.0%)	8 (8.4%)
	計	41	34	75	20	95
最小役所距離	100m未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	100～500m未満	24 (70.6%)	20 (71.4%)	44 (71.0%)	8 (53.3%)	52 (67.5%)
	500m以上	10 (29.4%)	8 (28.6%)	18 (29.0%)	7 (46.7%)	25 (32.5%)
	平均	322.1	287.5	306.5	420.0	328.6
	計	34	28	62	15	77

役所への距離 (標準: 1km)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
最大役所距離	1km未満	0 (0.0%)	5 (17.9%)	5 (8.1%)	2 (13.3%)	7 (9.1%)
	1km以上	9 (26.5%)	6 (21.4%)	15 (24.2%)	4 (26.7%)	19 (24.7%)
	2km以上	9 (26.5%)	6 (21.4%)	15 (24.2%)	2 (13.3%)	17 (22.1%)
	3km以上	16 (47.1%)	11 (39.3%)	27 (43.5%)	7 (46.7%)	34 (44.2%)
	平均	3,017.6	2,164.3	2,632.3	4,700.0	3,035.1
	計	34	28	62	15	77

C. 環境条件

イ. 上水道の有無

上水道の有無を採用している団体は、総計で24.3%と少ない。標準を上水道ありとした場合の上水道なしの格差率は「-3%未満」、「-3~-6%未満」を採用している団体が多い。

上水道の有無 (標準: 有)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	26 (29.2%)	23 (27.1%)	49 (28.2%)	17 (17.3%)	66 (24.3%)
	不採用	63 (70.8%)	62 (72.9%)	125 (71.8%)	81 (82.7%)	206 (75.7%)
	計	89	85	174	98	272
無	-3%未満	10 (40.0%)	11 (50.0%)	21 (44.7%)	12 (70.6%)	33 (51.6%)
	-3~-6%未満	14 (56.0%)	11 (50.0%)	25 (53.2%)	1 (5.9%)	26 (40.6%)
	-6~-9%未満	1 (4.0%)	0 (0.0%)	1 (2.1%)	1 (5.9%)	2 (3.1%)
	-9~-12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (11.8%)	2 (3.1%)
	-12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (5.9%)	1 (1.6%)
	平均	-3.0	-2.5	-2.7	-4.3	-3.1
	計	25	22	47	17	64

ロ. 公共下水道の有無

公共下水道の有無を採用している団体は、総計で66.9%であり、人口10万人以上の市の採用率（79.6%）が高い。標準を公共下水道ありとした場合の公共下水道なしの格差率は「-2~-4%未満」を採用している団体が多い。

公共下水道の有無 (標準: 有)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	45 (50.6%)	59 (69.4%)	104 (59.8%)	78 (79.6%)	182 (66.9%)
	不採用	44 (49.4%)	26 (30.6%)	70 (40.2%)	20 (20.4%)	90 (33.1%)
	計	89	85	174	98	272

公共下水道の有無 (標準：有)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
無	-2%未満	5 (11.4%)	8 (14.0%)	13 (12.9%)	15 (19.2%)	28 (15.6%)
	-2～-4%未満	29 (65.9%)	42 (73.7%)	71 (70.3%)	49 (62.8%)	120 (67.0%)
	-4～-6%未満	6 (13.6%)	6 (10.5%)	12 (11.9%)	13 (16.7%)	25 (14.0%)
	-6～-8%未満	1 (2.3%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	1 (1.3%)	2 (1.1%)
	-8%以上	3 (6.8%)	1 (1.8%)	4 (4.0%)	0 (0.0%)	4 (2.2%)
	平均	-3.1	-2.6	-2.8	-2.4	-2.6
	計	44	57	101	78	179

ハ．都市ガスの有無

都市ガスの有無を採用している団体は、総計で34.6%であり、公共下水道と同様に人口10万人以上の市の採用率（48.0%）が高い。都市ガスありを標準とした場合の都市ガスなしの格差率は「-1～-2%未満」、 「-2～-3%未満」を採用している団体が多い。

都市ガスの有無 (標準：有)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	20 (22.5%)	27 (31.8%)	47 (27.0%)	47 (48.0%)	94 (34.6%)
	不採用	69 (77.5%)	58 (68.2%)	127 (73.0%)	51 (52.0%)	178 (65.4%)
	計	89	85	174	98	272
無	-1%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.3%)	2 (2.2%)
	-1～-2%未満	12 (63.2%)	13 (48.1%)	25 (54.3%)	18 (38.3%)	43 (46.2%)
	-2～-3%未満	5 (26.3%)	12 (44.4%)	17 (37.0%)	21 (44.7%)	38 (40.9%)
	-3～-4%未満	1 (5.3%)	2 (7.4%)	3 (6.5%)	5 (10.6%)	8 (8.6%)
	-4%以上	1 (5.3%)	0 (0.0%)	1 (2.2%)	1 (2.1%)	2 (2.2%)
	平均	-1.5	-1.7	-1.6	-1.8	-1.7
	計	19	27	46	47	93

Ｄ．行政的条件

イ．容積率

容積率を採用している団体は、総計で31.3%であり、普通商業地区の採用割合（48.0%）より少ない。最小容積率及び最大容積率の採用状況は、各団体によりバラツキが見られる。

容積率 (標準：100%)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	16 (18.0%)	30 (35.3%)	46 (26.4%)	39 (39.8%)	85 (31.3%)
	不採用	73 (82.0%)	55 (64.7%)	128 (73.6%)	59 (60.2%)	187 (68.8%)
	計	89	85	174	98	272

容積率 (標準: 100 %)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比 準 表 の 形 態	マトリックス型	14 (87.5%)	25 (83.3%)	39 (84.8%)	34 (87.2%)	73 (85.9%)
	連続量	2 (12.5%)	5 (16.7%)	7 (15.2%)	5 (12.8%)	12 (14.1%)
	計	16	30	46	39	85
ランク数	3ランク未満	2 (14.3%)	0 (0.0%)	2 (4.7%)	1 (2.6%)	3 (3.7%)
	3～6ランク未満	9 (64.3%)	18 (55.2%)	25 (58.1%)	16 (42.1%)	41 (50.6%)
	6～9ランク未満	2 (14.3%)	6 (20.7%)	8 (18.6%)	15 (39.5%)	23 (28.4%)
	9～12ランク未満	0 (0.0%)	7 (24.1%)	7 (16.3%)	2 (5.3%)	9 (11.1%)
	12ランク以上	1 (7.1%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)	4 (10.5%)	5 (6.2%)
	平均	4.6	6.1	5.7	6.7	6.1
	計	14	29	43	38	81
格差の幅	5%未満	7 (50.0%)	9 (31.0%)	16 (37.2%)	5 (13.2%)	21 (25.9%)
	5～10%未満	5 (35.7%)	7 (24.1%)	12 (27.9%)	17 (44.7%)	29 (35.8%)
	10～15%未満	0 (0.0%)	5 (17.2%)	5 (11.6%)	10 (26.3%)	15 (18.5%)
	15～20%未満	2 (14.3%)	4 (13.8%)	6 (14.0%)	1 (2.6%)	7 (8.6%)
	20%以上	0 (0.0%)	4 (13.8%)	4 (9.3%)	5 (13.2%)	9 (11.1%)
	平均	5.8	13.0	10.6	12.9	11.7
	計	14	29	43	38	81
データ管理	指定容積率	13 (92.9%)	23 (79.3%)	36 (83.7%)	31 (81.6%)	67 (82.7%)
	基準容積率	1 (7.1%)	6 (20.7%)	7 (16.3%)	7 (18.4%)	14 (17.3%)
	計	14	29	43	38	81
最小容積率	50%以下	3 (33.3%)	6 (24.0%)	9 (26.5%)	5 (14.3%)	14 (20.3%)
	60%以下	1 (11.1%)	6 (24.0%)	7 (20.6%)	10 (28.6%)	17 (24.6%)
	80%以下	0 (0.0%)	5 (20.0%)	5 (14.7%)	9 (25.7%)	14 (20.3%)
	100%以下	3 (33.3%)	5 (20.0%)	8 (23.5%)	3 (8.6%)	11 (15.9%)
	150%以下	0 (0.0%)	1 (4.0%)	1 (2.9%)	2 (5.7%)	3 (4.3%)
	200%以下	2 (22.2%)	2 (8.0%)	4 (11.8%)	5 (14.3%)	9 (13.0%)
	300%以下	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.9%)	1 (1.4%)
	平均	101.0	84.4	88.8	98.6	93.8
	計	9	25	34	35	69

容積率 (標準：100%)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
最大容積率	100%以下	1 (11.1%)	0 (0.0%)	1 (2.9%)	0 (0.0%)	1 (1.4%)
	200%以下	1 (11.1%)	1 (4.0%)	2 (5.9%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)
	300%以下	0 (0.0%)	4 (16.0%)	4 (11.8%)	2 (5.7%)	6 (8.7%)
	400%以下	6 (66.7%)	13 (52.0%)	19 (55.9%)	11 (31.4%)	30 (43.5%)
	500%以下	0 (0.0%)	3 (12.0%)	3 (8.8%)	3 (8.6%)	6 (8.7%)
	600%以下	0 (0.0%)	1 (4.0%)	1 (2.9%)	18 (51.4%)	19 (27.5%)
	700%以下	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.9%)	1 (1.4%)
	1000%以下	1 (11.1%)	3 (12.0%)	4 (11.8%)	0 (0.0%)	4 (5.8%)
	平均	411.1	466.0	451.5	510.0	481.2
	計	9	25	34	35	69

ロ．用途地域

用途地域を採用している団体は、総計で54.4%であり、普通商業地区と同程度の採用割合である。住居地域を標準とした場合の格差率は、以下のとおり各団体によってバラツキが大きい。特に、準工業地域に対する格差率が団体によって大きく異なり、住居地域に対してプラスとする団体が、総計で15.3%、格差なしとする団体が40.9%、マイナスとする団体が43.8%となっている。

用途地域 (標準：住居地域)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
比準表	採用	33 (37.1%)	54 (63.5%)	87 (50.0%)	61 (62.2%)	148 (54.4%)
	不採用	56 (62.9%)	31 (36.5%)	87 (50.0%)	37 (37.8%)	124 (45.6%)
	計	89	85	174	98	272
第1種住居 専用地域	格差なし	11 (39.3%)	17 (34.0%)	28 (35.9%)	16 (26.2%)	44 (31.7%)
	-3%未満	8 (28.6%)	13 (26.0%)	21 (26.9%)	21 (34.4%)	42 (30.2%)
	-3～-6%未満	7 (25.0%)	18 (36.0%)	25 (32.1%)	21 (34.4%)	46 (33.1%)
	-6～-9%未満	0 (0.0%)	1 (2.0%)	1 (1.3%)	1 (1.6%)	2 (1.4%)
	-9～-12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.3%)	2 (1.4%)
	-12%以上	2 (7.1%)	1 (2.0%)	3 (3.8%)	0 (0.0%)	3 (2.2%)
	平均	-2.7	-2.0	-2.3	-2.4	-2.3
	計	28	50	78	61	139
第2種住居 専用地域	格差なし	16 (55.2%)	20 (40.0%)	36 (45.6%)	23 (37.7%)	59 (42.1%)
	-3%未満	11 (37.9%)	28 (56.0%)	39 (49.4%)	31 (50.8%)	70 (50.0%)
	-3～-6%未満	2 (6.9%)	2 (4.0%)	4 (5.1%)	5 (8.2%)	9 (6.4%)

用途地域		10万人未満			10万人以上	総計
(標準：住居地域)		町村	市	計		
第2種住居 専用地域	-9～12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	-12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	1 (0.7%)
	平均	-0.9	-0.9	-0.9	-1.4	-1.1
	計	29	50	79	61	140
近隣商業 地域	格差なし	7 (24.1%)	6 (12.0%)	13 (16.5%)	11 (18.3%)	24 (17.3%)
	2%未満	4 (13.8%)	8 (16.0%)	12 (15.2%)	6 (10.0%)	18 (12.9%)
	2～4%未満	7 (24.1%)	24 (48.0%)	31 (39.2%)	22 (36.7%)	53 (38.1%)
	4～6%未満	5 (17.2%)	7 (14.0%)	12 (15.2%)	16 (26.7%)	28 (20.1%)
	6～8%未満	0 (0.0%)	2 (4.0%)	2 (2.5%)	1 (1.7%)	3 (2.2%)
	8～10%未満	3 (10.3%)	1 (2.0%)	4 (5.1%)	1 (1.7%)	5 (3.6%)
	10%以上	3 (10.3%)	2 (4.0%)	5 (6.3%)	3 (5.0%)	8 (5.8%)
	平均	4.9	2.9	3.6	2.9	3.3
	計	29	50	79	60	139
商業地域	格差なし	1 (3.8%)	3 (6.4%)	4 (5.5%)	0 (0.0%)	4 (3.0%)
	3%未満	8 (30.8%)	3 (6.4%)	11 (15.1%)	15 (25.4%)	26 (19.7%)
	3～6%未満	8 (30.8%)	26 (55.3%)	34 (46.6%)	15 (25.4%)	49 (37.1%)
	6～9%未満	4 (15.4%)	8 (17.0%)	12 (16.4%)	16 (27.1%)	28 (21.2%)
	9～12%未満	1 (3.8%)	5 (10.6%)	6 (8.2%)	8 (13.6%)	14 (10.6%)
	12%以上	4 (15.4%)	2 (4.3%)	6 (8.2%)	5 (8.5%)	11 (8.3%)
	平均	6.9	5.3	5.9	6.4	6.1
	計	26	47	73	59	132
準工業地域	3%以上	3 (11.5%)	3 (6.0%)	6 (7.9%)	0 (0.0%)	6 (4.4%)
	0%超～3%未満	3 (11.5%)	6 (12.0%)	9 (11.8%)	6 (9.8%)	15 (10.9%)
	格差なし	12 (46.2%)	16 (32.0%)	28 (36.8%)	28 (45.9%)	56 (40.9%)
	0%超～2%未満	6 (23.1%)	9 (18.0%)	15 (19.7%)	8 (13.1%)	23 (16.8%)
	-2～-4%未満	0 (0.0%)	10 (20.0%)	10 (13.2%)	12 (19.7%)	22 (16.1%)
	-4～-6%未満	1 (3.8%)	3 (6.0%)	4 (5.3%)	5 (8.2%)	9 (6.6%)
	-6%以上	1 (3.8%)	3 (6.0%)	4 (5.3%)	2 (3.3%)	6 (4.4%)
	平均	-0.7	-0.9	-0.9	-1.2	-1.0
	計	26	50	76	61	137

用途地域 (標準：住居地域)		10万人未満			10万人以上	総計
		町村	市	計		
工業地域	格差なし	6 (28.6%)	10 (23.8%)	16 (25.4%)	12 (21.1%)	28 (23.3%)
	-3%未満	6 (28.6%)	5 (11.9%)	11 (17.5%)	9 (15.8%)	20 (16.7%)
	-3~-6%未満	3 (14.3%)	15 (35.7%)	18 (28.6%)	17 (29.8%)	35 (29.2%)
	-6~-9%未満	3 (14.3%)	8 (19.0%)	11 (17.5%)	10 (17.5%)	21 (17.5%)
	-9~-12%未満	1 (4.8%)	1 (2.4%)	2 (3.2%)	7 (12.3%)	9 (7.5%)
	-12%以上	2 (9.5%)	3 (7.1%)	5 (7.9%)	2 (3.5%)	7 (5.8%)
	平均	-5.5	-4.3	-4.7	-4.5	-4.6
	計	21	42	63	57	120
工業専用 地域	格差なし	5 (35.7%)	4 (11.4%)	9 (18.4%)	6 (13.0%)	15 (15.8%)
	-5%未満	2 (14.3%)	8 (22.9%)	10 (20.4%)	4 (8.7%)	14 (14.7%)
	-5~-10%未満	1 (7.1%)	13 (37.1%)	14 (28.6%)	10 (21.7%)	24 (25.3%)
	-10~-15%未満	2 (14.3%)	7 (20.0%)	9 (18.4%)	16 (34.8%)	25 (26.3%)
	-15~-20%未満	1 (7.1%)	3 (8.6%)	4 (8.2%)	5 (10.9%)	9 (9.5%)
	-20%以上	3 (21.4%)	0 (0.0%)	3 (6.1%)	5 (10.9%)	8 (8.4%)
	平均	-9.5	-6.5	-7.3	-10.1	-8.7
	計	14	35	49	46	95
調整区域	格差なし	4 (19.0%)	1 (3.7%)	5 (10.4%)	0 (0.0%)	5 (5.1%)
	-5%未満	1 (4.8%)	2 (7.4%)	3 (6.3%)	3 (5.9%)	6 (6.1%)
	-5~-10%未満	2 (9.5%)	8 (29.6%)	10 (20.8%)	8 (15.7%)	18 (18.2%)
	-10~-15%未満	3 (14.3%)	9 (33.3%)	12 (25.0%)	13 (25.5%)	25 (25.3%)
	-15~-20%未満	4 (19.0%)	2 (7.4%)	6 (12.5%)	12 (23.5%)	18 (18.2%)
	-20%以上	7 (33.3%)	5 (18.5%)	12 (25.0%)	15 (29.4%)	27 (27.3%)
	平均	-15.7	-11.7	-13.4	-15.3	-14.4
	計	21	27	48	51	99

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

4. 比準表の検討

比準表は価格形成要因の状態の差異を格差率に置き換えるものであり、標準的な状態を基準（100）とした場合のその他の状態に対する格差率（%）を整理した表である。

今回のアンケート調査で把握したように、標準的な状態に対するその他の状態の格差率が求められれば、次に示すとおり比準表を計算して求めることができる。

たとえば、「歩道の有無」を取り上げて例示すると以下のとおりとなる。

- ①まず、標準的な状態を「歩道なし」とした場合の「両側歩道」、「片側歩道」の格差率が、それぞれ+2%、+1%と決定したものとする。

単位（%）

主要街路 \ 其他街路	両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	a 1	a 2	a 3
片側歩道	b 1	b 2	b 3
歩道なし(標準)	+ 2	+ 1	0

- ②両側歩道を基準とした場合の格差率は、両側歩道の状態、すなわち（100+2）を分母とし、それぞれの状態に対する値を分子として以下のとおり求められる。

$$\begin{aligned} a1 &= \{ (100+2) \div (100+2) - 1 \} \times 100 = 0 \\ a2 &= \{ (100+1) \div (100+2) - 1 \} \times 100 = -0.98 \cdots -1 \\ a3 &= \{ (100+0) \div (100+2) - 1 \} \times 100 = -1.96 \cdots -2 \end{aligned}$$

また、片側歩道を基準とした場合の格差率は、片側歩道の状態、すなわち（100+1）を分母とし、それぞれの状態に対する値を分子として以下のとおり求められる。

$$\begin{aligned} b1 &= \{ (100+2) \div (100+1) - 1 \} \times 100 = 0.99 \cdots +1 \\ b2 &= \{ (100+1) \div (100+1) - 1 \} \times 100 = 0 \\ b3 &= \{ (100+0) \div (100+1) - 1 \} \times 100 = -0.99 \cdots -1 \end{aligned}$$

- ③以上の計算結果を比準表の形に表すと、以下のとおりとなる。なお、ここでは、格差率は、小数点以下を四捨五入して整数とした。

単位（%）

主要街路 \ 其他街路	両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	0	- 1	- 2
片側歩道	+ 1	0	- 1
歩道なし(標準)	+ 2	+ 1	0

求められた比準表では、左上から右下への対角線を挟んだそれぞれの反対側は正負の符号の異なる同じ値となったが、これは例示した格差率が小さかったためであり、この値が大きくなれば分母・分子の関係から異なった数値となるのが通常である。

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

4. 比準表の検討

(1) 定性的な要因の比準表その1

定性的なデータ要因について、格差率の平均値及び中央値（参考資料参照）に基づいて用途地区別・人口規模別に比準表を作成した。比準表の標準的なランクに該当する行を太枠で囲った。格差率の分布状況が、左右対称の1つの山のような形態であれば、平均値と中央値はほぼ同じ値となるが、分布状況が偏っていたり、いくつかの山がある場合には両者の値が大きく異なる。したがって、両者の数値が大きく異なっているものについては、その取り扱いに留意していただきたい。

また、各比準表の右上にサンプル数を表示したが、価格形成要因によっては細項目別のサンプル数が異なる場合があることに留意していただきたい。たとえば、普通商業地区／町村の道路の連続性について見ると、「行き止まり」に対する集計サンプル数は55であるが、「通り抜け困難」に対する集計サンプル数は29となっている。これは団体によっては「通り抜け困難」という細項目を設けていない場合があるものと考えられ、ここでは、前者の55サンプルを表の欄外に表示した。

①普通商業地区

A. 町村について

イ. 道路種別（街路条件）

普通商業／町村／42サンプル

主要街路 \ その他街路		国道	都道府県道	市町村道	私道
国道	平均値	0.0	-2.4	-4.9	-8.5
	中央値	0.0	-1.9	-3.8	-6.7
都道府県道	平均値	2.4	0.0	-2.5	-6.2
	中央値	2.0	0.0	-2.0	-4.9
市町村道	平均値	5.1	2.6	0.0	-3.8
	中央値	4.0	2.0	0.0	-3.0
私道	平均値	9.3	6.7	4.0	0.0
	中央値	7.2	5.2	3.1	0.0

ロ. 舗装の有無（街路条件）

普通商業／町村／54サンプル

主要街路 \ その他街路		舗装あり	舗装なし
舗装あり	平均値	0.0	-2.6
	中央値	0.0	-2.0
舗装なし	平均値	2.7	0.0
	中央値	2.0	0.0

ハ．歩道の有無（街路条件）

普通商業／町村／55サンプル

主要街路 \ その他街路		両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	平均値	0.0	-0.9	-2.5
	中央値	0.0	-1.0	-2.0
片側歩道	平均値	0.9	0.0	-1.7
	中央値	1.0	0.0	-1.0
歩道なし	平均値	2.6	1.7	0.0
	中央値	2.0	1.0	0.0

ニ．道路の連続性（街路条件）

普通商業／町村／55サンプル

主要街路 \ その他街路		通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	平均値	0.0	-5.4	-5.2
	中央値	0.0	-5.0	-5.0
行き止まり	平均値	5.7	0.0	0.2
	中央値	5.3	0.0	0.0
通り抜け困難	平均値	5.5	-0.2	0.0
	中央値	5.3	0.0	0.0

ホ．上水道の有無（環境条件）

普通商業／町村／15サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-2.8
	中央値	0.0	-3.0
無	平均値	2.9	0.0
	中央値	3.1	0.0

ヘ．公共下水道の有無（環境条件）

普通商業／町村／28サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-2.4
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	2.5	0.0
	中央値	2.0	0.0

ト．都市ガスの有無（環境条件）

普通商業／町村／9サンプル

主要街路 \ 其他街路		有	無
有	平均値	0.0	-2.0
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	2.0	0.0
	中央値	2.0	0.0

チ．用途地域（行政的條件）

普通商業／町村／28サンプル

主要街路 \ 其他街路		第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居 専用地域	平均値	0.0	0.9	1.8	5.0	8.2
	中央値	0.0	1.0	0.5	3.1	4.3
第2種住居 専用地域	平均値	-0.9	0.0	0.8	4.1	7.2
	中央値	-1.0	0.0	-0.5	2.0	3.3
住居地域	平均値	-1.8	-0.8	0.0	3.2	6.3
	中央値	-0.5	0.5	0.0	2.6	3.8
近隣商業 地域	平均値	-4.8	-3.9	-3.1	0.0	3.0
	中央値	-3.0	-2.0	-2.5	0.0	1.2
商業地域	平均値	-7.6	-6.7	-5.9	-2.9	0.0
	中央値	-4.2	-3.2	-3.7	-1.2	0.0
準工業地域	平均値	-2.5	-1.5	-0.7	2.5	5.5
	中央値	-0.6	0.4	-0.1	2.5	3.7
工業地域	平均値	3.3	4.2	5.1	8.5	11.7
	中央値	1.6	2.6	2.1	4.7	6.0
工業専用 地域	平均値	3.8	4.8	5.7	9.1	12.3
	中央値	0.0	1.0	0.5	3.1	4.3
調整区域	平均値	9.0	10.1	11.0	14.5	18.0
	中央値	11.5	12.6	12.1	14.9	16.3

主要街路 \ 其他街路		準工業地域	工業地域	工業専用 地域	調整区域
第1種住居 専用地域	平均値	2.5	-3.2	-3.7	-8.3
	中央値	0.6	-1.5	0.0	-10.3
第2種住居 専用地域	平均値	1.6	-4.1	-4.6	-9.2
	中央値	-0.4	-2.6	-1.0	-11.2
住居地域	平均値	0.7	-4.9	-5.4	-9.9
	中央値	0.1	-2.1	-0.5	-10.8
近隣商業 地域	平均値	-2.4	-7.8	-8.3	-12.7
	中央値	-2.4	-4.5	-3.0	-13.0
商業地域	平均値	-5.2	-10.5	-11.0	-15.2
	中央値	-3.6	-5.6	-4.2	-14.0
準工業地域	平均値	0.0	-5.5	-6.0	-10.6
	中央値	0.0	-2.2	-0.6	-10.9
工業地域	平均値	5.9	0.0	-0.5	-5.3
	中央値	2.2	0.0	1.6	-8.9
工業専用 地域	平均値	6.4	0.5	0.0	-4.8
	中央値	0.6	-1.5	0.0	-10.3
調整区域	平均値	11.8	5.6	5.0	0.0
	中央値	12.2	9.8	11.5	0.0

B. 人口10万人未満の市について

イ. 道路種別（街路条件）

普通商業／10万人未満の市／54サンプル

主要街路		その他街路	国道	都道府県道	市町村道	私道
国道	平均値		0.0	-2.0	-4.9	-7.9
	中央値		0.0	-1.2	-3.8	-6.7
都道府県道	平均値		2.0	0.0	-3.0	-6.0
	中央値		1.2	0.0	-2.7	-5.6
市町村道	平均値		5.2	3.1	0.0	-3.1
	中央値		4.0	2.8	0.0	-3.0
私道	平均値		8.6	6.4	3.2	0.0
	中央値		7.2	6.0	3.1	0.0

ロ. 舗装の有無（街路条件）

普通商業／10万人未満の市／65サンプル

主要街路		その他街路	舗装あり	舗装なし
舗装あり	平均値		0.0	-2.7
	中央値		0.0	-2.4
舗装なし	平均値		2.8	0.0
	中央値		2.5	0.0

ハ. 歩道の有無（街路条件）

普通商業／10万人未満の市／66サンプル

主要街路		その他街路	両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	平均値		0.0	-0.7	-2.4
	中央値		0.0	-0.8	-2.0
片側歩道	平均値		0.7	0.0	-1.8
	中央値		0.8	0.0	-1.2
歩道なし	平均値		2.5	1.8	0.0
	中央値		2.0	1.2	0.0

二．道路の連続性（街路条件）

普通商業／10万人未満の市／67サンプル

主要街路 \ その他街路		通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	平均値	0.0	-5.0	-4.5
	中央値	0.0	-5.0	-4.0
行き止まり	平均値	5.3	0.0	0.5
	中央値	5.3	0.0	1.1
通り抜け困難	平均値	4.7	-0.5	0.0
	中央値	4.2	-1.0	0.0

ホ．上水道の有無（環境条件）

普通商業／10万人未満の市／17サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-2.3
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	2.4	0.0
	中央値	2.0	0.0

ヘ．公共下水道の有無（環境条件）

普通商業／10万人未満の市／49サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-2.5
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	2.6	0.0
	中央値	2.0	0.0

ト．都市ガスの有無（環境条件）

普通商業／10万人未満の市／21サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-2.1
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	2.1	0.0
	中央値	2.0	0.0

チ．用途地域（行政的条件）

普通商業／10万人未満の市／53サンプル

主要街路		その他街路	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居 専用地域	平均値		0.0	1.3	2.9	6.3	9.7
	中央値		0.0	1.1	2.1	5.3	7.9
第2種住居 専用地域	平均値		-1.3	0.0	1.6	4.9	8.3
	中央値		-1.0	0.0	1.0	4.2	6.8
住居地域	平均値		-2.8	-1.5	0.0	3.3	6.6
	中央値		-2.1	-1.0	0.0	3.1	5.7
近隣商業 地域	平均値		-5.9	-4.7	-3.2	0.0	3.2
	中央値		-5.0	-4.0	-3.0	0.0	2.5
商業地域	平均値		-8.8	-7.7	-6.2	-3.1	0.0
	中央値		-7.3	-6.3	-5.4	-2.4	0.0
準工業 地域	平均値		-2.5	-1.2	0.3	3.6	6.9
	中央値		-2.6	-1.5	-0.5	2.6	5.1
工業地域	平均値		0.7	2.0	3.6	7.1	10.5
	中央値		1.6	2.7	3.7	7.0	9.6
工業専用 地域	平均値		3.1	4.4	6.0	9.5	13.0
	中央値		4.4	5.5	6.6	9.9	12.6
調整区域	平均値		7.2	8.5	10.3	13.9	17.5
	中央値		9.6	10.7	11.9	15.3	18.2

主要街路		その他街路	準工業地域	工業地域	工業専用 地域	調整区域
第1種住居 専用地域	平均値		2.6	-0.7	-3.0	-6.7
	中央値		2.6	-1.6	-4.2	-8.7
第2種住居 専用地域	平均値		1.3	-2.0	-4.2	-7.9
	中央値		1.6	-2.6	-5.2	-9.7
住居地域	平均値		-0.3	-3.5	-5.7	-9.3
	中央値		0.5	-3.6	-6.2	-10.6
近隣商業 地域	平均値		-3.5	-6.6	-8.7	-12.2
	中央値		-2.5	-6.5	-9.0	-13.3
商業地域	平均値		-6.5	-9.5	-11.5	-14.9
	中央値		-4.9	-8.8	-11.2	-15.4
準工業 地域	平均値		0.0	-3.2	-5.4	-9.0
	中央値		0.0	-4.1	-6.7	-11.1
工業地域	平均値		3.3	0.0	-2.2	-6.0
	中央値		4.3	0.0	-2.7	-7.3
工業専用 地域	平均値		5.7	2.3	0.0	-3.8
	中央値		7.1	2.7	0.0	-4.7
調整区域	平均値		9.9	6.4	4.0	0.0
	中央値		12.5	7.8	5.0	0.0

Ｃ．人口10万人以上の市について

イ．道路種別（街路条件）

普通商業／10万人以上の市／56サンプル

主要街路		その他街路	国道	都道府県道	市町村道	私道
国道	平均値		0.0	-1.7	-5.0	-8.4
	中央値		0.0	-2.8	-4.8	-7.4
都道府県道	平均値		1.7	0.0	-3.4	-6.8
	中央値		2.8	0.0	-2.1	-4.8
市町村道	平均値		5.3	3.5	0.0	-3.5
	中央値		5.0	2.1	0.0	-2.8
私道	平均値		9.1	7.3	3.6	0.0
	中央値		8.0	5.0	2.9	0.0

ロ．舗装の有無（街路条件）

普通商業／10万人以上の市／64サンプル

主要街路		その他街路	舗装あり	舗装なし
舗装あり	平均値		0.0	-3.3
	中央値		0.0	-3.0
舗装なし	平均値		3.4	0.0
	中央値		3.1	0.0

ハ．歩道の有無（街路条件）

普通商業／10万人以上の市／75サンプル

主要街路		その他街路	両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	平均値		0.0	-1.4	-3.3
	中央値		0.0	-1.5	-2.9
片側歩道	平均値		1.4	0.0	-2.0
	中央値		1.5	0.0	-1.5
歩道なし	平均値		3.4	2.0	0.0
	中央値		3.0	1.5	0.0

ニ．道路の連続性（街路条件）

普通商業／10万人以上の市／78サンプル

主要街路		その他街路	通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	平均値		0.0	-5.4	-4.6
	中央値		0.0	-5.0	-3.5
行き止まり	平均値		5.7	0.0	0.8
	中央値		5.3	0.0	1.6
通り抜け困難	平均値		4.8	-0.8	0.0
	中央値		3.6	-1.6	0.0

ホ. 上水道の有無（環境条件）

普通商業／10万人以上の市／7サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-6.4
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	6.8	0.0
	中央値	2.0	0.0

ヘ. 公共下水道の有無（環境条件）

普通商業／10万人以上の市／45サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-2.5
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	2.6	0.0
	中央値	2.0	0.0

ト. 都市ガスの有無（環境条件）

普通商業／10万人以上の市／26サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-1.9
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	1.9	0.0
	中央値	2.0	0.0

チ．用途地域（行政的条件）

普通商業／10万人以上の市／55サンプル

主要街路		その他街路	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居 専用地域	平均値		0.0	1.5	2.9	5.9	9.9
	中央値		0.0	2.3	3.5	6.4	9.6
第2種住居 専用地域	平均値		-1.5	0.0	1.4	4.4	8.2
	中央値		-2.3	0.0	1.1	4.0	7.1
住居地域	平均値		-2.8	-1.3	0.0	3.0	6.8
	中央値		-3.4	-1.1	0.0	2.8	5.9
近隣商業 地域	平均値		-5.6	-4.2	-2.9	0.0	3.7
	中央値		-6.0	-3.8	-2.7	0.0	3.0
商業地域	平均値		-9.0	-7.6	-6.4	-3.6	0.0
	中央値		-8.7	-6.6	-5.5	-2.9	0.0
準工業 地域	平均値		-2.5	-1.0	0.3	3.3	7.1
	中央値		-3.3	-1.0	0.1	2.9	6.0
工業地域	平均値		1.4	2.9	4.3	7.4	11.4
	中央値		0.6	3.0	4.2	7.1	10.3
工業専用 地域	平均値		7.2	8.7	10.2	13.5	17.7
	中央値		4.4	6.9	8.1	11.1	14.4
調整区域	平均値		14.0	15.7	17.3	20.8	25.2
	中央値		10.6	13.2	14.5	17.6	21.2

主要街路		その他街路	準工業地域	工業地域	工業専用 地域	調整区域
第1種住居 専用地域	平均値		2.5	-1.4	-6.7	-12.3
	中央値		3.4	-0.6	-4.3	-9.6
第2種住居 専用地域	平均値		1.0	-2.8	-8.0	-13.6
	中央値		1.0	-2.9	-6.4	-11.6
住居地域	平均値		-0.3	-4.1	-9.3	-14.7
	中央値		-0.1	-4.0	-7.5	-12.6
近隣商業 地域	平均値		-3.2	-6.9	-11.9	-17.2
	中央値		-2.8	-6.6	-10.0	-15.0
商業地域	平均値		-6.7	-10.2	-15.0	-20.2
	中央値		-5.6	-9.3	-12.6	-17.5
準工業 地域	平均値		0.0	-3.8	-9.0	-14.5
	中央値		0.0	-3.9	-7.4	-12.6
工業地域	平均値		4.0	0.0	-5.4	-11.1
	中央値		4.1	0.0	-3.6	-9.0
工業専用 地域	平均値		9.9	5.7	0.0	-6.0
	中央値		8.0	3.8	0.0	-5.6
調整区域	平均値		16.9	12.4	6.4	0.0
	中央値		14.4	9.9	5.9	0.0

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

4. 比準表の検討

(1) 定性的な要因の比準表その1

②普通住宅地区

A. 町村について

イ. 道路種別（街路条件）

普通住宅／町村／50サンプル

主要街路 \ その他街路		国道	都道府県道	市町村道	私道
国道	平均値	0.0	-2.1	-4.8	-8.5
	中央値	0.0	-1.9	-3.8	-6.7
都道府県道	平均値	2.1	0.0	-2.7	-6.5
	中央値	2.0	0.0	-2.0	-4.9
市町村道	平均値	5.0	2.8	0.0	-3.9
	中央値	4.0	2.0	0.0	-3.0
私道	平均値	9.3	7.0	4.1	0.0
	中央値	7.2	5.2	3.1	0.0

ロ. 舗装の有無（街路条件）

普通住宅／町村／76サンプル

主要街路 \ その他街路		舗装あり	舗装なし
舗装あり	平均値	0.0	-2.5
	中央値	0.0	-2.0
舗装なし	平均値	2.6	0.0
	中央値	2.0	0.0

ハ. 歩道の有無（街路条件）

普通住宅／町村／59サンプル

主要街路 \ その他街路		両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	平均値	0.0	-0.7	-2.4
	中央値	0.0	-1.0	-2.0
片側歩道	平均値	0.7	0.0	-1.8
	中央値	1.0	0.0	-1.0
歩道なし	平均値	2.5	1.8	0.0
	中央値	2.0	1.0	0.0

二．道路の連続性（街路条件）

普通住宅／町村／73サンプル

主要街路 \ その他街路		通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	平均値	0.0	-5.5	-4.7
	中央値	0.0	-5.0	-5.0
行き止まり	平均値	5.8	0.0	0.8
	中央値	5.3	0.0	0.0
通り抜け困難	平均値	4.9	-0.8	0.0
	中央値	5.3	0.0	0.0

ホ．上水道の有無（環境条件）

普通住宅／町村／25サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-3.0
	中央値	0.0	-3.0
無	平均値	3.1	0.0
	中央値	3.1	0.0

ヘ．公共下水道の有無（環境条件）

普通住宅／町村／44サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-3.1
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	3.2	0.0
	中央値	2.0	0.0

ト．都市ガスの有無（環境条件）

普通住宅／町村／19サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-1.5
	中央値	0.0	-1.0
無	平均値	1.5	0.0
	中央値	1.0	0.0

チ．用途地域（行政的条件）

普通住宅／町村／29サンプル

主要街路		第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居 専用地域	平均値	0.0	1.8	2.8	7.8	9.9
	中央値	0.0	1.5	1.5	4.6	6.6
第2種住居 専用地域	平均値	-1.8	0.0	0.9	5.9	7.9
	中央値	-1.5	0.0	0.0	3.0	5.0
住居地域	平均値	-2.7	-0.9	0.0	4.9	6.9
	中央値	-1.5	0.0	0.0	3.0	5.0
近隣商業 地域	平均値	-7.2	-5.5	-4.7	0.0	1.9
	中央値	-4.4	-2.9	-2.9	0.0	1.9
商業地域	平均値	-9.0	-7.3	-6.5	-1.9	0.0
	中央値	-6.2	-4.8	-4.8	-1.9	0.0
準工業 地域	平均値	-2.0	-0.2	0.7	5.6	7.7
	中央値	-1.5	0.0	0.0	3.0	5.0
工業地域	平均値	3.0	4.9	5.8	11.0	13.1
	中央値	-0.5	1.0	1.0	4.0	6.1
工業専用 地域	平均値	7.5	9.5	10.5	15.9	18.1
	中央値	2.1	3.6	3.6	6.7	8.8
調整区域	平均値	15.4	17.6	18.6	24.4	26.8
	中央値	15.9	17.6	17.6	21.2	23.5

主要街路		準工業地域	工業地域	工業専用 地域	調整区域
第1種住居 専用地域	平均値	2.1	-2.9	-7.0	-13.4
	中央値	1.5	0.5	-2.0	-13.7
第2種住居 専用地域	平均値	0.2	-4.6	-8.7	-14.9
	中央値	0.0	-1.0	-3.5	-15.0
住居地域	平均値	-0.7	-5.5	-9.5	-15.7
	中央値	0.0	-1.0	-3.5	-15.0
近隣商業 地域	平均値	-5.3	-9.9	-13.7	-19.6
	中央値	-2.9	-3.9	-6.3	-17.5
商業地域	平均値	-7.1	-11.6	-15.3	-21.1
	中央値	-4.8	-5.7	-8.1	-19.0
準工業 地域	平均値	0.0	-4.8	-8.9	-15.1
	中央値	0.0	-1.0	-3.5	-15.0
工業地域	平均値	5.1	0.0	-4.2	-10.8
	中央値	1.0	0.0	-2.5	-14.1
工業専用 地域	平均値	9.7	4.4	0.0	-6.9
	中央値	3.6	2.6	0.0	-11.9
調整区域	平均値	17.8	12.1	7.4	0.0
	中央値	17.6	16.5	13.5	0.0

B. 人口10万人未満の市

イ. 道路種別（街路条件）

普通住宅／10万人未満の市／53サンプル

主要街路 \ その他街路		国道	都道府県道	市町村道	私道
国道	平均値	0.0	-1.8	-4.8	-7.9
	中央値	0.0	-1.0	-3.8	-5.8
都道府県道	平均値	1.8	0.0	-3.0	-6.2
	中央値	1.0	0.0	-2.9	-4.9
市町村道	平均値	5.0	3.1	0.0	-3.3
	中央値	4.0	3.0	0.0	-2.0
私道	平均値	8.6	6.6	3.4	0.0
	中央値	6.1	5.1	2.0	0.0

ロ．舗装の有無（街路条件）

普通住宅／10万人未満の市／70サンプル

主要街路 \ その他街路		舗装あり	舗装なし
舗装あり	平均値	0.0	-2.6
	中央値	0.0	-2.0
舗装なし	平均値	2.7	0.0
	中央値	2.0	0.0

ハ．歩道の有無（街路条件）

普通住宅／10万人未満の市／61サンプル

主要街路 \ その他街路		両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	平均値	0.0	-0.8	-2.2
	中央値	0.0	-1.0	-2.0
片側歩道	平均値	0.8	0.0	-1.5
	中央値	1.0	0.0	-1.0
歩道なし	平均値	2.3	1.5	0.0
	中央値	2.0	1.0	0.0

ニ．道路の連続性（街路条件）

普通住宅／10万人未満の市／71サンプル

主要街路 \ その他街路		通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	平均値	0.0	-4.9	-4.2
	中央値	0.0	-5.0	-4.0
行き止まり	平均値	5.2	0.0	0.7
	中央値	5.3	0.0	1.1
通り抜け困難	平均値	4.4	-0.7	0.0
	中央値	4.2	-1.0	0.0

ホ．上水道の有無（環境条件）

普通住宅／10万人未満の市／22サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-2.5
	中央値	0.0	-2.5
無	平均値	2.6	0.0
	中央値	2.6	0.0

ヘ．公共下水道の有無（環境条件）

普通住宅／10万人未満の市／57サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-2.6
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	2.7	0.0
	中央値	2.0	0.0

ト．都市ガスの有無（環境条件）

普通住宅／10万人未満の市／27サンプル

主要街路 \ その他街路		有	無
有	平均値	0.0	-1.7
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	1.7	0.0
	中央値	2.0	0.0

チ．用途地域（行政的条件）

普通住宅／10万人未満の市／50サンプル

主要街路		その他街路	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居 専用地域	平均値		0.0	1.1	2.0	5.0	7.4
	中央値		0.0	1.0	2.0	4.8	7.1
第2種住居 専用地域	平均値		-1.1	0.0	0.9	3.8	6.3
	中央値		-1.0	0.0	1.0	3.7	6.1
住居地域	平均値		-2.0	-0.9	0.0	2.9	5.3
	中央値		-2.0	-1.0	0.0	2.7	5.0
近隣商業 地域	平均値		-4.8	-3.7	-2.8	0.0	2.3
	中央値		-4.6	-3.6	-2.6	0.0	2.2
商業地域	平均値		-6.9	-5.9	-5.0	-2.3	0.0
	中央値		-6.7	-5.7	-4.8	-2.2	0.0
準工業 地域	平均値		-1.1	0.0	0.9	3.8	6.3
	中央値		-1.5	-0.5	0.5	3.2	5.5
工業地域	平均値		2.4	3.6	4.5	7.5	10.0
	中央値		2.1	3.1	4.2	7.0	9.4
工業専用 地域	平均値		4.8	6.0	7.0	10.1	12.6
	中央値		4.3	5.3	6.4	9.3	11.7
調整区域	平均値		11.0	12.2	13.3	16.5	19.3
	中央値		11.4	12.5	13.6	16.7	19.3

主要街路		その他街路	準工業地域	工業地域	工業専用 地域	調整区域
第1種住居 専用地域	平均値		1.1	-2.3	-4.6	-9.9
	中央値		1.5	-2.0	-4.1	-10.2
第2種住居 専用地域	平均値		0.0	-3.4	-5.7	-10.9
	中央値		0.5	-3.0	-5.1	-11.1
住居地域	平均値		-0.9	-4.3	-6.5	-11.7
	中央値		-0.5	-4.0	-6.0	-12.0
近隣商業 地域	平均値		-3.7	-7.0	-9.1	-14.2
	中央値		-3.1	-6.5	-8.5	-14.3
商業地域	平均値		-5.9	-9.1	-11.2	-16.1
	中央値		-5.2	-8.6	-10.5	-16.2
準工業 地域	平均値		0.0	-3.4	-5.7	-10.9
	中央値		0.0	-3.5	-5.5	-11.6
工業地域	平均値		3.6	0.0	-2.3	-7.7
	中央値		3.6	0.0	-2.1	-8.3
工業専用 地域	平均値		6.0	2.4	0.0	-5.6
	中央値		5.9	2.1	0.0	-6.4
調整区域	平均値		12.2	8.4	5.9	0.0
	中央値		13.1	9.1	6.8	0.0

C. 人口10万人以上の市について

イ. 道路種別（街路条件）

普通住宅／10万人以上の市／62サンプル

主要街路 \ その他街路		国道	都道府県道	市町村道	私道
国道	平均値	0.0	-1.4	-3.8	-6.7
	中央値	0.0	-1.9	-3.8	-6.2
都道府県道	平均値	1.5	0.0	-2.4	-5.4
	中央値	2.0	0.0	-2.0	-4.3
市町村道	平均値	4.0	2.5	0.0	-3.0
	中央値	4.0	2.0	0.0	-2.4
私道	平均値	7.2	5.7	3.1	0.0
	中央値	6.6	4.5	2.5	0.0

ロ．舗装の有無（街路条件）

普通住宅／10万人以上の市／84サンプル

主要街路 \ その他街路		舗装あり	舗装なし
舗装あり	平均値	0.0	-2.9
	中央値	0.0	-2.0
舗装なし	平均値	3.0	0.0
	中央値	2.0	0.0

ハ．歩道の有無（街路条件）

普通住宅／10万人以上の市／67サンプル

主要街路 \ その他街路		両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	平均値	0.0	-0.8	-2.3
	中央値	0.0	-1.0	-2.0
片側歩道	平均値	0.8	0.0	-1.6
	中央値	1.0	0.0	-1.0
歩道なし	平均値	2.4	1.6	0.0
	中央値	2.0	1.0	0.0

ニ．道路の連続性（街路条件）

普通住宅／10万人以上の市／88サンプル

主要街路 \ その他街路		通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	平均値	0.0	-4.9	-3.9
	中央値	0.0	-5.0	-3.0
行き止まり	平均値	5.2	0.0	1.1
	中央値	5.3	0.0	2.1
通り抜け困難	平均値	4.1	-1.0	0.0
	中央値	3.1	-2.1	0.0

ホ．上水道の有無（環境条件）

普通住宅／10万人以上の市／17サンプル

主要街路 \ 其他街路		有	無
有	平均値	0.0	-4.3
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	4.5	0.0
	中央値	2.0	0.0

ヘ．公共下水道の有無（環境条件）

普通住宅／10万人以上の市／78サンプル

主要街路 \ 其他街路		有	無
有	平均値	0.0	-2.4
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	2.5	0.0
	中央値	2.0	0.0

ト．都市ガスの有無（環境条件）

普通住宅／10万人以上の市／47サンプル

主要街路 \ 其他街路		有	無
有	平均値	0.0	-1.8
	中央値	0.0	-2.0
無	平均値	1.8	0.0
	中央値	2.0	0.0

チ．用途地域（行政的条件）

普通住宅／10万人以上の市／61サンプル

主要街路		その他街路	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居 専用地域	平均値		0.0	1.0	2.5	5.4	9.0
	中央値		0.0	1.0	2.0	4.1	8.0
第2種住居 専用地域	平均値		-1.0	0.0	1.4	4.4	7.9
	中央値		-1.0	0.0	1.0	3.0	6.9
住居地域	平均値		-2.4	-1.4	0.0	2.9	6.4
	中央値		-2.0	-1.0	0.0	2.0	5.8
近隣商業 地域	平均値		-5.2	-4.2	-2.8	0.0	3.4
	中央値		-3.9	-2.9	-2.0	0.0	3.7
商業地域	平均値		-8.3	-7.3	-6.0	-3.3	0.0
	中央値		-7.4	-6.4	-5.5	-3.6	0.0
準工業 地域	平均値		-1.2	-0.2	1.2	4.1	7.7
	中央値		-2.0	-1.0	0.0	2.0	5.8
工業地域	平均値		2.2	3.2	4.7	7.7	11.4
	中央値		3.2	4.2	5.3	7.4	11.4
工業専用 地域	平均値		8.6	9.7	11.2	14.5	18.4
	中央値		8.9	10.0	11.1	13.3	17.6
調整区域	平均値		15.2	16.4	18.1	21.5	25.6
	中央値		15.3	16.5	17.6	20.0	24.5

主要街路		その他街路	準工業地域	工業地域	工業専用 地域	調整区域
第1種住居 専用地域	平均値		1.2	-2.2	-7.9	-13.2
	中央値		2.0	-3.1	-8.2	-13.3
第2種住居 専用地域	平均値		0.2	-3.1	-8.8	-14.1
	中央値		1.0	-4.0	-9.1	-14.1
住居地域	平均値		-1.2	-4.5	-10.1	-15.3
	中央値		0.0	-5.0	-10.0	-15.0
近隣商業 地域	平均値		-4.0	-7.2	-12.6	-17.7
	中央値		-2.0	-6.9	-11.8	-16.7
商業地域	平均値		-7.1	-10.2	-15.5	-20.4
	中央値		-5.5	-10.2	-14.9	-19.7
準工業 地域	平均値		0.0	-3.3	-9.0	-14.3
	中央値		0.0	-5.0	-10.0	-15.0
工業地域	平均値		3.5	0.0	-5.9	-11.3
	中央値		5.3	0.0	-5.3	-10.5
工業専用 地域	平均値		9.9	6.2	0.0	-5.8
	中央値		11.1	5.6	0.0	-5.6
調整区域	平均値		16.6	12.8	6.1	0.0
	中央値		17.6	11.8	5.9	0.0

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

4. 比準表の検討

(2) 定性的な要因の比準表その2

3. (1)において、定性的な要因の比準表を平均値及び中央値に基づいて作成したが、前述したとおりサンプル数等の関係からやや精度が乏しいものも見受けられるため、ここでは、 $\times\%$ ～ $\bigcirc\%$ という幅を持たせた形式で比準表を作成してみた。

比準表の作成方法は前述と同様であるが、下限値及び上限値の検討にあたっては、2. (3)で整理した格差率の分布状況を棒グラフ化し、ほぼ50%以上のサンプルが含まれる範囲をもって、設定した。

たとえば、町村における普通商業地区の「歩道の有無」の分布状況を棒グラフ化すると、下に示すとおりとなり、これに基づいて両側歩道の下限値を2%、上限値を3%と設定し、また、片側歩道の下限値を1%、上限値を2%と設定した。

ちなみに設定した値に基づいて、比準表に展開すると以下のとおりとなる。この場合、その他の状態を基準とした場合の格差率は、それぞれ下限値は下限値と比較し、上限値は上限値と比較して求めた。

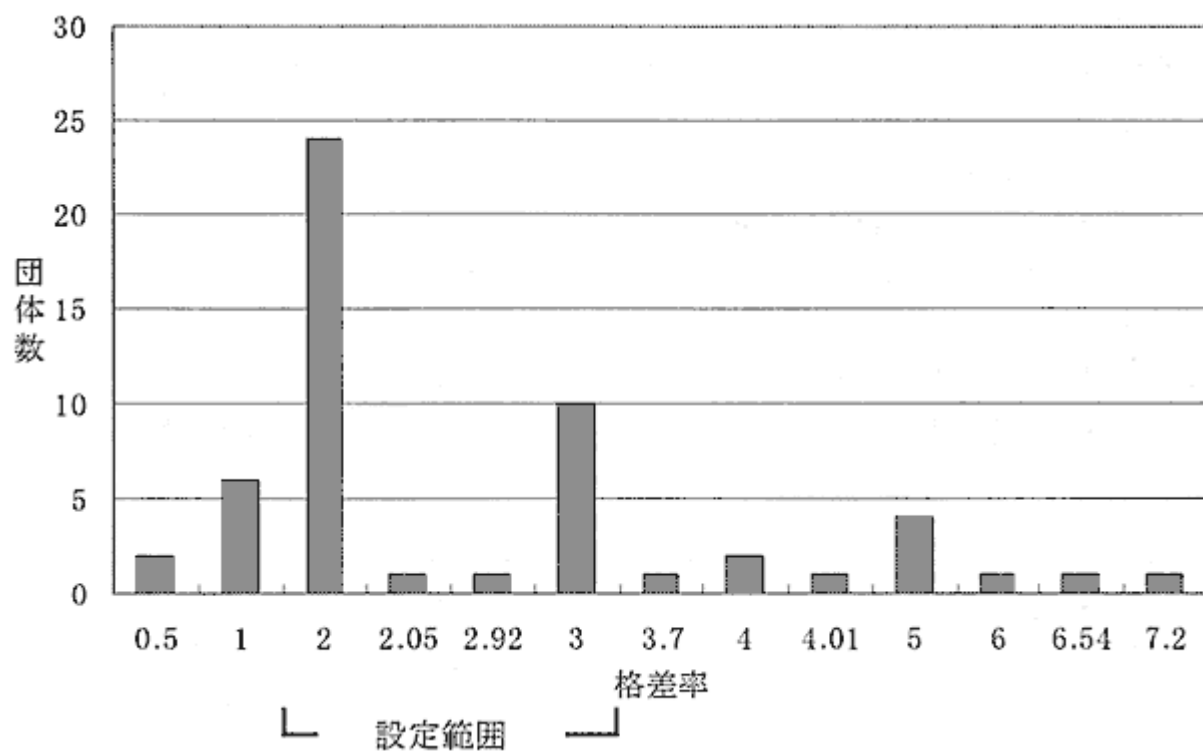
主要街路 \ その他街路	その他街路		
	両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	0	-1	-3～-2
片側歩道	1	0	-2～-1
歩道なし	2～3	1～2	0

※標準的なカテゴリーは太枠で示す

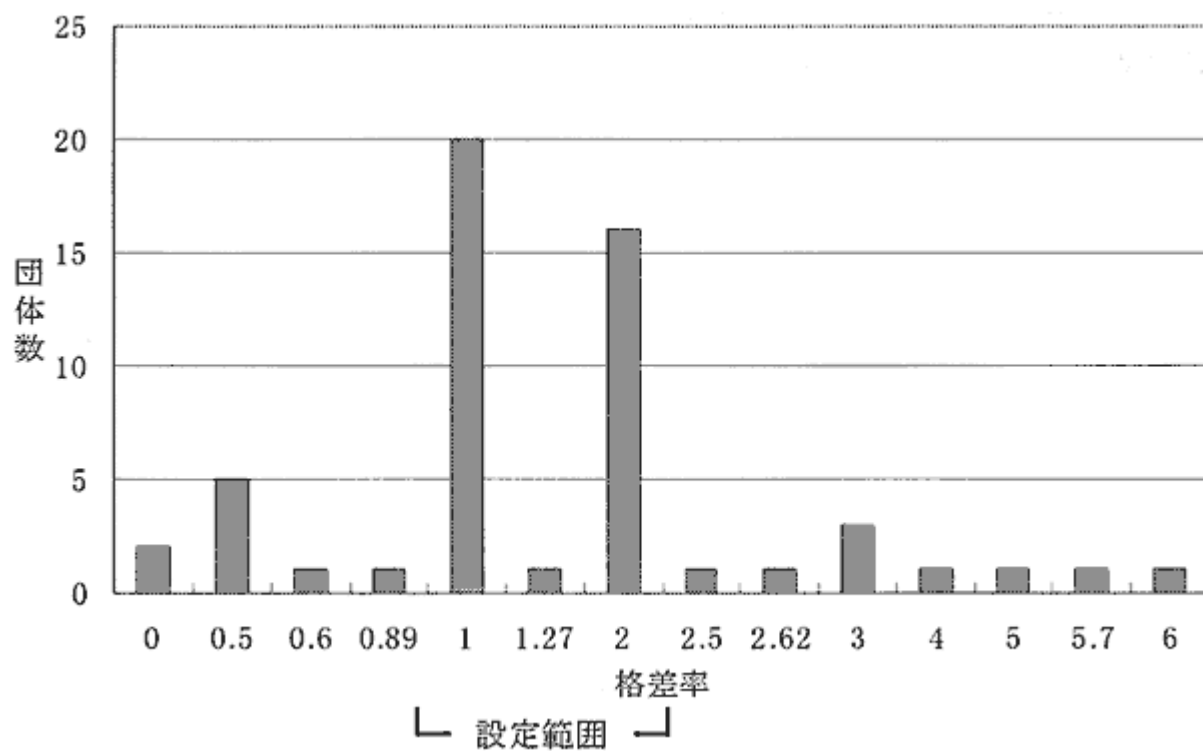
その他の価格形成要因についても同様な検討を行い、それぞれ下限値・上限値を設定し、その値に基づいて、比準表に展開した。

■ 棒グラフの例示) 普通商業／町村／「歩道の有無」の例

普通商業地区 町村 両側歩道



普通商業地区 町村 片側歩道



①普通商業地区

A. 町村について

イ. 道路種別（街路条件）

普通商業／町村／42サンプル

主要街路 \ その他街路	国道	都道府県道	市町村道	私道
国道	0	-2	-5~-4	-9~-5
都道府県道	2	0	-3~-2	-7~-3
市町村道	4~5	2~3	0	-5~0
私道	5~10	3~7	0~5	0

ロ．舗装の有無（街路条件）

普通商業／町村／54サンプル

主要街路 \ その他街路	舗装あり	舗装なし
舗装あり	0	-2~-1
舗装なし	1~2	0

ハ．歩道の有無（街路条件）

普通商業／町村／55サンプル

主要街路 \ その他街路	両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	0	-1	-3~-2
片側歩道	1	0	-2~-1
歩道なし	2~3	1~2	0

ニ．道路の連続性（街路条件）

普通商業／町村／55サンプル

主要街路 \ その他街路	通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	0	-10~-3	-10~-2
行き止まり	3~11	0	0~1
通り抜け困難	2~11	-1~0	0

ホ．上水道の有無（環境条件）

普通商業／町村／15サンプル

主要街路 \ その他街路	有	無
有	0	-3~-2
無	2~3	0

ヘ．公共下水道の有無（環境条件）

普通商業／町村／28サンプル

主要街路 \ 其他街路	有	無
	0	-3~-2
有	0	-3~-2
無	2~3	0

ト．都市ガスの有無（環境条件）

普通商業／町村／9サンプル

主要街路 \ 其他街路	有	無
	0	-2~-1
有	0	-2~-1
無	1~2	0

チ．用途地域（環境条件）

普通商業／町村／28サンプル

主要街路 \ 其他街路	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居専用地域	0	0	0~1	0~5	5
第2種住居専用地域	0	0	0~1	0~5	5
住居地域	-1~0	-1~0	0	0~4	4~5
近隣商業地域	-5~0	-5~0	-4~0	0	0~5
商業地域	-5	-5	-5~-4	-5~0	0
準工業地域	-2~0	-2~0	-1~0	0~3	3~5
工業地域	0~7	0~7	0~8	0~12	5~12
工業専用地域	0~9	0~9	0~10	0~15	5~15
調整区域	0~30	0~30	0~32	0~37	5~37

主要街路 \ 其他街路	準工業地域	工業地域	工業専用地域	調整区域
第1種住居専用地域	0~2	-6~0	-8~0	-23~0
第2種住居専用地域	0~2	-6~0	-8~0	-23~0
住居地域	0~1	-7~0	-9~0	-24~0
近隣商業地域	-3~0	-11~0	-13~0	-27~0
商業地域	-5~-3	-11~-5	-13~-5	-27~-5
準工業地域	0	-8~0	-10~0	-25~0
工業地域	0~9	0	-2~0	-18~0
工業専用地域	0~11	0~2	0	-16~0
調整区域	0~33	0~22	0~19	0

B．人口10万人未満の市について

イ．道路種別（街路条件）

普通商業／10万人未満の市／54サンプル

その他街路 主要街路	国道	都道府県道	市町村道	私道
国道	0	-3~-2	-6~-3	-8~-7
都道府県道	2~3	0	-3~-1	-6~-4
市町村道	3~6	1~3	0	-5~-1
私道	7~8	4~6	1~5	0

ロ．舗装の有無（街路条件）

普通商業／10万人未満の市／65サンプル

その他街路 主要街路	舗装あり	舗装なし
舗装あり	0	-3~-1
舗装なし	1~3	0

ハ．歩道の有無（街路条件）

普通商業／10万人未満の市／66サンプル

その他街路 主要街路	両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	0	-1	-3~-2
片側歩道	1	0	-2~-1
歩道なし	2~3	1~2	0

ニ．道路の連続性（街路条件）

普通商業／10万人未満の市／67サンプル

その他街路 主要街路	通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	0	-5~-2	-5~-2
行き止まり	2~5	0	0
通り抜け困難	2~5	0	0

ホ．上水道の有無（環境条件）

普通商業／10万人未満の市／17サンプル

その他街路 主要街路	有	無
有	0	-3~-1
無	1~3	0

ヘ．公共下水道の有無（環境条件）

普通商業／10万人未満の市／49サンプル

主要街路	その他街路	
	有	無
有	0	-3~-2
無	2~3	0

ト．都市ガスの有無（環境条件）

普通商業／10万人未満の市／21サンプル

主要街路	その他街路	
	有	無
有	0	-2~-1
無	1~2	0

チ．用途地域（行政的条件）

普通商業／10万人未満の市／53サンプル

主要街路	その他街路				
	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居専用地域	0	0~2	0~4	0~8	5~8
第2種住居専用地域	-2~0	0	0~2	0~5	5
住居地域	-4~0	-2~0	0	0~3	3~5
近隣商業地域	-7~0	-5~0	-3~0	0	0~5
商業地域	-7~-5	-5	-5~-3	-5~0	0
準工業地域	-2~0	0	0~2	0~5	5
工業地域	0~1	0~3	0~5	0~9	5~9
工業専用地域	6~10	8~10	10	10~14	14~15
調整区域	9~11	11~12	11~14	11~18	17~18

主要街路	その他街路			
	準工業地域	工業地域	工業専用地域	調整区域
第1種住居専用地域	0~2	-1~0	-9~-5	-10~-9
第2種住居専用地域	0	-1~0	-9~-7	-11~-10
住居地域	-2~0	-3~0	-9	-12~-10
近隣商業地域	-5~0	-8~0	-12~-9	-15~-10
商業地域	-5	-8~-5	-13~-12	-15~-14
準工業地域	0	-3~0	-9~-7	-11~-10
工業地域	0~3	0	-9~-4	-10~-8
工業専用地域	8~10	5~10	0	-3~-1
調整区域	11~12	8~11	1~4	0

Ｃ．人口10万人以上の市について

イ．道路種別（街路条件）

普通商業／10万人以上の市／56サンプル

その他街路 主要街路	国道	都道府県道	市町村道	私道
国道	0	-3～0	-7～0	-8～-5
都道府県道	0～3	0	-5～0	-6～-5
市町村道	0～8	0～5	0	-5～-1
私道	5～9	5～6	1～5	0

ロ. 舗装の有無（街路条件）

普通商業／10万人以上の市／64サンプル

主要街路 \ その他街路	舗装あり	舗装なし
舗装あり	0	-5~-1
舗装なし	1~5	0

ハ. 歩道の有無（街路条件）

普通商業／10万人以上の市／75サンプル

主要街路 \ その他街路	両側 歩道	片側 歩道	歩道 なし
両側歩道	0	-2～0	-5～-1
片側歩道	0～2	0	-3～-1
歩道なし	1～5	1～3	0

二．道路の連続性（街路条件）

普通商業／10万人以上の市／78サンプル

主要街路 \ その他街路	通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	0	-10~-3	-10~-2
行き止まり	3~11	0	0~1
通り抜け困難	2~11	-1~0	0

ホ. 上水道の有無（環境条件）

普通商業／10万人以上の市／7サンプル

	有	無
主要街路	0	-3~-1
その他街路	1~3	0

ヘ．公共下水道の有無（環境条件）

普通商業／10万人以上の市／45サンプル

主要街路	その他街路	有	無
有		0	-3～-1
無		1～3	0

ト．都市ガスの有無（環境条件）

普通商業／10万人以上の市／26サンプル

主要街路	その他街路	有	無
有		0	-3～-1
無		1～3	0

チ．用途地域（行政的条件）

普通商業／10万人以上の市／55サンプル

主要街路	その他街路	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居専用地域		0	0～1	0～1	0～6	6～8
第2種住居専用地域		-1～0	0	0	0～5	5～8
住居地域		-1～0	0	0	0～5	5～8
近隣商業地域		-6～0	-5～0	-5～0	0	0～8
商業地域		-7～-6	-7～-5	-7～-5	-7～0	0
準工業地域		-1～0	0	0	0～5	5～8
工業地域		0～3	0～4	0～4	0～10	8～10
工業専用地域		0～24	0～25	0～25	0～32	8～32
調整区域		9～24	9～25	9～25	9～32	17～32

主要街路	その他街路	準工業地域	工業地域	工業専用地域	調整区域
第1種住居専用地域		0～1	-3～0	-19～0	-19～-8
第2種住居専用地域		0	-4～0	-20～0	-20～-8
住居地域		0	-4～0	-20～0	-20～-8
近隣商業地域		-5～0	-9～0	-24～0	-24～-8
商業地域		-7～-5	-9～-7	-24～-7	-24～-15
準工業地域		0	-4～0	-20～0	-20～-8
工業地域		0～4	0	-16～0	-16～-8
工業専用地域		0～25	0～20	0	-8～0
調整区域		9～25	9～20	0～9	0

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

4. 比準表の検討

(2) 定性的な要因の比準表その2

②普通住宅地区

A. 町村について

イ. 道路種別（街路条件）

普通住宅／町村／50サンプル

主要街路 \ その他街路	国道	都道府県道	市町村道	私道
国道	0	-2～0	-6～0	-6～-5
都道府県道	0～2	0	-4～0	-5～-4
市町村道	0～6	0～4	0	-5～0
私道	5～6	4～5	0～5	0

ロ. 舗装の有無（街路条件）

普通住宅／町村／76サンプル

主要街路 \ その他街路	舗装あり	舗装なし
舗装あり	0	-3～-1
舗装なし	1～3	0

ハ. 歩道の有無（街路条件）

普通住宅／町村／59サンプル

主要街路 \ その他街路	両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	0	-1～0	-3～-1
片側歩道	0～1	0	-2～-1
歩道なし	1～3	1～2	0

ニ. 道路の連続性（街路条件）

普通住宅／町村／73サンプル

主要街路 \ その他街路	通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	0	-10～-2	-10～-1
行き止まり	2～11	0	0～1
通り抜け困難	1～11	-1～0	0

ホ．上水道の有無（環境条件）

普通住宅／町村／25サンプル

主要街路 \ 其他街路	有	無
	有	無
有	0	-5～-1
無	1～5	0

ヘ．公共下水道の有無（環境条件）

普通住宅／町村／44サンプル

主要街路 \ 其他街路	有	無
	有	無
有	0	-3～-1
無	1～3	0

ト．都市ガスの有無（環境条件）

普通住宅／町村／19サンプル

主要街路 \ 其他街路	有	無
	有	無
有	0	-2～-1
無	1～2	0

チ．用途地域（行政的條件）

普通住宅／町村／29サンプル

主要街路 \ 其他街路	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居専用地域	0	0～3	0～5	5～8	7～8
第2種住居専用地域	-3～0	0	0～2	2～8	4～8
住居地域	-5～0	-2～0	0	0～8	2～8
近隣商業地域	-7～-5	-7～-2	-7～0	0	0～2
商業地域	-7	-7～-4	-7～-2	-2～0	0
準工業地域	-4～0	-1～0	0～1	1～8	3～8
工業地域	0～2	0～5	0～8	8	8～10
工業専用地域	0～7	0～10	0～12	8～12	8～15
調整区域	0～27	0～31	0～33	8～33	8～36

その他街路 主要街路	準工業地域	工業地域	工業専用地域	調整区域
第1種住居専用地域	0～4	-2～0	-6～0	-21～0
第2種住居専用地域	0～1	-5～0	-9～0	-23～0
住居地域	-1～0	-7～0	-11～0	-25～0
近隣商業地域	-7～-1	-7	-11～-7	-25～-7
商業地域	-7～-3	-9～-7	-13～-7	-26～-7
準工業地域	0	-6～0	-10～0	-24～0
工業地域	0～6	0	-4～0	-19～0
工業専用地域	0～11	0～4	0	-16～0
調整区域	0～32	0～24	0～19	0

B. 人口10万人未満の市

イ. 道路種別（街路条件）

普通住宅／10万人未満の市／53サンプル

その他街路 主要街路	国道	都道府県道	市町村道	私道
国道	0	-1～0	-6～0	-6～-5
都道府県道	0～1	0	-5～0	-5
市町村道	0～6	0～5	0	-5～0
私道	5～6	5	0～5	0

ロ. 舗装の有無（街路条件）

普通住宅／10万人未満の市／70サンプル

その他街路 主要街路	舗装あり	舗装なし
舗装あり	0	-4～-1
舗装なし	1～4	0

ハ. 歩道の有無（街路条件）

普通住宅／10万人未満の市／61サンプル

その他街路 主要街路	両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道	0	-1～0	-3～-1
片側歩道	0～1	0	-2～-1
歩道なし	1～3	1～2	0

ニ. 道路の連続性（街路条件）

普通住宅／10万人未満の市／71サンプル

その他街路 主要街路	通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	0	-5~-2	-5~-1
行き止まり	2~5	0	0~1
通り抜け困難	1~5	-1~0	0

ホ．上水道の有無（環境条件）

普通住宅／10万人未満の市／22サンプル

その他街路 主要街路	有	無
有	0	-3~-1
無	1~3	0

ヘ．公共下水道の有無（環境条件）

普通住宅／10万人未満の市／57サンプル

その他街路 主要街路	有	無
有	0	-3~-1
無	1~3	0

ト．都市ガスの有無（環境条件）

普通住宅／10万人未満の市／27サンプル

その他街路 主要街路	有	無
有	0	-2~-1
無	1~2	0

チ．用途地域（行政的条件）

普通住宅／10万人未満の市／50サンプル

その他街路 主要街路	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居専用地域	0	0~1	0~3	3	5~6
第2種住居専用地域	-1~0	0	0~2	2~3	5
住居地域	-3~0	-2~0	0	0~3	3~5
近隣商業地域	-3	-3~-2	-3~0	0	2~5
商業地域	-6~-5	-5	-5~-3	-3~-2	0
準工業地域	0	0~1	0~3	3	5~6
工業地域	0~4	0~5	0~8	3~8	5~11
工業専用地域	0~8	0~9	0~11	3~11	5~14
調整区域	8~23	8~24	8~27	11~27	13~30

その他街路 主要街路	準工業地域	工業地域	工業専用地域	調整区域
第1種住居専用地域	0	-4～0	-7～0	-19～-7
第2種住居専用地域	-1～0	-5～0	-8～0	-19～-7
住居地域	-3～0	-7～0	-10～0	-21～-7
近隣商業地域	-3	-7～-3	-10～-3	-21～-10
商業地域	-6～-5	-10～-5	-13～-5	-23～-11
準工業地域	0	-4～0	-7～0	-19～-7
工業地域	0～4	0	-3～0	-15～-7
工業専用地域	0～8	0～3	0	-12～-7
調整区域	8～23	8～18	8～14	0

C. 人口10万人以上の市

イ. 道路種別（街路条件）

普通住宅／10万人以上の市／62サンプル

その他街路	国道	都道府県道	市町村道	私道
主要街路				
国道	0	-2~0	-5~0	-6~-5
都道府県道	0~2	0	-3~0	-5~-4
市町村道	0~5	0~3	0	-5~-1
私道	5~6	4~5	1~5	0

目. 舗装の有無（街路条件）

普通住宅／10万人以上の市／84サンプル

その他街路 主要街路	舗装あり	舗装なし
舗装あり	0	-3~-2
舗装なし	2~3	0

ハ. 歩道の有無（街路条件）

普通住宅／10万人以上の市／67サンプル

主要街路 \ その他街路	両側 歩道	片側 歩道	歩道 なし
両側歩道	0	-1～0	-3～-1
片側歩道	0～1	0	-2～-1
歩道なし	1～3	1～2	0

二. 道路の連続性（街路条件）

普通住宅／10万人以上の市／88サンプル

その他街路 主要街路	通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	0	-5~-2	-5~-2
行き止まり	2~5	0	0
通り抜け困難	2~5	0	0

ホ. 上水道の有無（環境条件）

普通住宅／10万人以上の市／17サンプル

その他街路 主要街路	有	無
有	0	-2~-1
無	1~2	0

ヘ. 公共下水道の有無（環境条件）

普通住宅／10万人以上の市／78サンプル

その他街路 主要街路	有	無
有	0	-3~-1
無	1~3	0

ト. 都市ガスの有無（環境条件）

普通住宅／10万人以上の市／47サンプル

その他街路 主要街路	有	無
有	0	-2~-1
無	1~2	0

チ. 用途地域（環境条件）

普通住宅／10万人以上の市／61サンプル

その他街路 主要街路	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	近隣商業 地域	商業地域
第1種住居専用地域	0	0~2	0~4	4~5	4~6
第2種住居専用地域	-2~0	0	0~2	2~5	2~6
住居地域	-4~0	-2~0	0	0~5	0~6
近隣商業地域	-5~-4	-5~-2	-5~0	0	0~1
商業地域	-6~-4	-6~-2	-6~0	-1~0	0
準工業地域	-2~0	0	0~2	2~5	2~6
工業地域	0~7	0~9	0~11	5~11	6~11
工業専用地域	0~10	0~13	0~15	5~15	6~15
調整区域	6~37	6~40	6~43	12~43	13~43

その他街路 主要街路	準工業地域	工業地域	工業専用地域	調整区域
第1種住居専用地域	0～2	-6～0	-9～0	-27～-6
第2種住居専用地域	0	-8～0	-11～0	-29～-6
住居地域	-2～0	-10～0	-13～0	-30～-6
近隣商業地域	-5～-2	-10～-5	-13～-5	-30～-10
商業地域	-6～-2	-10～-6	-13～-6	-30～-11
準工業地域	0	-8～0	-11～0	-29～-6
工業地域	0～9	0	-3～0	-22～-6
工業専用地域	0～13	0～3	0	-20～-6
調整区域	6～40	6～29	6～24	0

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

4. 比準表の検討

(3) 定量的な要因の比準表

定量的な要因である道路幅員・最寄り鉄道駅への距離・バス停への距離・役所への距離・容積率について、比準表の作成を試みた。

定量的な要因における比準表は、市町村の規模や地域性等によって、その適用範囲は異なってくる。たとえば、ある市において、普通商業地区が鉄道駅の周辺に位置し、街路の幅員が全て8m～20mの街路から構成されている場合には、鉄道駅距離は駅から数百m以内の範囲で設定すれば足りることとなり、また、道路幅員の比準表は8m以上で考えれば良いこととなる。

このような定量的な要因に関して比準表を作成するには、まず、その適用範囲を要因の測定値で設定することが必要となり、さらにマトリックス型の比準表を作成するには要因の測定値を一定の幅で刻み、ランク分けすることが必要となる。前述の「3. (3) 格差率の分布状況の集計」結果から明らかとなっており、市町村の規模や地域性等によってランク分けの方法（刻み幅やランク数等）は各市町村で異なっている。

したがって、本調査においては、定量的な要因について、格差率を集計するために、一定の適用範囲を設定し、当該適用範囲の最小ランク及び最大ランクにおける土地価格の標準的な土地価格に対する格差率を求め、これに基づいて比準表を作成することを試みた。

具体的には、以下の手順で定量的な要因の比準表を作成した。

- ①各価格形成要因に対して、要因の最小ランク及び最大ランクに対応する測定値を決定し、適用範囲を設定した。
- ②各価格形成要因について、単位あたり格差率（すなわち格差の傾き）の平均値及び中央値を求めた。たとえば、道路幅員を例にすると、各サンプルごとに幅員1m当たりの格差率をそれぞれ求め、この値の平均値及び中央値を集計して求めた。
- ③①の適用範囲内では、②の傾きは一定であるものと仮定し、この値を用いて、直線式による比準表を作成した。
- ④上記③の直線式に基づき、マトリックス型の比準表を作成した。

①の適用範囲の設定は、人口規模別にはやや異なる場合もあるが、他との比較を容易にすることを重視して、基本統計量の集計結果の全団体の平均値を基本として、用途地区別に以下のとおり設定した。

価格形成要因	普通商業地区	普通住宅地区	単位
道路幅員	2 m ～ 2 0 m	2 m ～ 1 6 m	m
駅距離	100 m ～ 1km	200 m ～ 2km	100 m
バス停距離	100 m ～ 1km	100 m ～ 1km	100 m
役所距離	100 m ～ 3km	100 m ～ 3km	100 m
容積率	200 % ～ 600 %	50 % ～ 600 %	100 %

また、②格差の傾きを求めるにあたっての単位は、それぞれ上記のとおりとした。

さらに、③ 直線式による比準表を求めるにあたって、平均値と中央値が大きく異なる場合

には、特異な値を外れ値として除いて集計し、その結果に基づいて作成した。

最後に、④マトリックス型の比準表の作成は、③で作成された直線式に、各マトリックス型比準表のきざみ幅の表示欄にカッコ書きしている要因の値を代入して格差率を計算し、作成した。

なお、単位あたり格差率を求めるにあたって、「道路幅員」及び「最寄り鉄道駅への距離」については、標準的な状態に比べて劣る場合と優る場合とでは傾きが大きく異なることが予想されたため、今回のアンケート調査において、格差率の下限値と上限値を把握した。

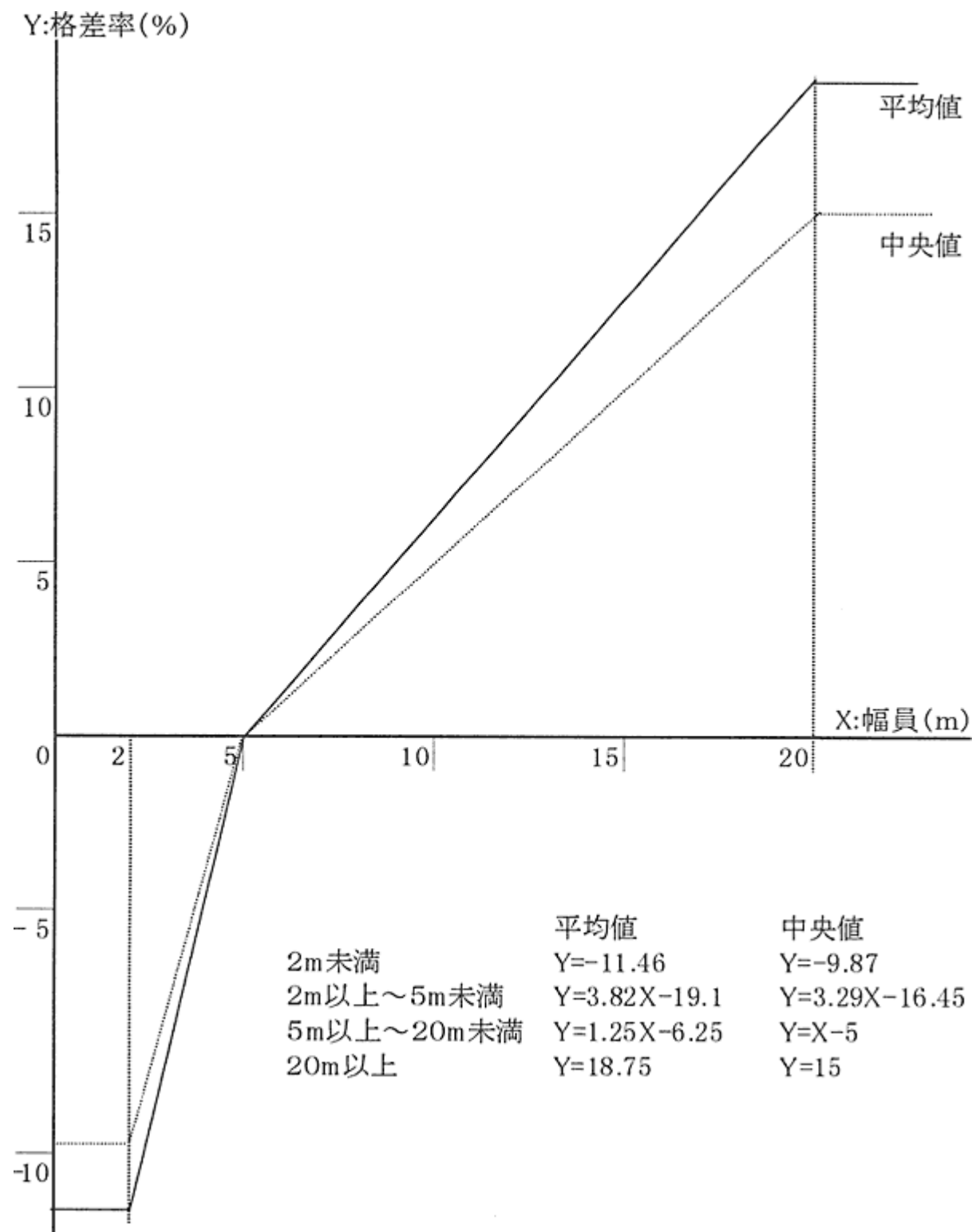
これまで述べてきたとおり、定量的な要因に関する比準表の作成は、一定の想定条件（すなわち、人口規模に関わらず一定の適用範囲を設定したこと及び適用範囲内の格差率の傾きが一定であること）を前提として行っていることに十分注意することが必要である。

比準表を作成するための格差率の傾き等の集計結果は、参考資料に示すとおりである。

①普通商業地区
A. 町村について

イ. 道路幅員（街路条件）

普通商業／町村／54サンプル

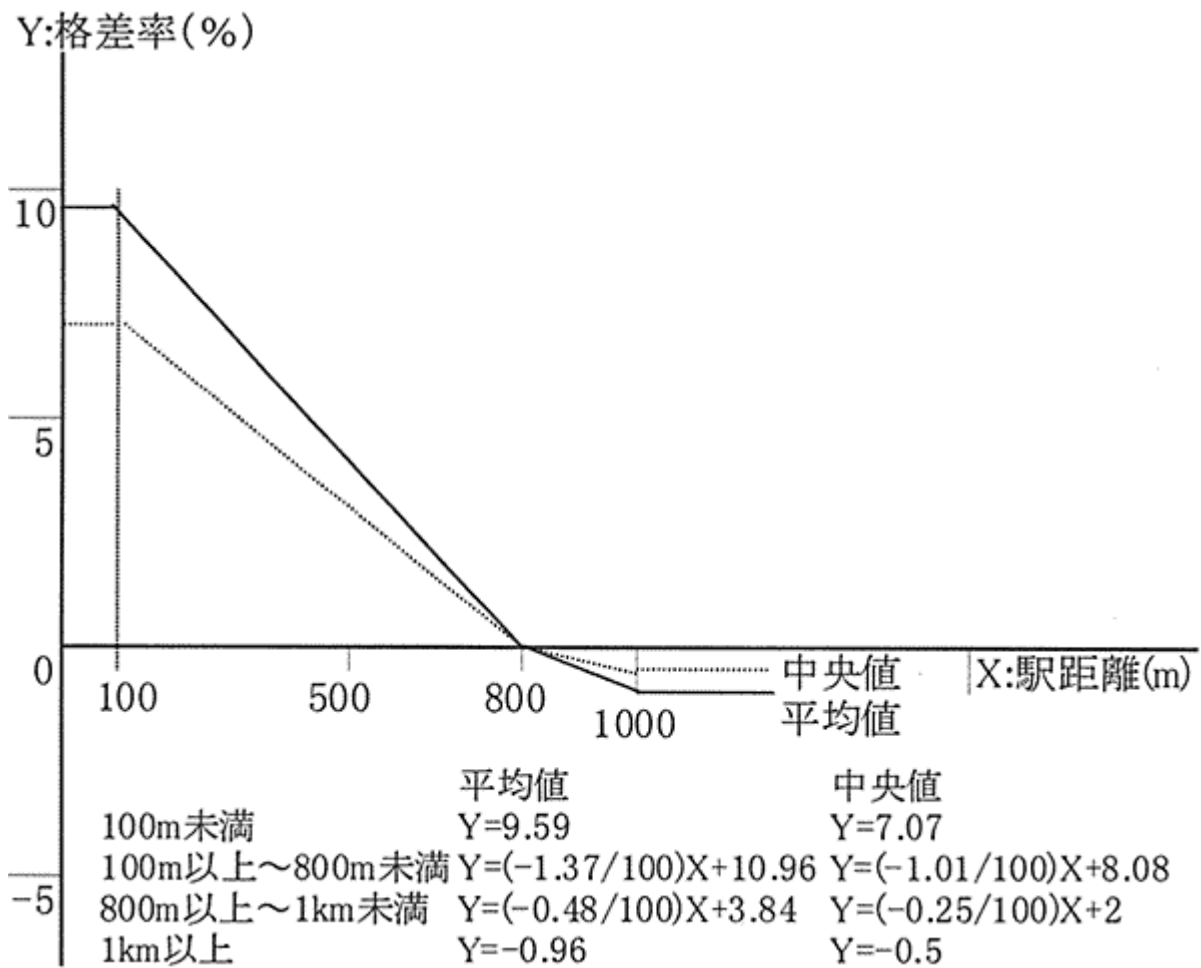


主要街路 \ その他街路		2m未満 (1.8m)	3m未満 (2m)	4m未満 (3m)	5m未満 (4m)	6m未満 (5m)	8m未満 (7m)
2m未満	平均値	0.0	0.9	5.2	9.6	13.9	16.8
	中央値	0.0	0.7	4.4	8.1	11.8	14.0
3m未満	平均値	-0.9	0.0	4.3	8.6	12.9	15.8
	中央値	-0.7	0.0	3.7	7.3	11.0	13.2
4m未満	平均値	-5.0	-4.1	0.0	4.1	8.3	11.0
	中央値	-4.2	-3.5	0.0	3.5	7.0	9.2
5m未満	平均値	-8.7	-7.9	-4.0	0.0	4.0	6.6
	中央値	-7.5	-6.8	-3.4	0.0	3.4	5.5
6m未満	平均値	-12.2	-11.5	-7.6	-3.8	0.0	2.5
	中央値	-10.5	-9.9	-6.6	-3.3	0.0	2.0
8m未満	平均値	-14.4	-13.6	-9.9	-6.2	-2.4	0.0
	中央値	-12.3	-11.6	-8.4	-5.2	-2.0	0.0
10m未満	平均値	-16.4	-15.7	-12.0	-8.4	-4.8	-2.4
	中央値	-14.0	-13.3	-10.2	-7.0	-3.8	-1.9
12m未満	平均値	-18.3	-17.6	-14.1	-10.5	-7.0	-4.7
	中央値	-15.6	-15.0	-11.9	-8.8	-5.7	-3.8
16m未満	平均値	-21.1	-20.4	-17.0	-13.5	-10.1	-7.9
	中央値	-17.9	-17.3	-14.3	-11.3	-8.3	-6.4
20m未満	平均値	-24.5	-23.8	-20.6	-17.3	-14.0	-11.8
	中央値	-20.8	-20.2	-17.3	-14.4	-11.5	-9.7
20m以上	平均値	-26.1	-25.4	-22.2	-19.0	-15.8	-13.7
	中央値	-22.2	-21.6	-18.8	-15.9	-13.0	-11.3

主要街路 \ その他街路		10m未満 (9m)	12m未満 (11m)	16m未満 (14m)	20m未満 (18m)	20m以上 (20m)
2m未満	平均値	19.6	22.5	26.7	32.4	35.3
	中央値	16.2	18.5	21.8	26.3	28.5
3m未満	平均値	18.6	21.4	25.6	31.3	34.1
	中央値	15.4	17.6	20.9	25.4	27.6
4m未満	平均値	13.7	16.4	20.5	25.9	28.6
	中央値	11.3	13.5	16.7	21.0	23.1
5m未満	平均値	9.2	11.8	15.7	20.9	23.5
	中央値	7.5	9.6	12.7	16.8	18.9
6m未満	平均値	5.0	7.5	11.3	16.3	18.8
	中央値	4.0	6.0	9.0	13.0	15.0
8m未満	平均値	2.4	4.9	8.5	13.4	15.9
	中央値	2.0	3.9	6.9	10.8	12.7
10m未満	平均値	0.0	2.4	6.0	10.7	13.1
	中央値	0.0	1.9	4.8	8.7	10.6
12m未満	平均値	-2.3	0.0	3.5	8.1	10.5
	中央値	-1.9	0.0	2.8	6.6	8.5
16m未満	平均値	-5.6	-3.4	0.0	4.5	6.7
	中央値	-4.6	-2.8	0.0	3.7	5.5
20m未満	平均値	-9.7	-7.5	-4.3	0.0	2.2
	中央値	-8.0	-6.2	-3.5	0.0	1.8
20m以上	平均値	-11.6	-9.5	-6.3	-2.1	0.0
	中央値	-9.6	-7.8	-5.2	-1.7	0.0

ロ．最寄り鉄道駅への距離（接近条件）

普通商業／町村／37サンプル

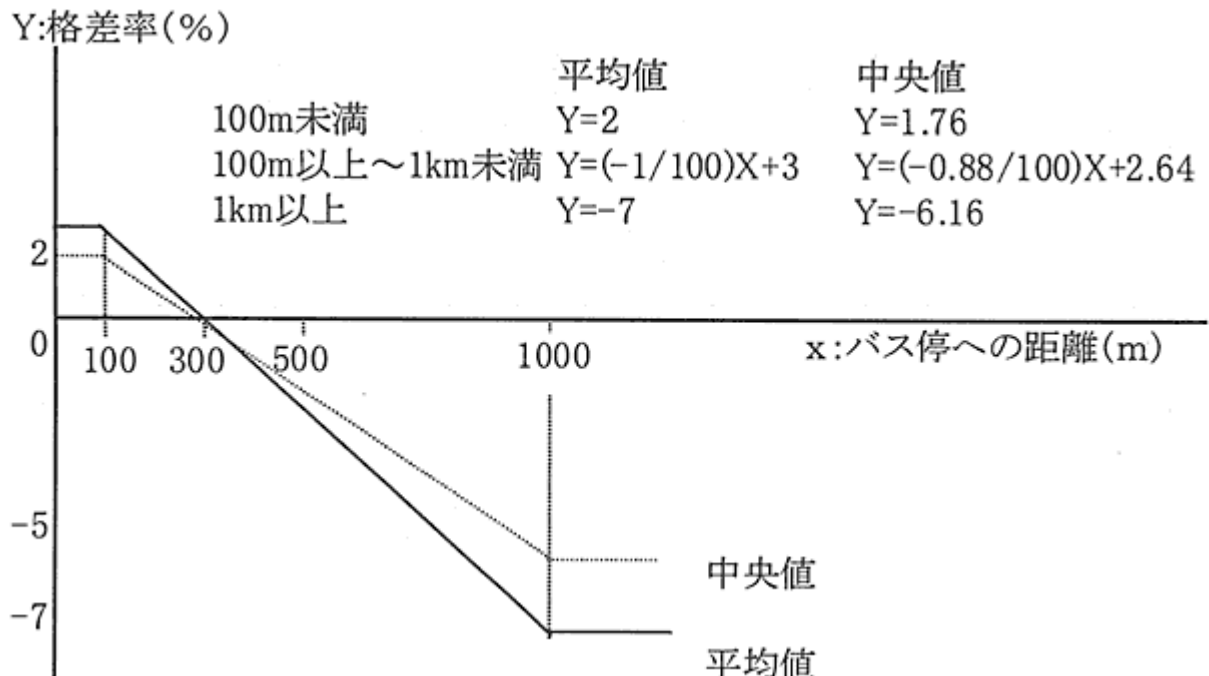


主要街路		その他街路	100m未満 (80m)	200m未満 (100m)	300m未満 (200m)	400m未満 (300m)	500m未満 (400m)	600m未満 (500m)
100m未満	平均値		0.0	-0.2	-1.5	-2.7	-4.0	-5.2
	中央値		0.0	-0.2	-1.1	-2.1	-3.0	-4.0
200m未満	平均値		0.3	0.0	-1.3	-2.5	-3.8	-5.0
	中央値		0.2	0.0	-0.9	-1.9	-2.8	-3.8
300m未満	平均値		1.5	1.3	0.0	-1.3	-2.5	-3.8
	中央値		1.1	1.0	0.0	-1.0	-1.9	-2.9
400m未満	平均値		2.8	2.6	1.3	0.0	-1.3	-2.6
	中央値		2.1	1.9	1.0	0.0	-1.0	-1.9
500m未満	平均値		4.2	3.9	2.6	1.3	0.0	-1.3
	中央値		3.1	2.9	1.9	1.0	0.0	-1.0
600m未満	平均値		5.5	5.3	3.9	2.6	1.3	0.0
	中央値		4.1	3.9	2.9	2.0	1.0	0.0
700m未満	平均値		6.9	6.7	5.3	4.0	2.7	1.3
	中央値		5.1	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0
800m未満	平均値		8.4	8.1	6.8	5.4	4.1	2.7
	中央値		6.2	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0
900m未満	平均値		9.9	9.6	8.2	6.8	5.5	4.1
	中央値		7.3	7.1	6.1	5.1	4.0	3.0
1km未満	平均値		10.4	10.1	8.7	7.4	6.0	4.6
	中央値		7.5	7.3	6.3	5.3	4.3	3.3
1km以上	平均値		10.9	10.7	9.3	7.9	6.5	5.1
	中央値		7.8	7.6	6.6	5.6	4.6	3.5

主要街路		その他街路	700m未満 (600m)	800m未満 (700m)	900m未満 (800m)	1km未満 (900m)	1km以上 (1km)
100m未満	平均値		-6.5	-7.7	-9.0	-9.4	-9.9
	中央値		-4.9	-5.8	-6.8	-7.0	-7.2
200m未満	平均値		-6.3	-7.5	-8.8	-9.2	-9.6
	中央値		-4.7	-5.7	-6.6	-6.8	-7.1
300m未満	平均値		-5.1	-6.3	-7.6	-8.0	-8.5
	中央値		-3.8	-4.8	-5.7	-5.9	-6.2
400m未満	平均値		-3.8	-5.1	-6.4	-6.9	-7.3
	中央値		-2.9	-3.8	-4.8	-5.0	-5.3
500m未満	平均値		-2.6	-3.9	-5.2	-5.7	-6.1
	中央値		-1.9	-2.9	-3.9	-4.1	-4.4
600m未満	平均値		-1.3	-2.6	-3.9	-4.4	-4.9
	中央値		-1.0	-2.0	-2.9	-3.2	-3.4
700m未満	平均値		0.0	-1.3	-2.7	-3.1	-3.6
	中央値		0.0	-1.0	-2.0	-2.2	-2.5
800m未満	平均値		1.4	0.0	-1.4	-1.8	-2.3
	中央値		1.0	0.0	-1.0	-1.2	-1.5
900m未満	平均値		2.7	1.4	0.0	-0.5	-1.0
	中央値		2.0	1.0	0.0	-0.3	-0.5
1km未満	平均値		3.2	1.9	0.5	0.0	-0.5
	中央値		2.3	1.3	0.3	0.0	-0.3
1km以上	平均値		3.7	2.4	1.0	0.5	0.0
	中央値		2.5	1.5	0.5	0.3	0.0

ハ．バス停への距離（接近条件）

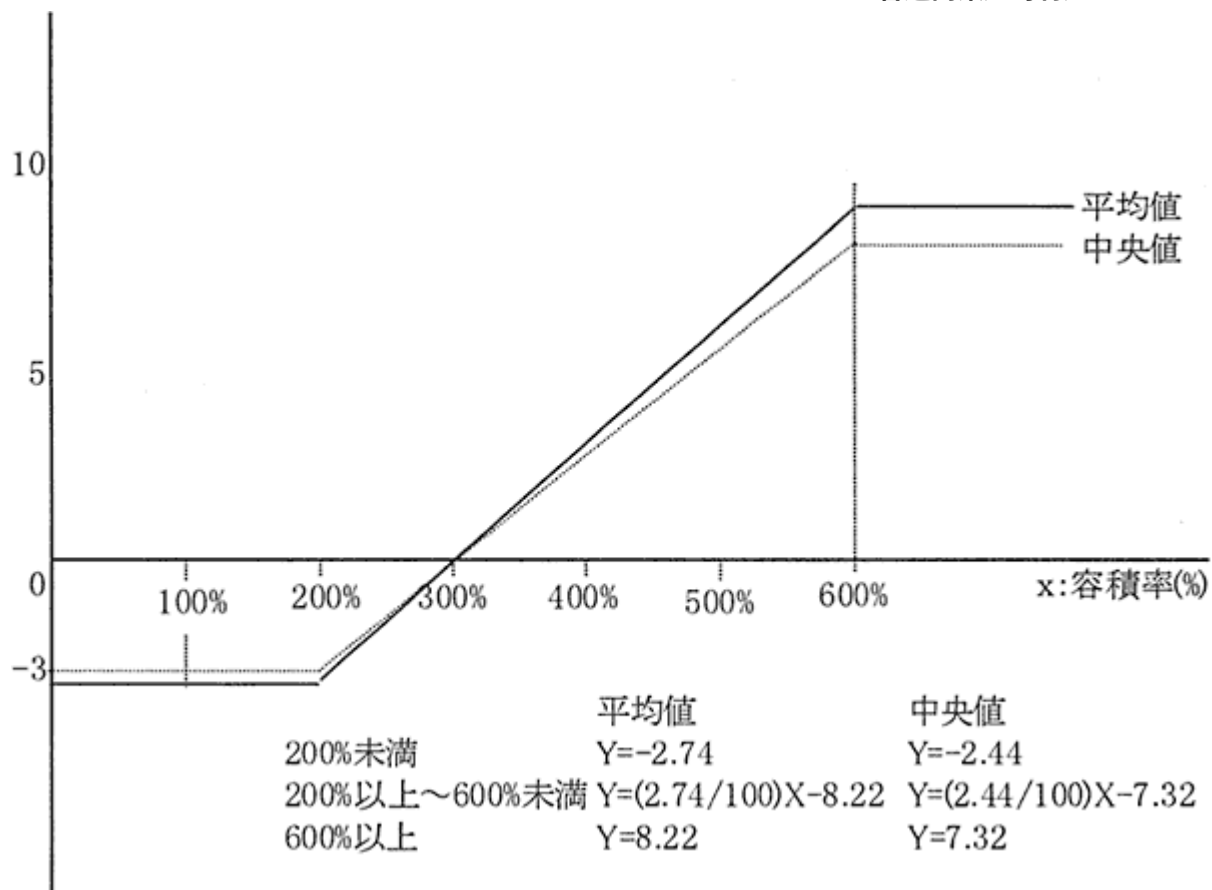
普通商業／町村／22サンプル



主要街路 \ その他街路		100m 未満 (80m)	500m 未満 (300m)	1km 未満 (800m)	1.5km 未満 (1km)	2km 未満 (1.5km)	3km 未満 (2.5km)	3km 以上 (3km)
100m未満	平均値	0.0	-1.3	-5.4	-5.4	-8.3	-14.2	-17.1
	中央値	0.0	-0.7	-3.0	-3.0	-4.7	-8.0	-9.6
100m以上 500m未満	平均値	1.3	0.0	-4.2	-4.2	-7.1	-13.1	-16.0
	中央値	0.7	0.0	-2.3	-2.3	-4.0	-7.3	-9.0
500m以上 1km未満	平均値	5.6	4.2	0.0	-0.1	-3.2	-9.4	-12.5
	中央値	3.1	2.3	0.0	-0.1	-1.8	-5.2	-6.9
1km以上 1.5km未満	平均値	5.7	4.3	0.0	0.0	-3.1	-9.3	-12.4
	中央値	3.1	2.4	0.1	0.0	-1.7	-5.1	-6.8
1.5km以上 2km未満	平均値	9.1	7.7	3.2	3.2	0.0	-6.4	-9.6
	中央値	4.9	4.2	1.8	1.7	0.0	-3.5	-5.2
2km以上 3km未満	平均値	16.5	15.0	10.3	10.3	6.8	0.0	-3.4
	中央値	8.7	7.9	5.4	5.4	3.6	0.0	-1.8
3km以上	平均値	20.7	19.1	14.2	14.2	10.6	3.5	0.0
	中央値	10.7	9.8	7.4	7.3	5.5	1.8	0.0

ホ. 容積率 (行政的条件)

普通商業/町村/6サンプル



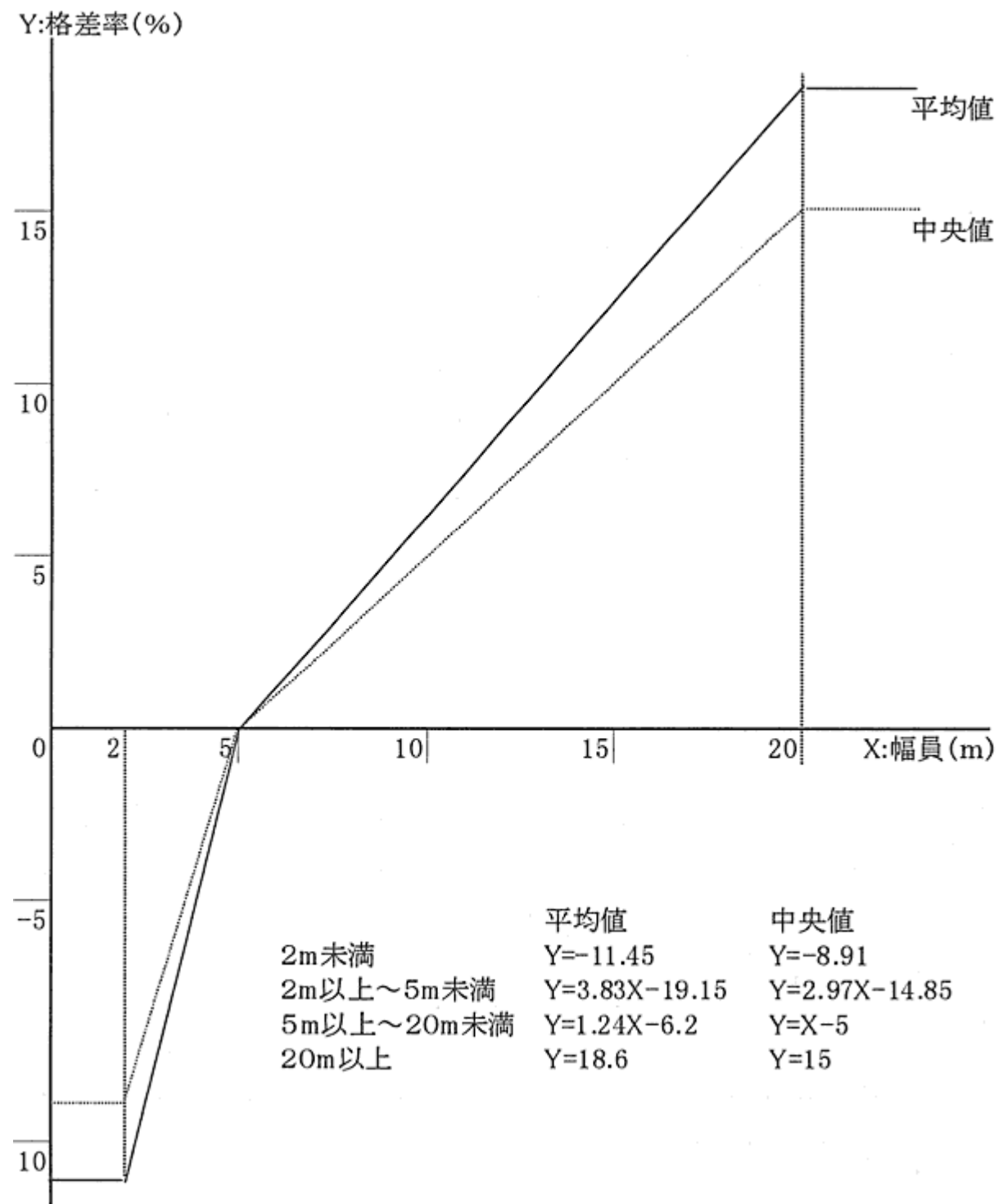
主要街路 その他街路		200% 未満 (100%)	200% 以上 (200%)	300% 以上 (300%)	400% 以上 (400%)	500% 以上 (500%)	600% 以上 (600%)
200%未満	平均値	0.0	2.9	5.8	8.7	11.6	14.5
	中央値	0.0	2.6	5.1	7.7	10.3	12.8
200%以上	平均値	-2.8	0.0	2.8	5.6	8.5	11.3
300%未満	中央値	-2.5	0.0	2.5	5.0	7.5	10.0
300%以上	平均値	-5.5	-2.7	0.0	2.7	5.5	8.2
400%未満	中央値	-4.9	-2.4	0.0	2.4	4.9	7.3
400%以上	平均値	-8.0	-5.3	-2.7	0.0	2.7	5.3
500%未満	中央値	-7.1	-4.8	-2.4	0.0	2.4	4.8
500%以上	平均値	-10.4	-7.8	-5.2	-2.6	0.0	2.6
600%未満	中央値	-9.3	-7.0	-4.7	-2.3	0.0	2.3
600%以上	平均値	-12.7	-10.1	-7.6	-5.1	-2.5	0.0
	中央値	-11.4	-9.1	-6.8	-4.5	-2.3	0.0

B. 人口10万人未満の市

イ. 道路幅員（街路条件）

人口10万人未満（市） 道路幅員

普通商業／10万人未満の市／73サンプル

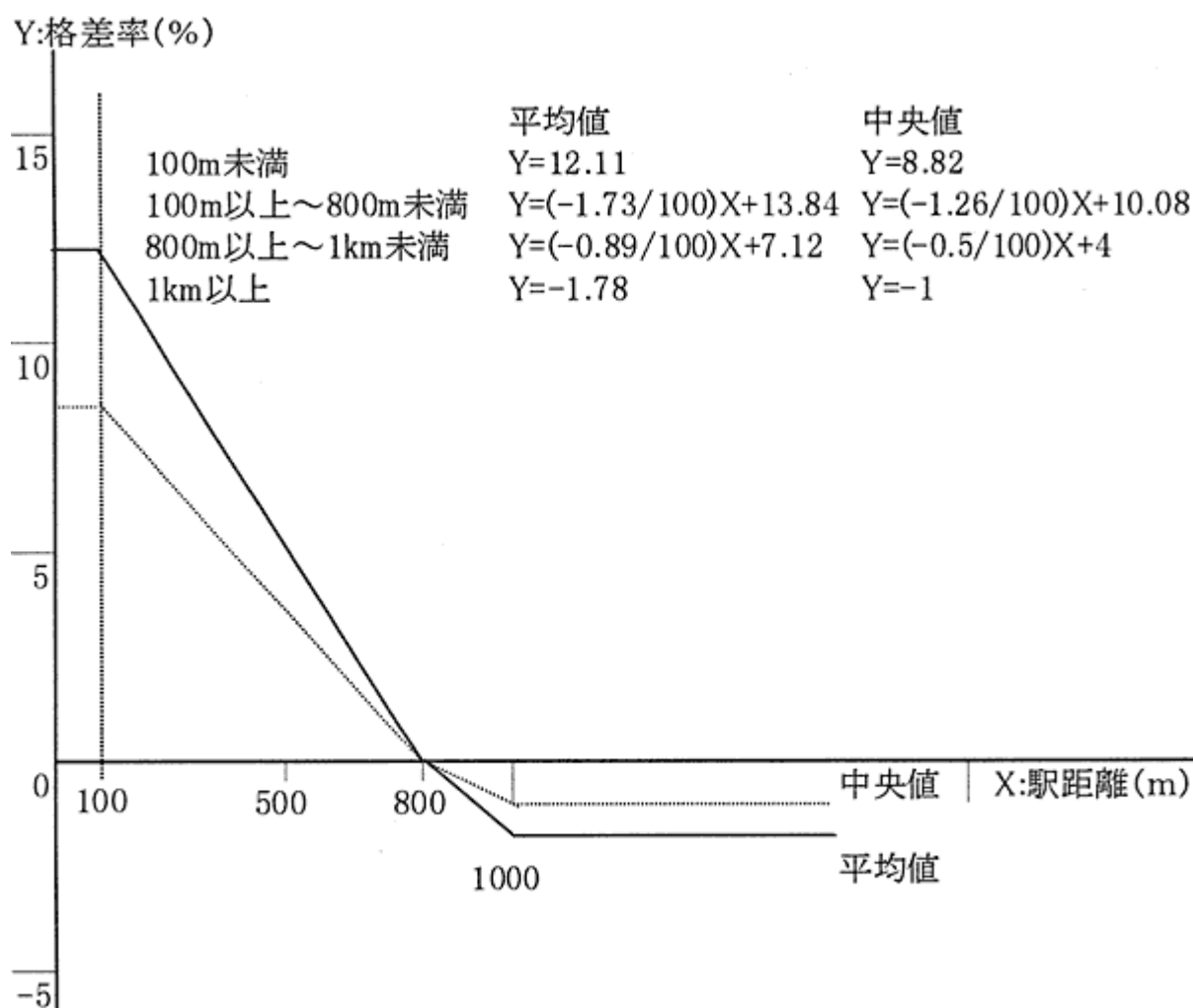


主要街路 \ その他街路		2m未満 (1.8m)	3m未満 (2m)	4m未満 (3m)	5m未満 (4m)	6m未満 (5m)	8m未満 (7m)
2m未満	平均値	0.0	0.9	5.2	9.6	14.0	16.8
	中央値	0.0	0.7	3.9	7.2	10.5	12.7
3m未満	平均値	-0.9	0.0	4.3	8.7	13.0	15.8
	中央値	-0.7	0.0	3.3	6.5	9.8	12.0
4m未満	平均値	-5.0	-4.1	0.0	4.1	8.3	11.0
	中央値	-3.8	-3.2	0.0	3.2	6.3	8.4
5m未満	平均値	-8.8	-8.0	-4.0	0.0	4.0	6.6
	中央値	-6.7	-6.1	-3.1	0.0	3.1	5.1
6m未満	平均値	-12.3	-11.5	-7.7	-3.8	0.0	2.5
	中央値	-9.5	-8.9	-5.9	-3.0	0.0	2.0
8m未満	平均値	-14.4	-13.6	-9.9	-6.2	-2.4	0.0
	中央値	-11.3	-10.7	-7.8	-4.9	-2.0	0.0
10m未満	平均値	-16.4	-15.7	-12.0	-8.4	-4.7	-2.4
	中央値	-13.0	-12.4	-9.6	-6.7	-3.8	-1.9
12m未満	平均値	-18.3	-17.6	-14.1	-10.5	-6.9	-4.6
	中央値	-14.6	-14.1	-11.3	-8.5	-5.7	-3.8
16m未満	平均値	-21.1	-20.4	-16.9	-13.5	-10.0	-7.8
	中央値	-17.0	-16.4	-13.7	-11.0	-8.3	-6.4
20m未満	平均値	-24.4	-23.8	-20.5	-17.2	-13.9	-11.7
	中央値	-19.9	-19.4	-16.8	-14.1	-11.5	-9.7
20m以上	平均値	-26.0	-25.4	-22.1	-18.9	-15.7	-13.6
	中央値	-21.3	-20.8	-18.2	-15.6	-13.0	-11.3

主要街路 \ その他街路		10m未満 (9m)	12m未満 (11m)	16m未満 (14m)	20m未満 (18m)	20m以上 (20m)
2m未満	平均値	19.6	22.4	26.7	32.3	35.2
	中央値	14.9	17.1	20.4	24.9	27.1
3m未満	平均値	18.6	21.4	25.6	31.2	34.0
	中央値	14.2	16.4	19.7	24.1	26.2
4m未満	平均値	13.7	16.4	20.4	25.8	28.4
	中央値	10.6	12.7	15.9	20.1	22.3
5m未満	平均値	9.1	11.7	15.6	20.7	23.3
	中央値	7.2	9.2	12.3	16.5	18.5
6m未満	平均値	5.0	7.4	11.2	16.1	18.6
	中央値	4.0	6.0	9.0	13.0	15.0
8m未満	平均値	2.4	4.8	8.5	13.3	15.7
	中央値	2.0	3.9	6.9	10.8	12.7
10m未満	平均値	0.0	2.4	5.9	10.6	13.0
	中央値	0.0	1.9	4.8	8.7	10.6
12m未満	平均値	-2.3	0.0	3.5	8.1	10.4
	中央値	-1.9	0.0	2.8	6.6	8.5
16m未満	平均値	-5.6	-3.3	0.0	4.5	6.7
	中央値	-4.6	-2.8	0.0	3.7	5.5
20m未満	平均値	-9.6	-7.5	-4.3	0.0	2.1
	中央値	-8.0	-6.2	-3.5	0.0	1.8
20m以上	平均値	-11.5	-9.4	-6.3	-2.1	0.0
	中央値	-9.6	-7.8	-5.2	-1.7	0.0

ロ. 最寄り鉄道駅への距離（接近条件）

普通商業／10万人未満の市／56サンプル／外れ値1サンプル



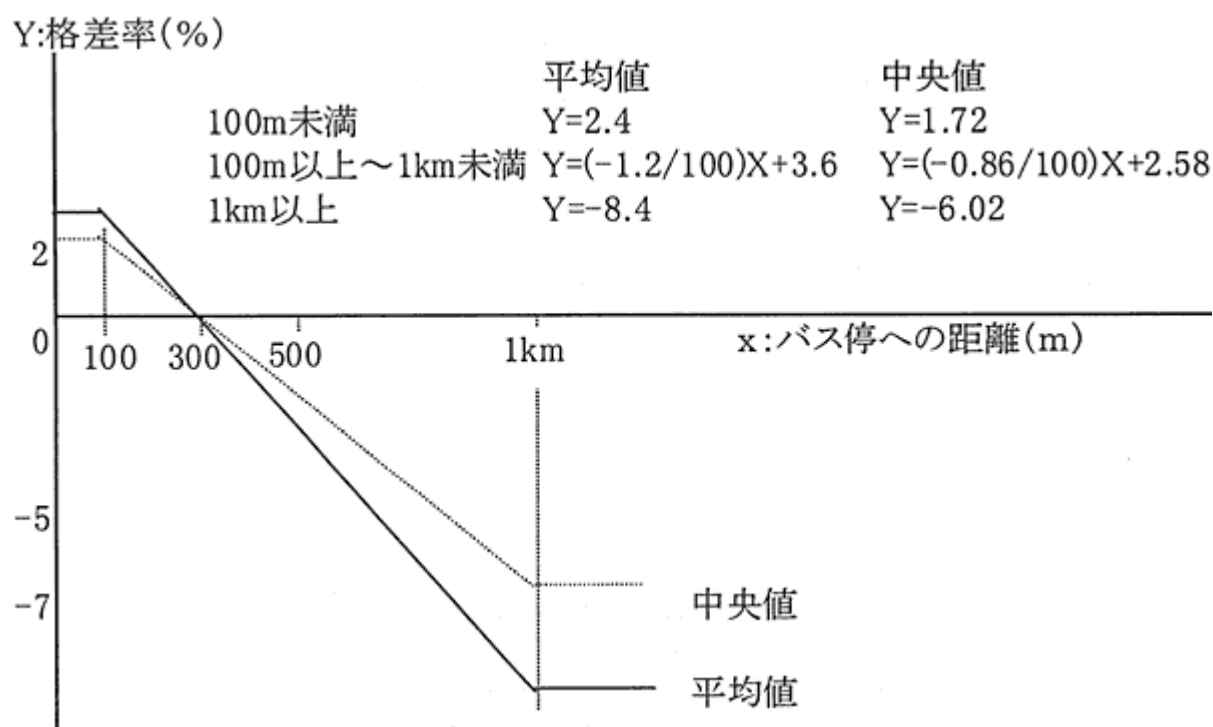
外れ値1サンプルを除く前の傾きを参考に示すと、平均値では、100m～800m未満で－2.20%/100m、800m～1km未満で－1.08%/100mであり、中央値では、それぞれ－1.29%/100m、－0.50%/100mであった。

主要街路 \ その他街路		100m未満 (80m)	200m未満 (100m)	300m未満 (200m)	400m未満 (300m)	500m未満 (400m)	600m未満 (500m)
100m未満	平均値	0.0	-0.3	-1.8	-3.4	-4.9	-6.5
	中央値	0.0	-0.2	-1.4	-2.5	-3.7	-4.9
200m未満	平均値	0.3	0.0	-1.5	-3.1	-4.6	-6.2
	中央値	0.2	0.0	-1.2	-2.3	-3.5	-4.6
300m未満	平均値	1.9	1.6	0.0	-1.6	-3.1	-4.7
	中央値	1.4	1.2	0.0	-1.2	-2.3	-3.5
400m未満	平均値	3.5	3.2	1.6	0.0	-1.6	-3.2
	中央値	2.6	2.4	1.2	0.0	-1.2	-2.4
500m未満	平均値	5.2	4.9	3.2	1.6	0.0	-1.6
	中央値	3.8	3.6	2.4	1.2	0.0	-1.2
600m未満	平均値	6.9	6.6	4.9	3.3	1.6	0.0
	中央値	5.1	4.9	3.6	2.4	1.2	0.0
700m未満	平均値	8.7	8.4	6.7	5.0	3.3	1.7
	中央値	6.4	6.1	4.9	3.7	2.5	1.2
800m未満	平均値	10.5	10.2	8.5	6.8	5.1	3.4
	中央値	7.7	7.5	6.2	5.0	3.7	2.5
900m未満	平均値	12.5	12.1	10.4	8.7	6.9	5.2
	中央値	9.1	8.8	7.6	6.3	5.0	3.8
1km未満	平均値	13.5	13.1	11.4	9.6	7.9	6.1
	中央値	9.6	9.4	8.1	6.8	5.6	4.3
1km以上	平均値	14.5	14.1	12.4	10.6	8.9	7.1
	中央値	10.2	9.9	8.6	7.4	6.1	4.8

主要街路 \ その他街路		700m未満 (600m)	800m未満 (700m)	900m未満 (800m)	1km未満 (900m)	1km以上 (1km)
100m未満	平均値	-8.0	-9.5	-11.1	-11.9	-12.7
	中央値	-6.0	-7.2	-8.3	-8.8	-9.2
200m未満	平均値	-7.7	-9.3	-10.8	-11.6	-12.4
	中央値	-5.8	-6.9	-8.1	-8.6	-9.0
300m未満	平均値	-6.3	-7.8	-9.4	-10.2	-11.0
	中央値	-4.7	-5.9	-7.0	-7.5	-8.0
400m未満	平均値	-4.8	-6.4	-8.0	-8.8	-9.6
	中央値	-3.6	-4.7	-5.9	-6.4	-6.9
500m未満	平均値	-3.2	-4.9	-6.5	-7.3	-8.1
	中央値	-2.4	-3.6	-4.8	-5.3	-5.8
600m未満	平均値	-1.6	-3.3	-4.9	-5.8	-6.6
	中央値	-1.2	-2.4	-3.6	-4.1	-4.6
700m未満	平均値	0.0	-1.7	-3.3	-4.2	-5.1
	中央値	0.0	-1.2	-2.5	-2.9	-3.4
800m未満	平均値	1.7	0.0	-1.7	-2.6	-3.5
	中央値	1.2	0.0	-1.2	-1.7	-2.2
900m未満	平均値	3.5	1.7	0.0	-0.9	-1.8
	中央値	2.5	1.3	0.0	-0.5	-1.0
1km未満	平均値	4.4	2.6	0.9	0.0	-0.9
	中央値	3.0	1.8	0.5	0.0	-0.5
1km以上	平均値	5.3	3.6	1.8	0.9	0.0
	中央値	3.6	2.3	1.0	0.5	0.0

ハ．バス停への距離（接近条件）

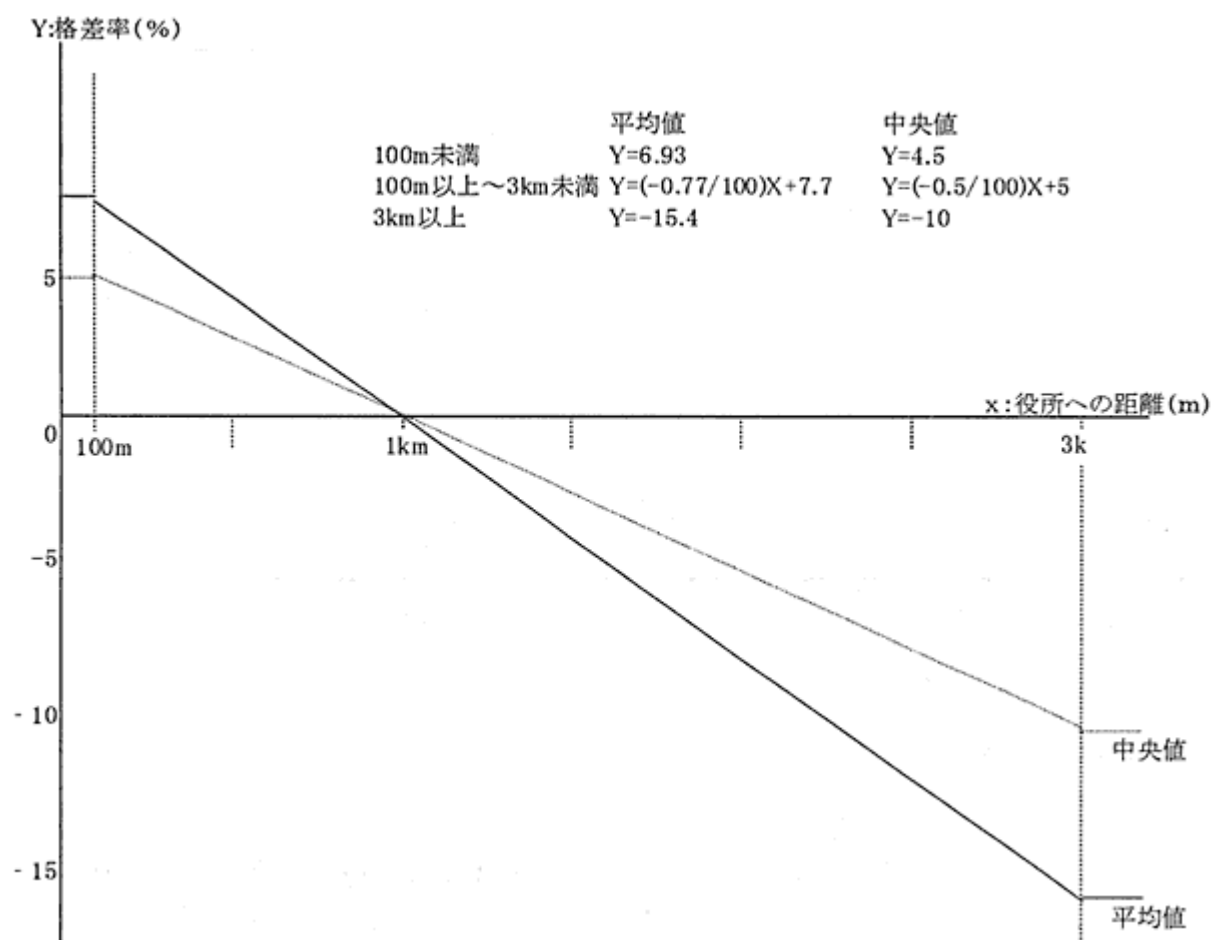
普通商業／10万人未満の市／28サンプル



その他街路		100m	200m	400m	600m	800m	1km	1km
主要街路		未満 (80m)	未満 (100m)	未満 (300m)	未満 (500m)	未満 (700m)	未満 (900m)	以上 (1km)
100m未満	平均値	0.0	-0.2	-2.6	-4.9	-7.2	-9.6	-10.8
	中央値	0.0	-0.2	-1.9	-3.5	-5.2	-6.9	-7.8
100m以上 200m未満	平均値	0.2	0.0	-2.3	-4.7	-7.0	-9.4	-10.5
	中央値	0.2	0.0	-1.7	-3.4	-5.1	-6.8	-7.6
200m以上 400m未満	平均値	2.6	2.4	0.0	-2.4	-4.8	-7.2	-8.4
	中央値	1.9	1.7	0.0	-1.7	-3.4	-5.2	-6.0
400m以上 600m未満	平均値	5.2	4.9	2.5	0.0	-2.5	-4.9	-6.1
	中央値	3.7	3.5	1.8	0.0	-1.8	-3.5	-4.4
600m以上 800m未満	平均値	7.8	7.6	5.0	2.5	0.0	-2.5	-3.8
	中央値	5.5	5.3	3.6	1.8	0.0	-1.8	-2.7
800m以上 1km未満	平均値	10.6	10.3	7.8	5.2	2.6	0.0	-1.3
	中央値	7.4	7.3	5.4	3.6	1.8	0.0	-0.9
1km以上	平均値	12.1	11.8	9.2	6.6	3.9	1.3	0.0
	中央値	8.4	8.2	6.4	4.6	2.7	0.9	0.0

二．役所への距離（接近条件）

普通商業／10万人未満の市／19サンプル／外れ値1サンプル

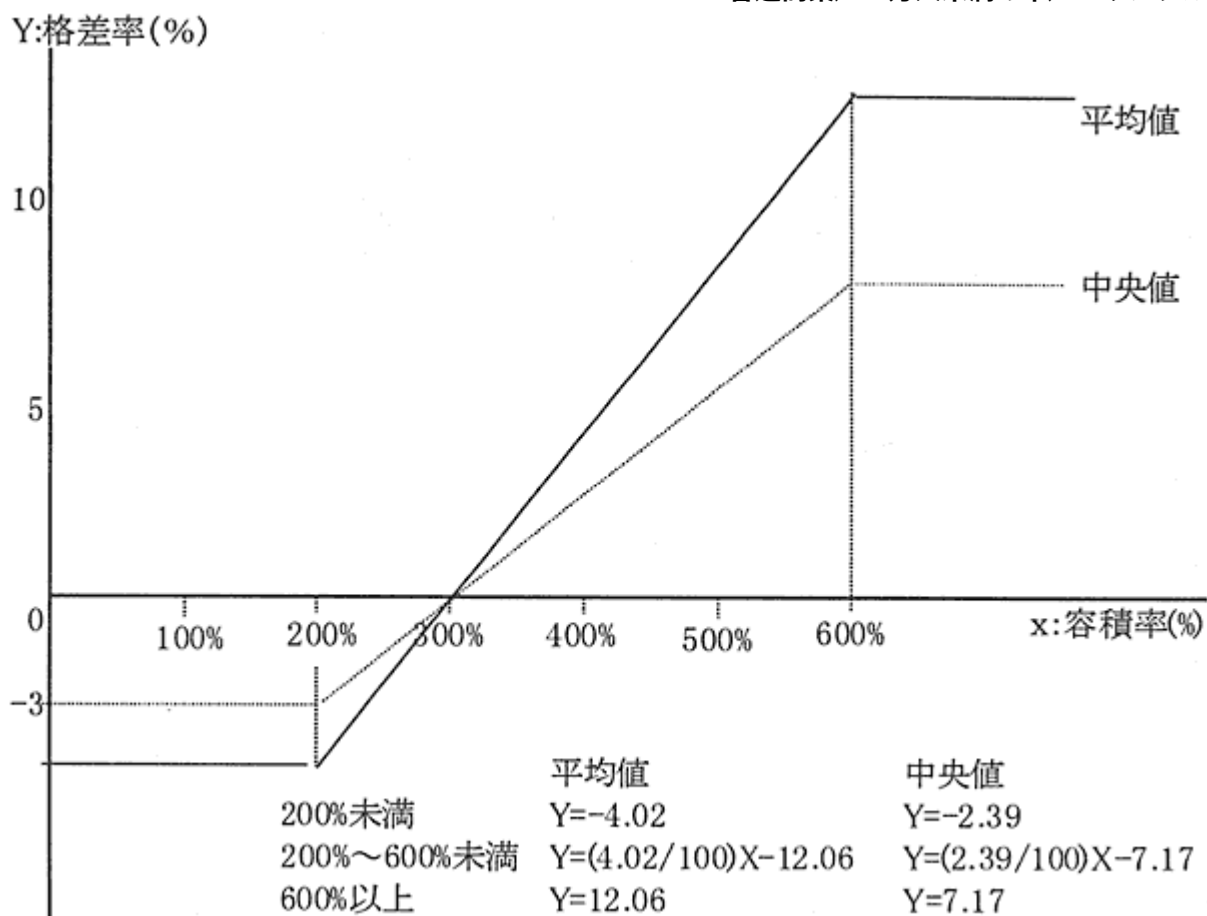


外れ値1サンプルを除く前の傾きを参考に示すと、平均値では、 $-1.21\%/100\text{m}$ 、中央値では、 $-0.52\%/100\text{m}$ であった。

その他街路		100m	500m	1km	1.5km	2km	3km	3km
主要街路		未満 (80m)	未満 (300m)	未満 (800m)	未満 (1km)	未満 (1.5km)	未満 (2.5km)	以上 (3km)
100m未満	平均値	0.0	-1.6	-6.6	-6.6	-10.2	-17.4	-21.0
	中央値	0.0	-1.1	-4.3	-4.4	-6.8	-11.6	-14.0
100m以上 500m未満	平均値	1.6	0.0	-5.1	-5.1	-8.8	-16.1	-19.7
	中央値	1.1	0.0	-3.3	-3.4	-5.8	-10.6	-13.0
500m以上 1km未満	平均値	6.9	5.2	0.0	-0.2	-4.0	-11.7	-15.5
	中央値	4.5	3.4	0.0	-0.1	-2.6	-7.6	-10.1
1km以上 1.5km未満	平均値	7.1	5.4	0.0	0.0	-3.8	-11.6	-15.4
	中央値	4.6	3.5	0.1	0.0	-2.5	-7.5	-10.0
1.5km以上 2km未満	平均値	11.4	9.6	4.0	4.0	0.0	-8.0	-12.0
	中央値	7.3	6.2	2.7	2.6	0.0	-5.1	-7.7
2km以上 3km未満	平均値	21.1	19.2	13.1	13.1	8.7	0.0	-4.4
	中央値	13.1	11.9	8.2	8.1	5.4	0.0	-2.7
3km以上	平均値	26.6	24.6	18.2	18.2	13.7	4.6	0.0
	中央値	16.2	15.0	11.2	11.1	8.3	2.8	0.0

ホ. 容積率（行政的条件）

普通商業／10万人未満の市／28サンプル



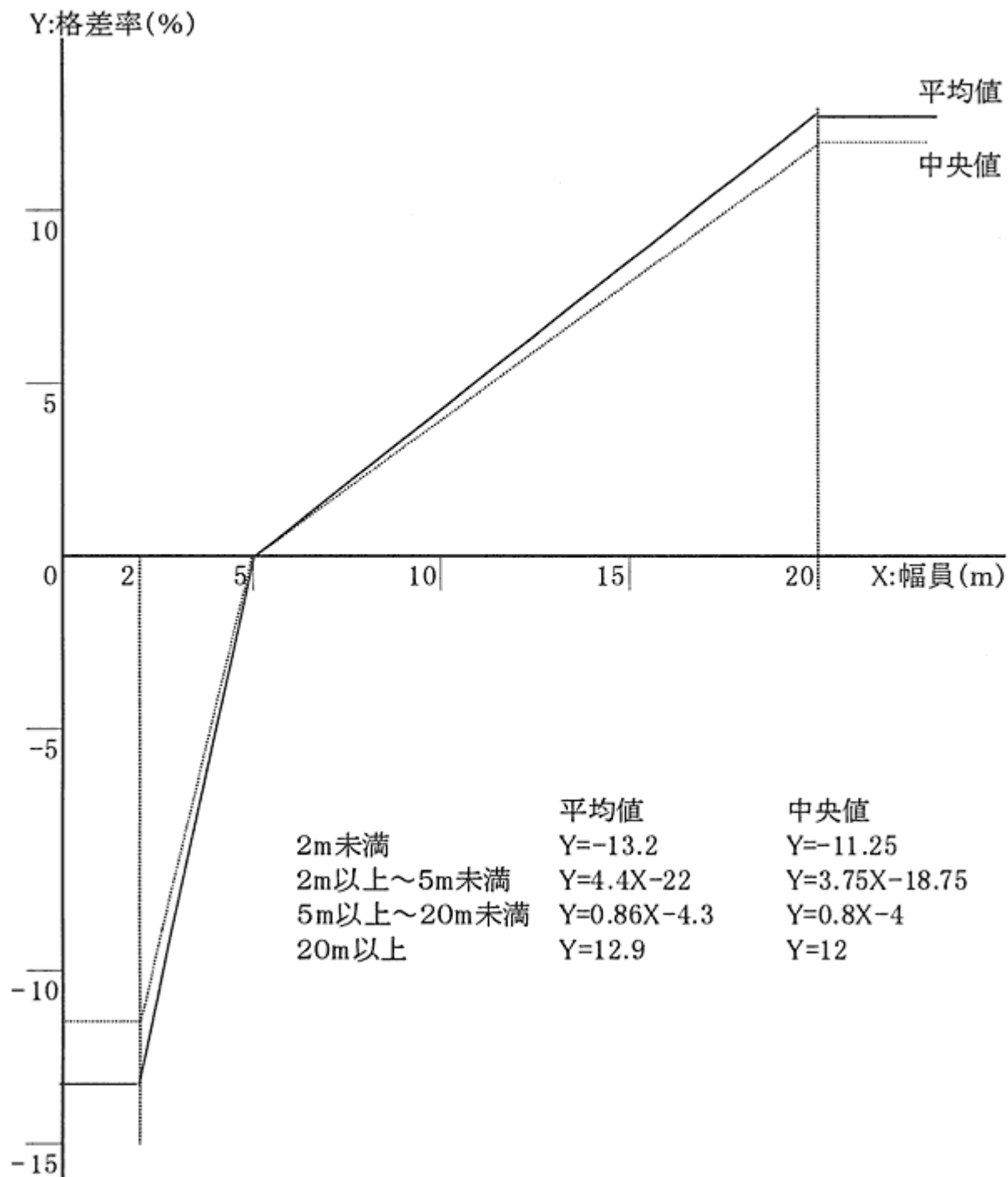
その他街路		200% 未満 (100%)	300% 未満 (200%)	400% 未満 (300%)	500% 未満 (400%)	600% 未満 (500%)	600% 以上 (600%)
主要街路							
200%未満	平均値	0.0	4.4	8.7	13.1	17.5	21.9
	中央値	0.0	2.5	5.0	7.5	10.0	12.5
200%以上	平均値	-4.2	0.0	4.2	8.4	12.6	16.8
300%未満	中央値	-2.4	0.0	2.4	4.9	7.3	9.8
300%以上	平均値	-8.0	-4.0	0.0	4.0	8.0	12.1
400%未満	中央値	-4.8	-2.4	0.0	2.4	4.8	7.2
400%以上	平均値	-11.6	-7.7	-3.9	0.0	3.9	7.7
500%未満	中央値	-7.0	-4.7	-2.3	0.0	2.3	4.7
500%以上	平均値	-14.9	-11.2	-7.4	-3.7	0.0	3.7
600%未満	中央値	-9.1	-6.8	-4.6	-2.3	0.0	2.3
600%以上	平均値	-17.9	-14.3	-10.8	-7.2	-3.6	0.0
	中央値	-11.2	-8.9	-6.7	-4.5	-2.2	0.0

C. 人口10万人以上の市

イ. 道路幅員（街路条件）

普通商業／10万人以上の市／5m未満：82サンプル／外れ値2サンプル

普通商業／10万人以上の市／5m以上：84サンプル



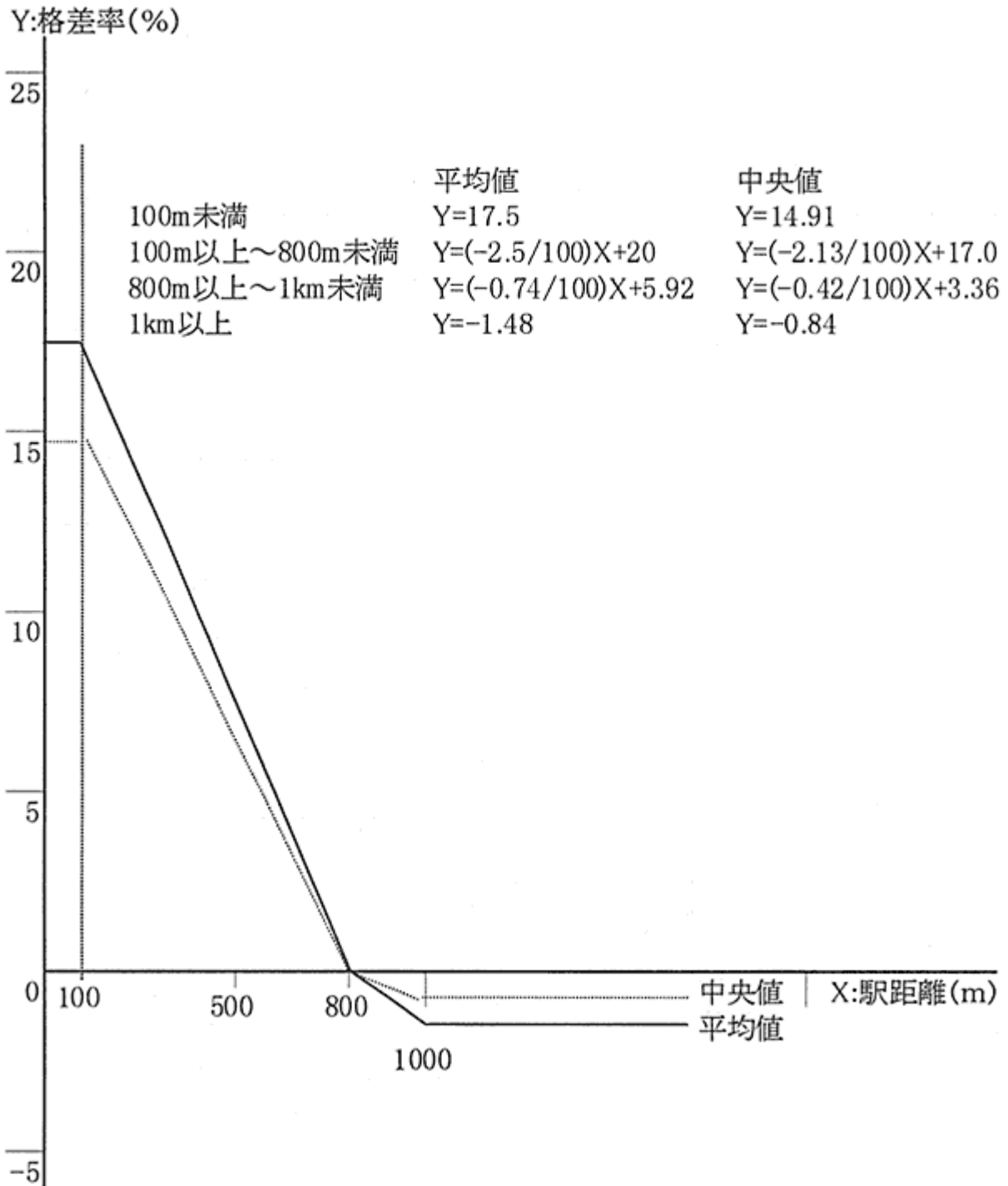
外れ値2サンプルを除く前の5m未満の傾きを参考に示すと、平均值では、4.94%/m、中央値では、3.79%/mであった。

主要街路		その他街路	2m未満 (1.8m)	3m未満 (2m)	4m未満 (3m)	5m未満 (4m)	6m未満 (5m)	8m未満 (7m)
2m未満	平均値		0.0	1.0	6.1	11.3	16.4	18.4
	中央値		0.0	0.9	5.1	9.4	13.6	15.5
3m未満	平均値		-1.0	0.0	5.1	10.1	15.2	17.2
	中央値		-0.8	0.0	4.2	8.5	12.7	14.5
4m未満	平均値		-5.8	-4.8	0.0	4.8	9.6	11.5
	中央値		-4.9	-4.1	0.0	4.1	8.1	9.8
5m未満	平均値		-10.1	-9.2	-4.6	0.0	4.6	6.4
	中央値		-8.6	-7.8	-3.9	0.0	3.9	5.6
6m未満	平均値		-14.1	-13.2	-8.8	-4.4	0.0	1.7
	中央値		-12.0	-11.3	-7.5	-3.8	0.0	1.6
8m未満	平均値		-15.5	-14.7	-10.3	-6.0	-1.7	0.0
	中央値		-13.4	-12.6	-9.0	-5.3	-1.6	0.0
10m未満	平均値		-16.9	-16.1	-11.8	-7.6	-3.3	-1.7
	中央値		-14.7	-14.0	-10.4	-6.7	-3.1	-1.6
12m未満	平均値		-18.3	-17.5	-13.3	-9.1	-4.9	-3.3
	中央値		-16.0	-15.3	-11.7	-8.2	-4.6	-3.1
16m未満	平均値		-20.3	-19.4	-15.4	-11.3	-7.2	-5.6
	中央値		-17.9	-17.2	-13.7	-10.2	-6.7	-5.2
20m未満	平均値		-22.7	-21.9	-18.0	-14.0	-10.1	-8.5
	中央値		-20.3	-19.6	-16.2	-12.8	-9.4	-8.0
20m以上	平均値		-23.9	-23.1	-19.2	-15.3	-11.4	-9.9
	中央値		-21.4	-20.8	-17.4	-14.1	-10.7	-9.3

主要街路		その他街路	10m未満 (9m)	12m未満 (11m)	16m未満 (14m)	20m未満 (18m)	20m以上 (20m)
2m未満	平均値		20.4	22.4	25.4	29.4	31.4
	中央値		17.3	19.1	21.8	25.5	27.3
3m未満	平均値		19.2	21.2	24.1	28.1	30.1
	中央値		16.3	18.1	20.8	24.4	26.2
4m未満	平均値		13.4	15.3	18.1	21.9	23.8
	中央値		11.6	13.3	15.9	19.4	21.1
5m未満	平均値		8.2	10.0	12.7	16.3	18.1
	中央値		7.2	8.9	11.4	14.7	16.4
6m未満	平均値		3.4	5.2	7.7	11.2	12.9
	中央値		3.2	4.8	7.2	10.4	12.0
8m未満	平均値		1.7	3.4	5.9	9.3	11.0
	中央値		1.6	3.1	5.5	8.7	10.2
10m未満	平均値		0.0	1.7	4.2	7.5	9.1
	中央値		0.0	1.6	3.9	7.0	8.5
12m未満	平均値		-1.6	0.0	2.5	5.7	7.4
	中央値		-1.5	0.0	2.3	5.3	6.9
16m未満	平均値		-4.0	-2.4	0.0	3.2	4.8
	中央値		-3.7	-2.2	0.0	3.0	4.5
20m未満	平均値		-7.0	-5.4	-3.1	0.0	1.5
	中央値		-6.5	-5.1	-2.9	0.0	1.4
20m以上	平均値		-8.4	-6.9	-4.6	-1.5	0.0
	中央値		-7.9	-6.4	-4.3	-1.4	0.0

ロ．最寄り鉄道駅への距離（接近条件）

普通商業／10万人以上の市／800m未満：53サンプル／外れ値3サンプル



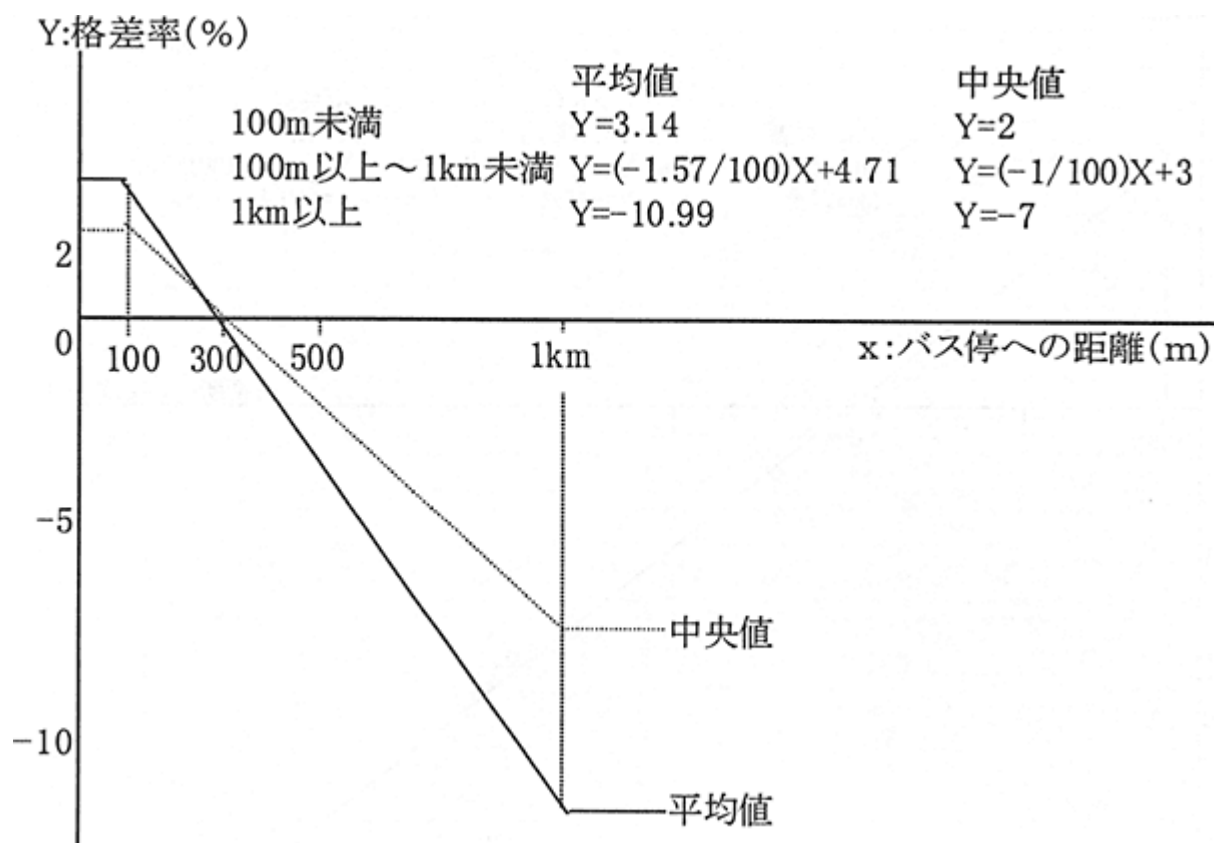
外れ値を除く前の傾きを参考に示すと、平均値では、100m～800m未満で $-3.31\%/100m$ 、800m～1km未満で $-1.21\%/100m$ であり、中央値では、それぞれ $-2.15\%/100m$ 、 $-0.44\%/100m$ であった。

主要街路		その他街路	100m未満 (80m)	200m未満 (100m)	300m未満 (200m)	400m未満 (300m)	500m未満 (400m)	600m未満 (500m)
100m未満	平均値		0.0	-0.4	-2.5	-4.7	-6.8	-8.9
	中央値		0.0	-0.4	-2.2	-4.1	-5.9	-7.8
200m未満	平均値		0.4	0.0	-2.1	-4.3	-6.4	-8.5
	中央値		0.4	0.0	-1.9	-3.7	-5.6	-7.4
300m未満	平均値		2.6	2.2	0.0	-2.2	-4.3	-6.5
	中央値		2.3	1.9	0.0	-1.9	-3.8	-5.7
400m未満	平均値		4.9	4.4	2.2	0.0	-2.2	-4.4
	中央値		4.2	3.8	1.9	0.0	-1.9	-3.8
500m未満	平均値		7.3	6.8	4.5	2.3	0.0	-2.3
	中央値		6.3	5.9	3.9	2.0	0.0	-2.0
600m未満	平均値		9.8	9.3	7.0	4.7	2.3	0.0
	中央値		8.4	8.0	6.0	4.0	2.0	0.0
700m未満	平均値		12.4	11.9	9.5	7.1	4.8	2.4
	中央値		10.6	10.2	8.2	6.1	4.1	2.0
800m未満	平均値		15.1	14.6	12.2	9.8	7.3	4.9
	中央値		12.9	12.5	10.4	8.3	6.3	4.2
900m未満	平均値		18.0	17.5	15.0	12.5	10.0	7.5
	中央値		15.3	14.9	12.8	10.7	8.5	6.4
1km未満	平均値		18.9	18.4	15.9	13.3	10.8	8.3
	中央値		15.8	15.4	13.3	11.1	9.0	6.8
1km以上	平均値		19.8	19.3	16.7	14.2	11.7	9.1
	中央値		16.3	15.9	13.7	11.6	9.4	7.3

主要街路		その他街路	700m未満 (600m)	800m未満 (700m)	900m未満 (800m)	1km未満 (900m)	1km以上 (1km)
100m未満	平均値		-11.0	-13.1	-15.3	-15.9	-16.5
	中央値		-9.6	-11.5	-13.3	-13.7	-14.0
200m未満	平均値		-10.6	-12.8	-14.9	-15.5	-16.2
	中央値		-9.3	-11.1	-13.0	-13.3	-13.7
300m未満	平均値		-8.7	-10.9	-13.0	-13.7	-14.3
	中央値		-7.6	-9.4	-11.3	-11.7	-12.1
400m未満	平均値		-6.7	-8.9	-11.1	-11.8	-12.4
	中央値		-5.8	-7.7	-9.6	-10.0	-10.4
500m未満	平均値		-4.5	-6.8	-9.1	-9.8	-10.4
	中央値		-3.9	-5.9	-7.9	-8.2	-8.6
600m未満	平均値		-2.3	-4.7	-7.0	-7.7	-8.4
	中央値		-2.0	-4.0	-6.0	-6.4	-6.8
700m未満	平均値		0.0	-2.4	-4.8	-5.5	-6.2
	中央値		0.0	-2.0	-4.1	-4.5	-4.9
800m未満	平均値		2.4	0.0	-2.4	-3.2	-3.9
	中央値		2.1	0.0	-2.1	-2.5	-2.9
900m未満	平均値		5.0	2.5	0.0	-0.7	-1.5
	中央値		4.3	2.1	0.0	-0.4	-0.8
1km未満	平均値		5.8	3.3	0.7	0.0	-0.7
	中央値		4.7	2.6	0.4	0.0	-0.4
1km以上	平均値		6.6	4.0	1.5	0.8	0.0
	中央値		5.1	3.0	0.8	0.4	0.0

ハ．バス停への距離（接近条件）

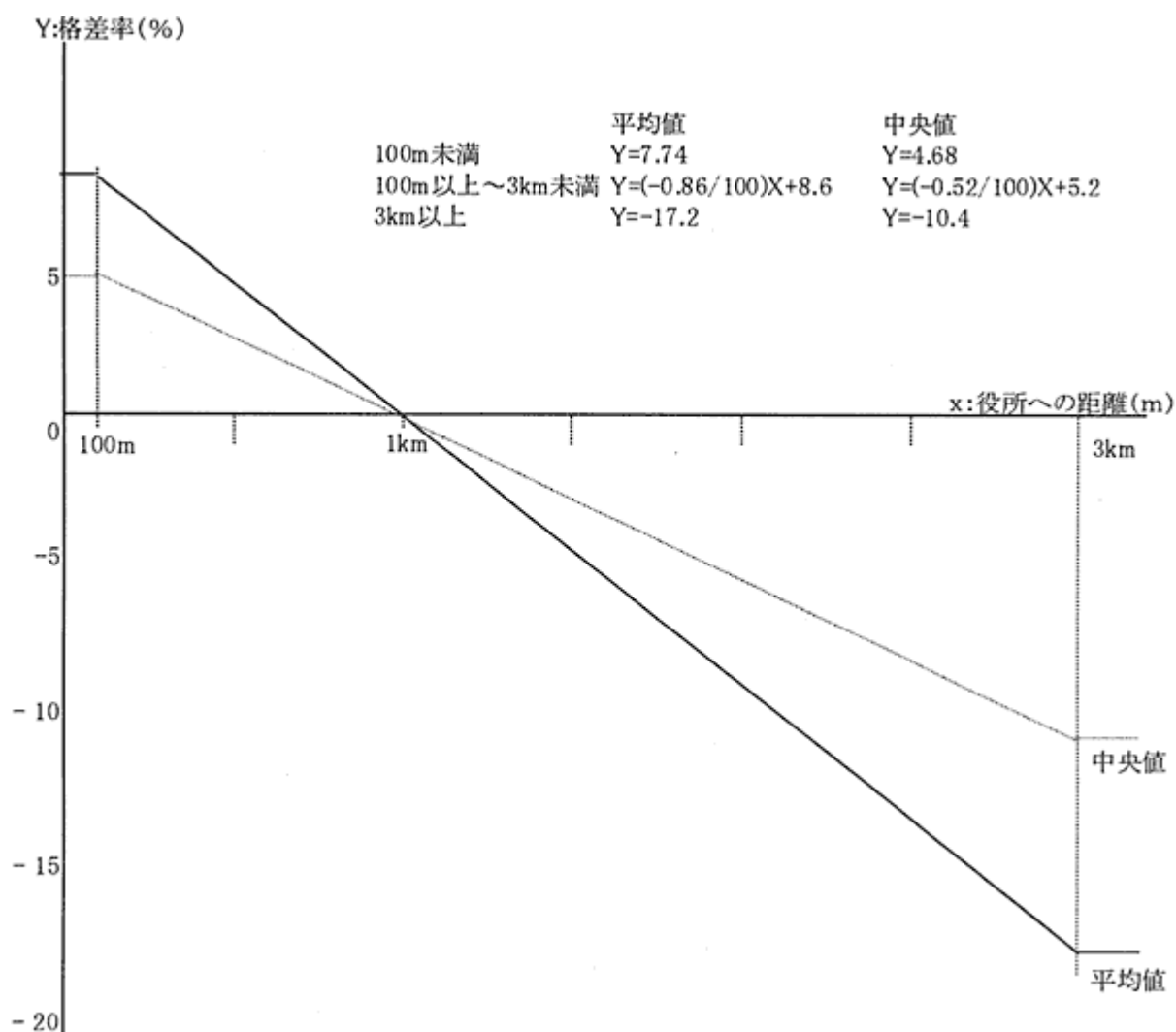
普通商業／10万人以上の市／16サンプル



主要街路 \ その他街路		100m未満 (80m)	200m未満 (100m)	400m未満 (300m)	600m未満 (500m)	800m未満 (700m)	1km未満 (900m)	1km以上 (1km)
100m未満	平均値	0.0	-0.3	-3.3	-6.4	-9.4	-12.4	-14.0
	中央値	0.0	-0.2	-2.2	-4.1	-6.1	-8.0	-9.0
100m以上 200m未満	平均値	0.3	0.0	-3.0	-6.1	-9.1	-12.2	-13.7
	中央値	0.2	0.0	-2.0	-3.9	-5.9	-7.8	-8.8
200m以上 400m未満	平均値	3.5	3.1	0.0	-3.1	-6.3	-9.4	-11.0
	中央値	2.2	2.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-7.0
400m以上 600m未満	平均値	6.8	6.5	3.2	0.0	-3.2	-6.5	-8.1
	中央値	4.3	4.1	2.0	0.0	-2.0	-4.1	-5.1
600m以上 800m未満	平均値	10.4	10.1	6.7	3.4	0.0	-3.4	-5.0
	中央値	6.5	6.3	4.2	2.1	0.0	-2.1	-3.1
800m以上 1km未満	平均値	14.2	13.9	10.4	6.9	3.5	0.0	-1.7
	中央値	8.7	8.5	6.4	4.3	2.1	0.0	-1.1
1km以上	平均値	16.2	15.9	12.3	8.8	5.3	1.8	0.0
	中央値	9.9	9.7	7.5	5.4	3.2	1.1	0.0

二．役所への距離（接近条件）

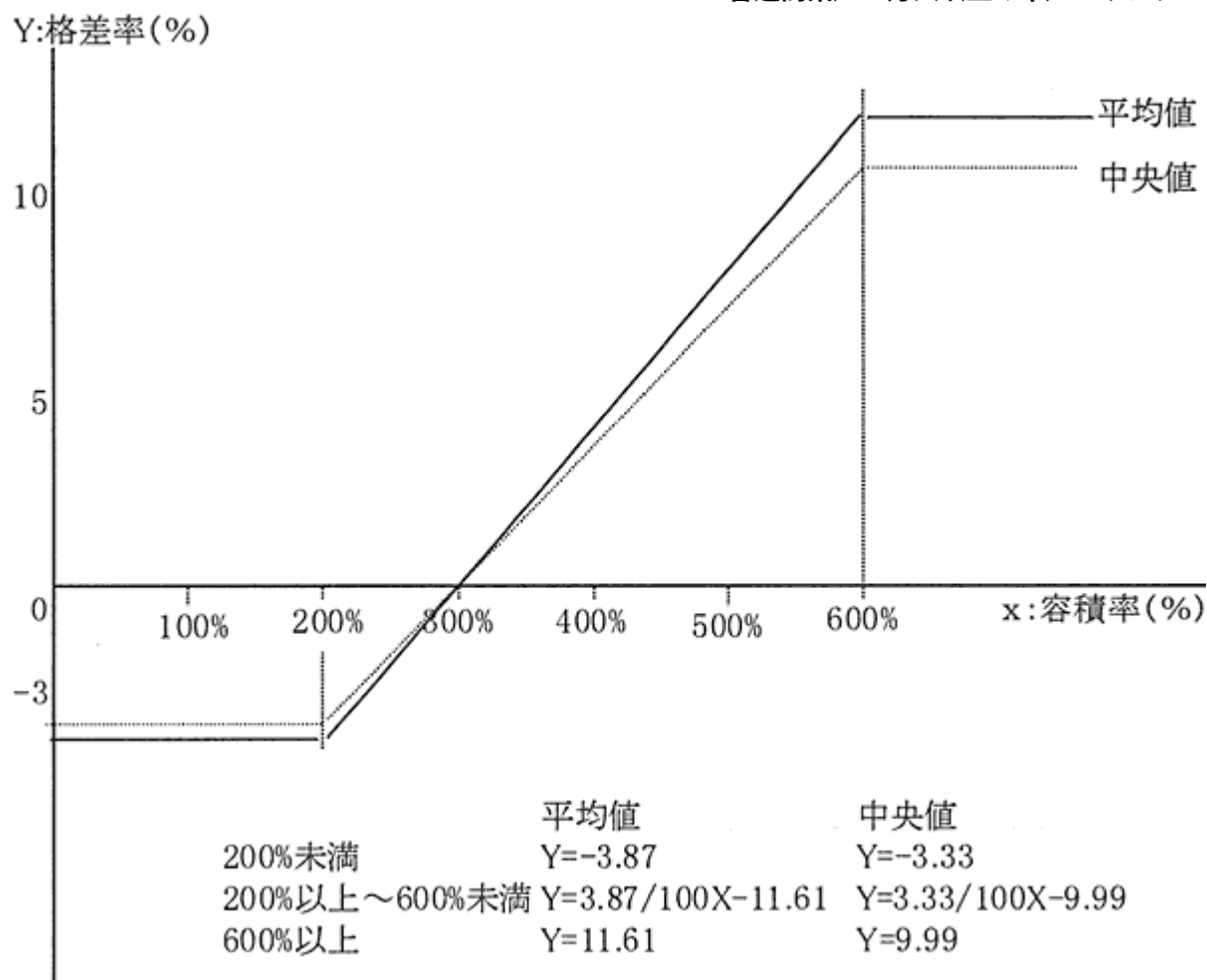
普通商業／10万人以上の市／15サンプル



主要街路 \ その他街路		100m 未満 (80m)	500m 未満 (300m)	1km 未満 (800m)	1.5km 未満 (1km)	2km 未満 (1.5km)	3km 未満 (2.5km)	3km 以上 (3km)
100m未満	平均値	0.0	-1.8	-7.3	-7.3	-11.3	-19.3	-23.3
	中央値	0.0	-1.1	-4.5	-4.6	-7.0	-12.0	-14.5
100m以上 500m未満	平均値	1.8	0.0	-5.7	-5.7	-9.7	-17.8	-21.9
	中央値	1.1	0.0	-3.4	-3.5	-6.0	-11.0	-13.5
500m以上 1km未満	平均値	7.7	5.8	0.0	-0.2	-4.5	-13.0	-17.3
	中央値	4.7	3.5	0.0	-0.1	-2.7	-7.9	-10.5
1km以上 1.5km未満	平均値	7.9	6.0	0.0	0.0	-4.3	-12.9	-17.2
	中央値	4.8	3.6	0.1	0.0	-2.6	-7.8	-10.4
1.5km以上 2km未満	平均値	12.8	10.8	4.5	4.5	0.0	-9.0	-13.5
	中央値	7.6	6.4	2.8	2.7	0.0	-5.3	-8.0
2km以上 3km未満	平均値	23.9	21.7	14.8	14.8	9.9	0.0	-4.9
	中央値	13.6	12.4	8.6	8.5	5.6	0.0	-2.8
3km以上	平均値	30.3	28.0	20.8	20.8	15.6	5.2	0.0
	中央値	16.9	15.7	11.7	11.6	8.7	2.9	0.0

ホ. 容積率（行政的条件）

普通商業／10万人以上の市／65サンプル



主要街路 \ その他街路		200%未満 (100%)	300%未満 (200%)	400%未満 (300%)	500%未満 (400%)	600%未満 (500%)	600%以上 (600%)
200%未満	平均値	0.0	4.2	8.4	12.6	16.8	21.0
	中央値	0.0	3.6	7.1	10.7	14.3	17.8
200%以上 300%未満	平均値	-4.0	0.0	4.0	8.1	12.1	16.1
	中央値	-3.4	0.0	3.4	6.9	10.3	13.8
300%以上 400%未満	平均値	-7.7	-3.9	0.0	3.9	7.7	11.6
	中央値	-6.7	-3.3	0.0	3.3	6.7	10.0
400%以上 500%未満	平均値	-11.2	-7.5	-3.7	0.0	3.7	7.5
	中央値	-9.7	-6.4	-3.2	0.0	3.2	6.4
500%以上 600%未満	平均値	-14.4	-10.8	-7.2	-3.6	0.0	3.6
	中央値	-12.5	-9.4	-6.2	-3.1	0.0	3.1
600%以上	平均値	-17.3	-13.9	-10.4	-6.9	-3.5	0.0
	中央値	-15.1	-12.1	-9.1	-6.1	-3.0	0.0

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

4. 比準表の検討

(3) 定量的な要因の比準表

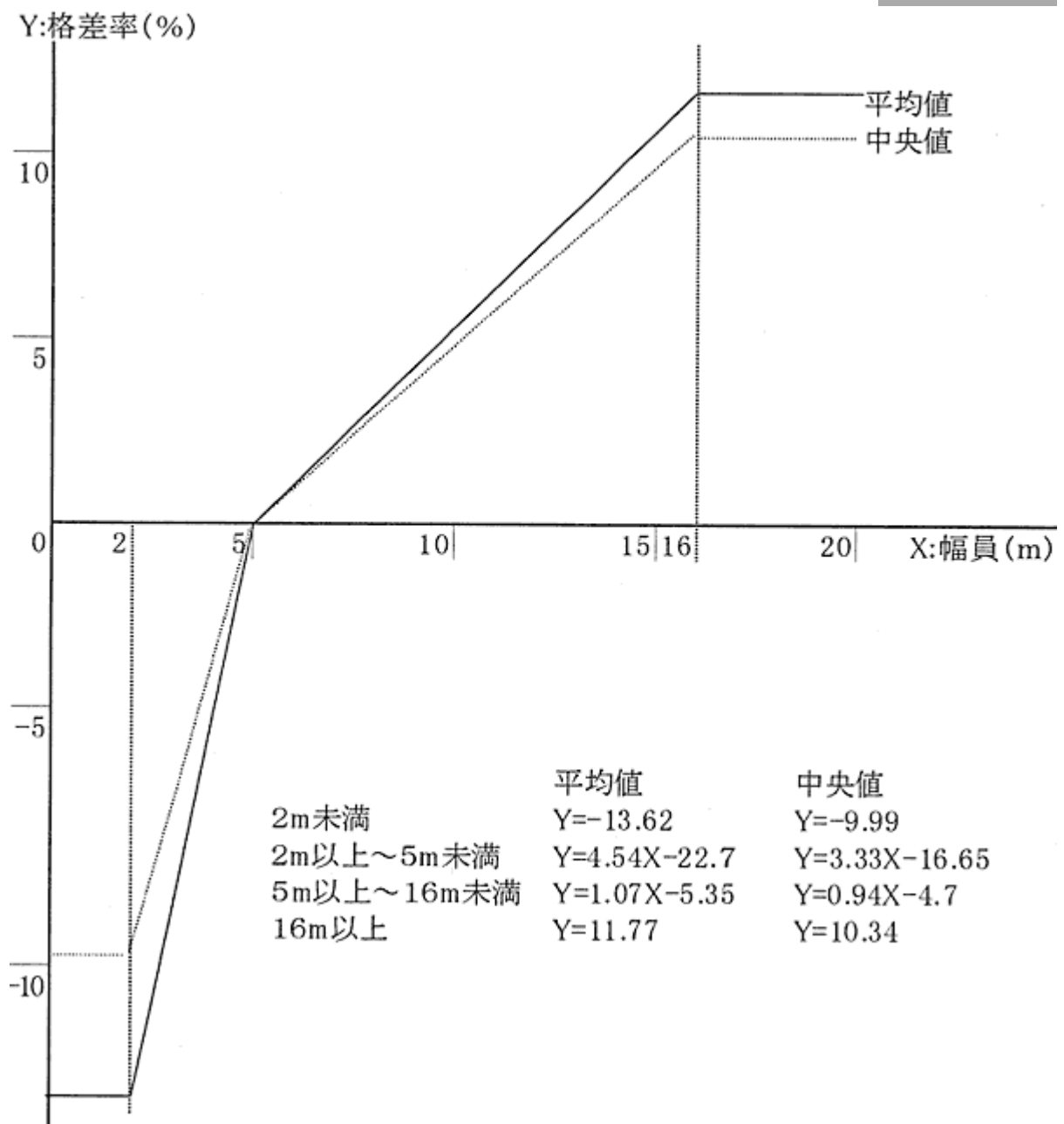
②普通住宅地区

A. 町村について

イ. 道路幅員（街路条件）

普通住宅／町村／5m未満：70サンプル

普通住宅／町村／5m以上：69サンプル／外れ値1サンプル



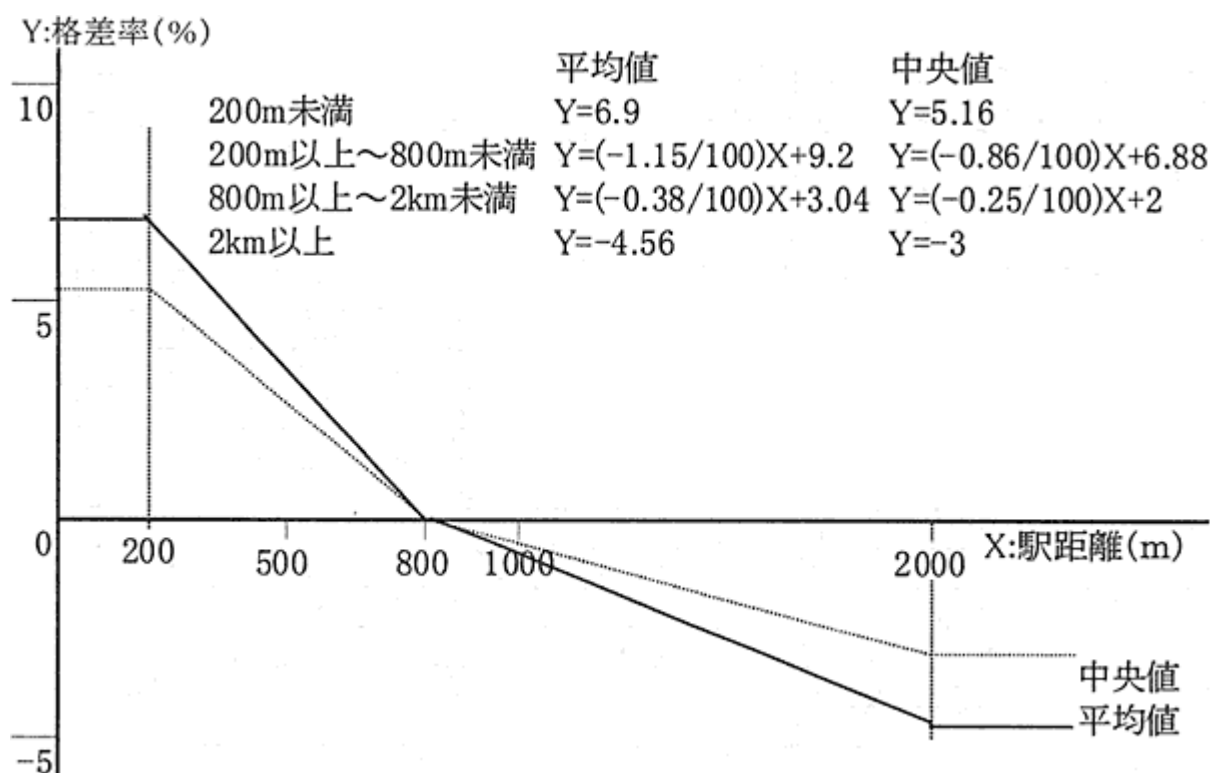
外れ値1サンプルを除く前の5m以上の傾きを参考に示すと、平均値では、2.28%/m、中央値では、0.94%/mであった。

主要街路 \ その他街路		2m未満 (1.8m)	3m未満 (2m)	4m未満 (3m)	5m未満 (4m)	6m未満 (5m)
2m未満	平均値	0.0	1.1	6.4	11.7	17.0
	中央値	0.0	0.7	4.5	8.2	11.9
3m未満	平均値	-1.1	0.0	5.3	10.5	15.8
	中央値	-0.7	0.0	3.7	7.4	11.1
4m未満	平均値	-6.0	-5.0	0.0	5.0	10.0
	中央値	-4.3	-3.6	0.0	3.6	7.1
5m未満	平均値	-10.5	-9.5	-4.8	0.0	4.8
	中央値	-7.6	-6.9	-3.4	0.0	3.4
6m未満	平均値	-14.5	-13.6	-9.1	-4.5	0.0
	中央値	-10.7	-10.0	-6.7	-3.3	0.0
8m未満	平均値	-16.3	-15.4	-11.0	-6.5	-2.1
	中央値	-12.3	-11.7	-8.4	-5.1	-1.8
10m未満	平均値	-18.0	-17.2	-12.8	-8.5	-4.1
	中央値	-13.9	-13.3	-10.0	-6.8	-3.6
12m未満	平均値	-19.7	-18.8	-14.6	-10.3	-6.0
	中央値	-15.4	-14.8	-11.6	-8.5	-5.3
16m未満	平均値	-22.0	-21.2	-17.1	-12.9	-8.8
	中央値	-17.6	-17.0	-13.9	-10.9	-7.8
16m以上	平均値	-23.5	-22.7	-18.7	-14.6	-10.5
	中央値	-19.0	-18.4	-15.4	-12.4	-9.4

主要街路 \ その他街路		8m未満 (7m)	10m未満 (9m)	12m未満 (11m)	16m未満 (14m)	16m以上 (16m)
2m未満	平均値	19.5	22.0	24.5	28.3	30.8
	中央値	14.0	16.1	18.2	21.4	23.5
3m未満	平均値	18.2	20.7	23.2	26.9	29.4
	中央値	13.2	15.3	17.4	20.5	22.6
4m未満	平均値	12.3	14.7	17.0	20.6	22.9
	中央値	9.1	11.2	13.2	16.2	18.2
5m未満	平均値	7.0	9.2	11.5	14.8	17.1
	中央値	5.4	7.3	9.3	12.2	14.1
6m未満	平均値	2.1	4.3	6.4	9.6	11.8
	中央値	1.9	3.8	5.6	8.5	10.3
8m未満	平均値	0.0	2.1	4.2	7.3	9.4
	中央値	0.0	1.8	3.7	6.5	8.3
10m未満	平均値	-2.1	0.0	2.1	5.1	7.2
	中央値	-1.8	0.0	1.8	4.5	6.3
12m未満	平均値	-4.0	-2.0	0.0	3.0	5.0
	中央値	-3.6	-1.8	0.0	2.7	4.4
16m未満	平均値	-6.8	-4.9	-2.9	0.0	2.0
	中央値	-6.1	-4.3	-2.6	0.0	1.7
16m以上	平均値	-8.6	-6.7	-4.8	-1.9	0.0
	中央値	-7.7	-6.0	-4.3	-1.7	0.0

ロ. 最寄り鉄道駅への距離（接近条件）

普通住宅／町村／48サンプル

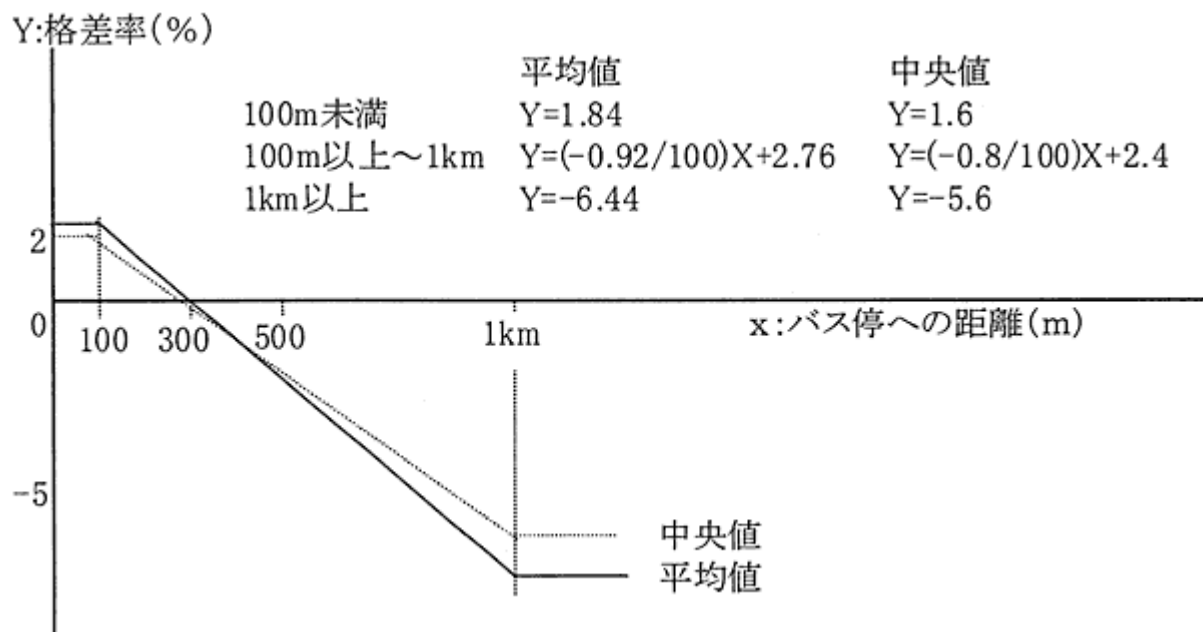


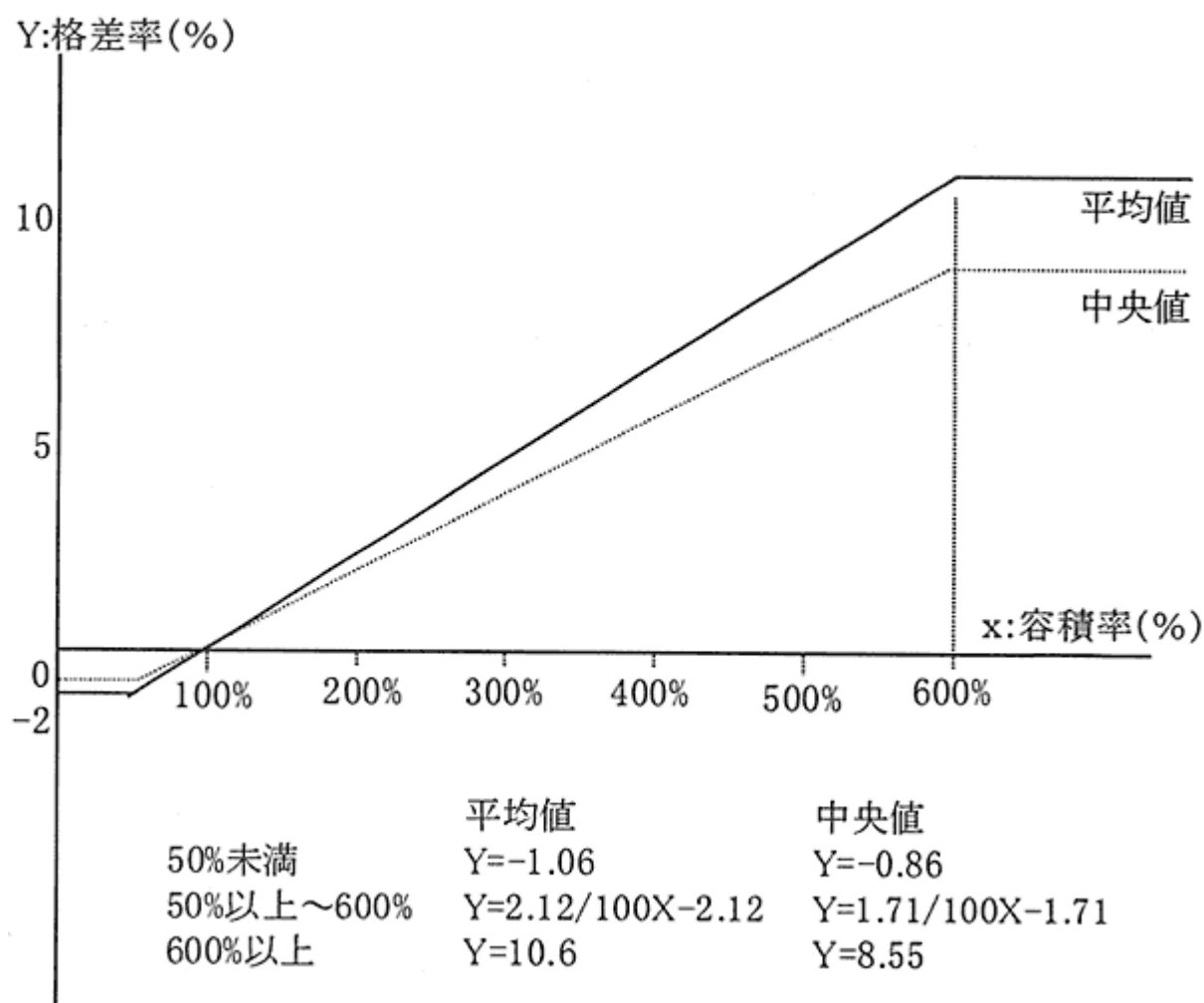
主要街路		その他街路	200m未満 (100m)	400m未満 (200m)	600m未満 (400m)	800m未満 (600m)	1km未満 (800m)	1.2km未満 (1.1km)
200m未満	平均値		0.0	-1.1	-3.2	-5.3	-7.5	-8.2
	中央値		0.0	-0.8	-2.4	-4.1	-5.7	-6.1
400m未満	平均値		1.1	0.0	-2.2	-4.3	-6.5	-7.2
	中央値		0.8	0.0	-1.6	-3.3	-4.9	-5.4
600m未満	平均値		3.3	2.2	0.0	-2.2	-4.4	-5.1
	中央値		2.5	1.7	0.0	-1.7	-3.3	-3.8
800m未満	平均値		5.6	4.5	2.2	0.0	-2.2	-3.0
	中央値		4.2	3.4	1.7	0.0	-1.7	-2.2
1km未満	平均値		8.1	6.9	4.6	2.3	0.0	-0.8
	中央値		6.0	5.2	3.4	1.7	0.0	-0.5
1.2km未満	平均値		8.9	7.7	5.4	3.1	0.8	0.0
	中央値		6.6	5.7	4.0	2.2	0.5	0.0
1.4km未満	平均値		9.7	8.5	6.2	3.9	1.5	0.8
	中央値		7.1	6.2	4.5	2.7	1.0	0.5
1.6km未満	平均値		10.6	9.4	7.0	4.7	2.3	1.6
	中央値		7.6	6.8	5.0	3.3	1.5	1.0
1.8km未満	平均値		11.4	10.3	7.9	5.5	3.1	2.4
	中央値		8.2	7.3	5.6	3.8	2.0	1.5
2km未満	平均値		12.3	11.1	8.7	6.3	4.0	3.2
	中央値		8.7	7.9	6.1	4.3	2.6	2.1
2km以上	平均値		13.2	12.0	9.6	7.2	4.8	4.0
	中央値		9.3	8.4	6.6	4.9	3.1	2.6

主要街路 \ その他街路		1.4km未満 (1.3km)	1.6km未満 (1.5km)	1.8km未満 (1.7km)	2km未満 (1.9km)	2km以上 (2km)
200m未満	平均値	-8.9	-9.6	-10.3	-11.0	-11.7
	中央値	-6.6	-7.1	-7.6	-8.0	-8.5
400m未満	平均値	-7.9	-8.6	-9.3	-10.0	-10.7
	中央値	-5.9	-6.3	-6.8	-7.3	-7.8
600m未満	平均値	-5.9	-6.6	-7.3	-8.0	-8.8
	中央値	-4.3	-4.8	-5.3	-5.7	-6.2
800m未満	平均値	-3.7	-4.5	-5.2	-6.0	-6.7
	中央値	-2.7	-3.2	-3.7	-4.1	-4.6
1km未満	平均値	-1.5	-2.3	-3.0	-3.8	-4.6
	中央値	-1.0	-1.5	-2.0	-2.5	-3.0
1.2km未満	平均値	-0.8	-1.5	-2.3	-3.1	-3.8
	中央値	-0.5	-1.0	-1.5	-2.0	-2.5
1.4km未満	平均値	0.0	-0.8	-1.5	-2.3	-3.1
	中央値	0.0	-0.5	-1.0	-1.5	-2.0
1.6km未満	平均値	0.8	0.0	-0.8	-1.6	-2.3
	中央値	0.5	0.0	-0.5	-1.0	-1.5
1.8km未満	平均値	1.6	0.8	0.0	-0.8	-1.6
	中央値	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
2km未満	平均値	2.4	1.6	0.8	0.0	-0.8
	中央値	1.5	1.0	0.5	0.0	-0.5
2km以上	平均値	3.2	2.4	1.6	0.8	0.0
	中央値	2.1	1.5	1.0	0.5	0.0

ハ．バス停への距離（接近条件）

普通住宅／町村／32サンプル



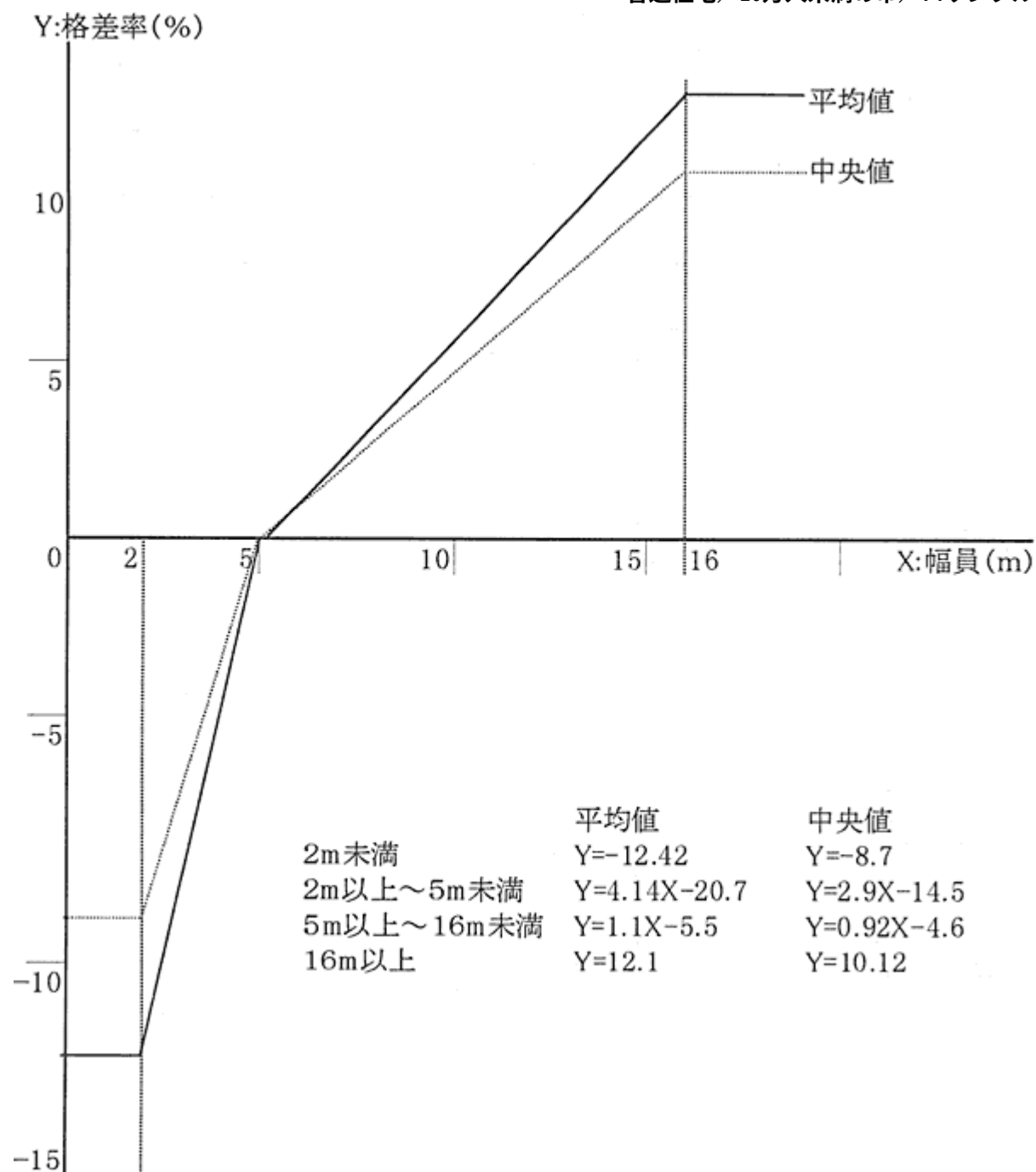


その他街路		50% 未満 (40%)	100% 未満 (50%)	200% 未満 (100%)	400% 未満 (200%)	600% 未満 (400%)	600% 以上 (600%)
主要街路	50%未満	0.0	0.2	1.3	3.4	7.7	12.0
	中央値	0.0	0.2	1.0	2.8	6.2	9.7
50%以上 100%未満	平均値	-0.2	0.0	1.1	3.2	7.5	11.8
	中央値	-0.2	0.0	0.9	2.6	6.0	9.5
100%以上 200%未満	平均値	-1.3	-1.1	0.0	2.1	6.4	10.6
	中央値	-1.0	-0.9	0.0	1.7	5.1	8.6
200%以上 300%未満	平均値	-3.3	-3.1	-2.1	0.0	4.2	8.3
	中央値	-2.7	-2.5	-1.7	0.0	3.4	6.7
400%以上 600%未満	平均値	-7.2	-7.0	-6.0	-4.0	0.0	4.0
	中央値	-5.9	-5.7	-4.9	-3.3	0.0	3.3
600%以上	平均値	-10.7	-10.5	-9.6	-7.7	-3.8	0.0
	中央値	-8.8	-8.7	-7.9	-6.3	-3.2	0.0

B. 人口10万人未満の市

イ. 道路幅員（街路条件）

普通住宅／10万人未満の市／74サンプル

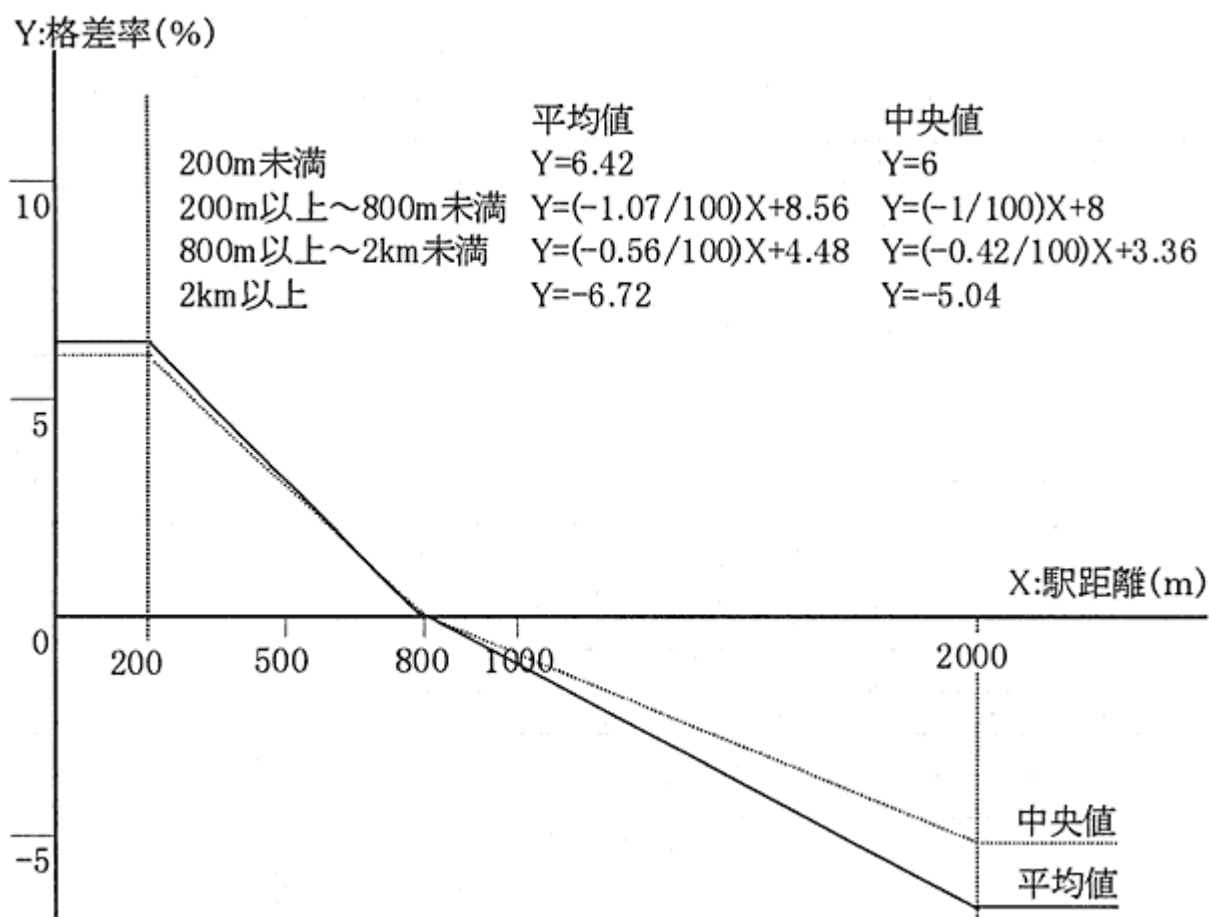


主要街路 \ その他街路		2m未満 (1.8m)	3m未満 (2m)	4m未満 (3m)	5m未満 (4m)	6m未満 (5m)
2m未満	平均値	0.0	1.0	5.7	10.5	15.3
	中央値	0.0	0.6	3.8	7.0	10.2
3m未満	平均値	-0.9	0.0	4.7	9.5	14.2
	中央値	-0.6	0.0	3.2	6.4	9.5
4m未満	平均値	-5.4	-4.5	0.0	4.5	9.0
	中央値	-3.7	-3.1	0.0	3.1	6.2
5m未満	平均値	-9.5	-8.6	-4.3	0.0	4.3
	中央値	-6.6	-6.0	-3.0	0.0	3.0
6m未満	平均値	-13.2	-12.4	-8.3	-4.1	0.0
	中央値	-9.3	-8.7	-5.8	-2.9	0.0
8m未満	平均値	-15.1	-14.3	-10.3	-6.2	-2.2
	中央値	-10.9	-10.3	-7.5	-4.7	-1.8
10m未満	平均値	-16.9	-16.1	-12.1	-8.2	-4.2
	中央値	-12.5	-11.9	-9.1	-6.3	-3.5
12m未満	平均値	-18.6	-17.8	-14.0	-10.1	-6.2
	中央値	-14.0	-13.5	-10.7	-8.0	-5.2
16m未満	平均値	-21.1	-20.3	-16.5	-12.8	-9.0
	中央値	-16.2	-15.7	-13.0	-10.3	-7.6
16m以上	平均値	-22.6	-21.9	-18.2	-14.5	-10.8
	中央値	-17.6	-17.1	-14.5	-11.8	-9.2

主要街路 \ その他街路		8m未満 (7m)	10m未満 (9m)	12m未満 (11m)	16m未満 (14m)	16m以上 (16m)
2m未満	平均値	17.8	20.3	22.9	26.7	29.2
	中央値	12.3	14.3	16.3	19.4	21.4
3m未満	平均値	16.7	19.2	21.7	25.5	28.0
	中央値	11.5	13.6	15.6	18.6	20.6
4m未満	平均値	11.4	13.8	16.2	19.8	22.2
	中央値	8.1	10.1	12.0	14.9	16.9
5m未満	平均値	6.6	8.9	11.2	14.6	16.9
	中央値	4.9	6.8	8.7	11.5	13.4
6m未満	平均値	2.2	4.4	6.6	9.9	12.1
	中央値	1.8	3.7	5.5	8.3	10.1
8m未満	平均値	0.0	2.2	4.3	7.5	9.7
	中央値	0.0	1.8	3.6	6.3	8.1
10m未満	平均値	-2.1	0.0	2.1	5.3	7.4
	中央値	-1.8	0.0	1.8	4.4	6.2
12m未満	平均値	-4.1	-2.1	0.0	3.1	5.2
	中央値	-3.5	-1.7	0.0	2.6	4.4
16m未満	平均値	-7.0	-5.0	-3.0	0.0	2.0
	中央値	-5.9	-4.2	-2.5	0.0	1.7
16m以上	平均値	-8.8	-6.9	-4.9	-2.0	0.0
	中央値	-7.5	-5.8	-4.2	-1.7	0.0

ロ．最寄り鉄道駅への距離（接近条件）

普通住宅／10万人未満の市／800m未満：58サンプル／外れ値1サンプル
 普通住宅／10万人未満の市／800m以上：59サンプル



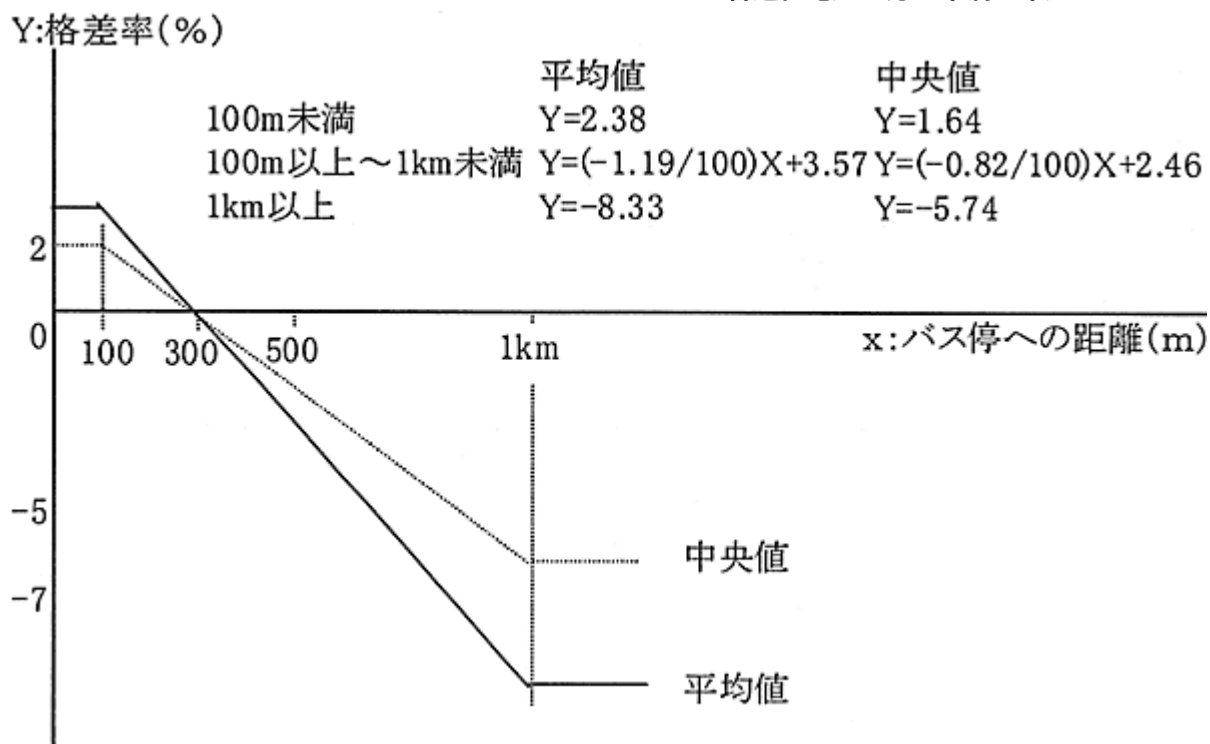
参考として、外れ値を除く前の800m未満の傾きを示すと、平均値では、 $-1.55\%/100\text{m}$ 、中央値では、 $-1.00\%/100\text{m}$ であった。

主要街路		その他街路	200m未満 (100m)	400m未満 (200m)	600m未満 (400m)	800m未満 (600m)	1km未満 (800m)	1.2km未満 (1.1km)
200m未満	平均値		0.0	-1.0	-3.0	-5.0	-7.0	-8.0
	中央値		0.0	-0.9	-2.8	-4.7	-6.5	-7.3
400m未満	平均値		1.0	0.0	-2.0	-4.0	-6.0	-7.1
	中央値		0.9	0.0	-1.9	-3.8	-5.7	-6.5
600m未満	平均値		3.1	2.1	0.0	-2.1	-4.1	-5.2
	中央値		2.9	1.9	0.0	-1.9	-3.8	-4.7
800m未満	平均値		5.2	4.2	2.1	0.0	-2.1	-3.2
	中央値		4.9	3.9	2.0	0.0	-2.0	-2.8
1km未満	平均値		7.5	6.4	4.3	2.1	0.0	-1.1
	中央値		7.0	6.0	4.0	2.0	0.0	-0.8
1.2km未満	平均値		8.7	7.6	5.5	3.3	1.1	0.0
	中央値		7.9	6.9	4.9	2.9	0.8	0.0
1.4km未満	平均値		10.0	8.9	6.7	4.5	2.3	1.1
	中央値		8.8	7.8	5.8	3.7	1.7	0.9
1.6km未満	平均値		11.2	10.1	7.9	5.7	3.5	2.3
	中央値		9.8	8.7	6.7	4.6	2.6	1.7
1.8km未満	平均値		12.5	11.4	9.2	6.9	4.7	3.5
	中央値		10.7	9.7	7.6	5.5	3.5	2.6
2km未満	平均値		13.9	12.7	10.5	8.2	5.9	4.7
	中央値		11.7	10.6	8.6	6.5	4.4	3.5
2km以上	平均値		15.2	14.1	11.8	9.5	7.2	6.0
	中央値		12.7	11.6	9.5	7.4	5.3	4.4

主要街路		その他街路	1.4km未満 (1.3km)	1.6km未満 (1.5km)	1.8km未満 (1.7km)	2km未満 (1.9km)	2km以上 (2km)
200m未満	平均値		-9.1	-10.1	-11.1	-12.2	-13.2
	中央値		-8.1	-8.9	-9.7	-10.5	-11.3
400m未満	平均値		-8.1	-9.2	-10.2	-11.3	-12.3
	中央値		-7.2	-8.0	-8.8	-9.6	-10.4
600m未満	平均値		-6.3	-7.3	-8.4	-9.5	-10.5
	中央値		-5.5	-6.3	-7.1	-7.9	-8.7
800m未満	平均値		-4.3	-5.4	-6.5	-7.6	-8.7
	中央値		-3.6	-4.4	-5.3	-6.1	-6.9
1km未満	平均値		-2.2	-3.4	-4.5	-5.6	-6.7
	中央値		-1.7	-2.5	-3.4	-4.2	-5.0
1.2km未満	平均値		-1.1	-2.3	-3.4	-4.5	-5.7
	中央値		-0.8	-1.7	-2.5	-3.4	-4.2
1.4km未満	平均値		0.0	-1.1	-2.3	-3.4	-4.6
	中央値		0.0	-0.9	-1.7	-2.6	-3.4
1.6km未満	平均値		1.2	0.0	-1.2	-2.3	-3.5
	中央値		0.9	0.0	-0.9	-1.7	-2.6
1.8km未満	平均値		2.3	1.2	0.0	-1.2	-2.3
	中央値		1.7	0.9	0.0	-0.9	-1.7
2km未満	平均値		3.6	2.4	1.2	0.0	-1.2
	中央値		2.6	1.8	0.9	0.0	-0.9
2km以上	平均値		4.8	3.6	2.4	1.2	0.0
	中央値		3.5	2.7	1.8	0.9	0.0

ハ．バス停への距離（接近条件）

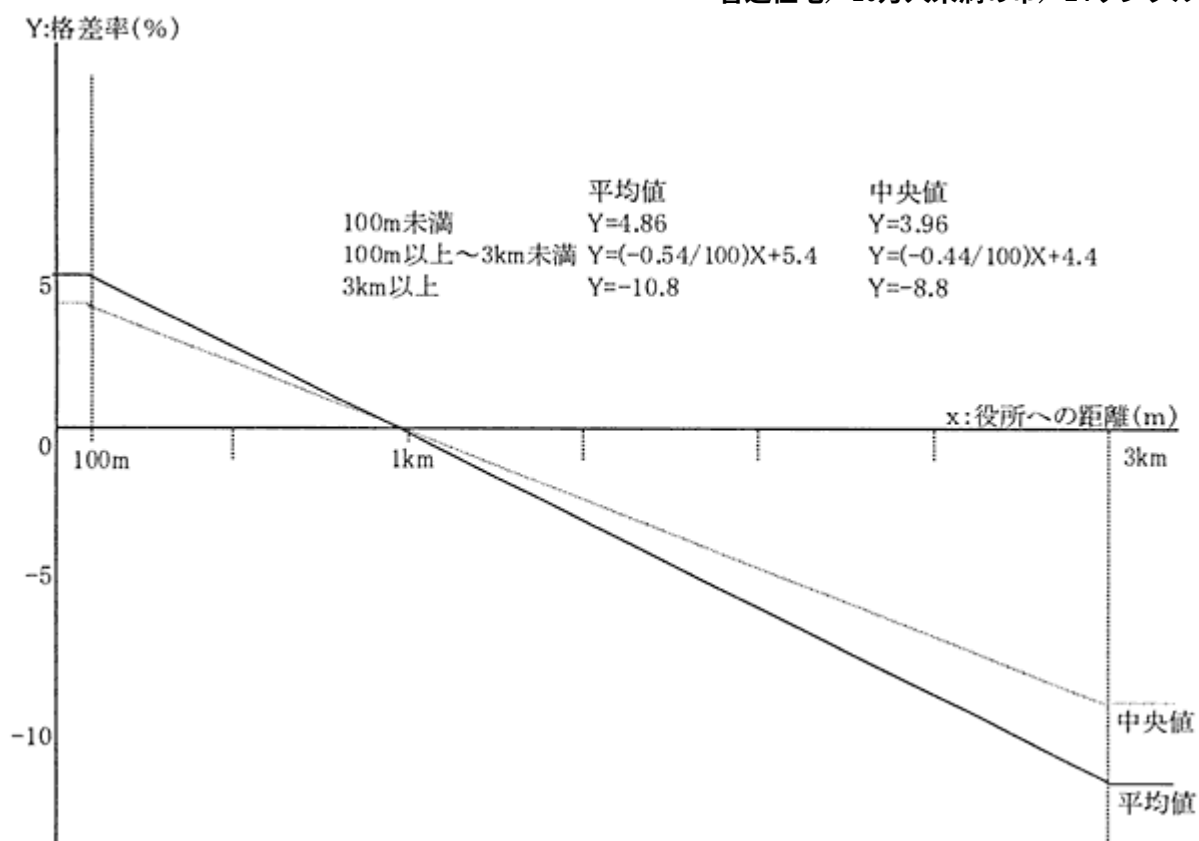
普通住宅／10万人未満の市／36サンプル



主要街路 その他街路		100m	200m	400m	600m	800m	1km	1km
		未満 (80m)	未満 (100m)	未満 (300m)	未満 (500m)	未満 (700m)	未満 (900m)	以上 (1km)
100m未満	平均値	0.0	-0.2	-2.6	-4.9	-7.2	-9.5	-10.7
	中央値	0.0	-0.2	-1.8	-3.4	-5.0	-6.6	-7.4
100m以上	平均値	0.2	0.0	-2.3	-4.6	-7.0	-9.3	-10.5
200m未満	中央値	0.2	0.0	-1.6	-3.2	-4.8	-6.5	-7.3
200m以上	平均値	2.6	2.4	0.0	-2.4	-4.8	-7.1	-8.3
400m未満	中央値	1.8	1.6	0.0	-1.6	-3.3	-4.9	-5.7
400m以上	平均値	5.1	4.9	2.4	0.0	-2.4	-4.9	-6.1
600m未満	中央値	3.5	3.3	1.7	0.0	-1.7	-3.3	-4.2
600m以上	平均値	7.7	7.5	5.0	2.5	0.0	-2.5	-3.7
800m未満	中央値	5.3	5.1	3.4	1.7	0.0	-1.7	-2.5
800m以上	平均値	10.5	10.3	7.7	5.1	2.6	0.0	-1.3
1km未満	中央値	7.1	6.9	5.2	3.4	1.7	0.0	-0.9
1km以上	平均値	11.9	11.7	9.1	6.5	3.9	1.3	0.0
	中央値	8.0	7.8	6.1	4.3	2.6	0.9	0.0

二. 役所への距離（接近条件）

普通住宅／10万人未満の市／24サンプル



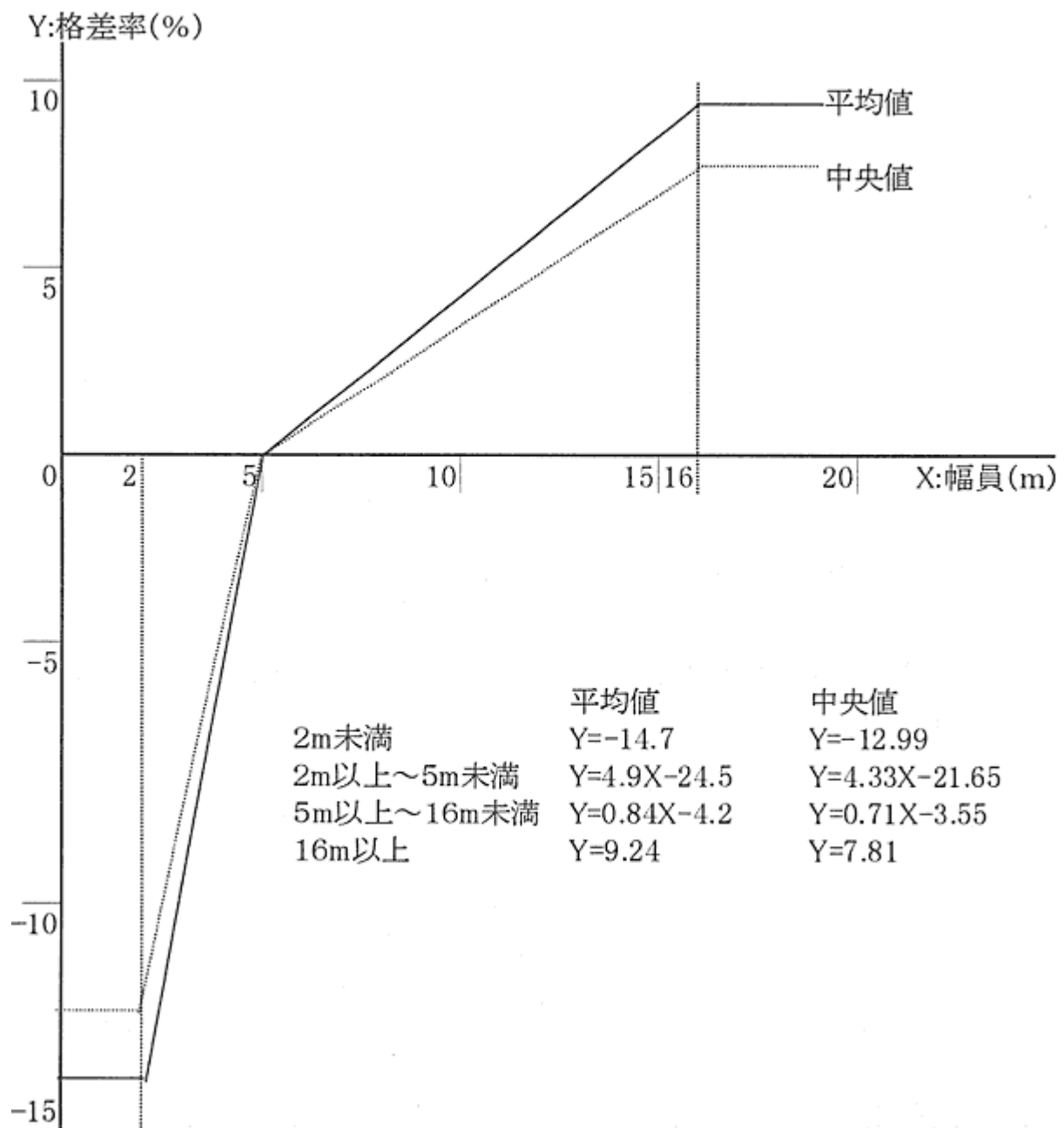
参考として、外れ値2サンプルを除く前の傾きを示すと、平均値では、4.54%/100%、中央値では、2.00%/100%であった。

主要街路 その他街路		50% 未満 (40%)	100% 未満 (50%)	200% 未満 (100%)	400% 未満 (200%)	600% 未満 (400%)	600% 以上 (600%)
50%未満	平均値	0.0	0.3	1.8	4.9	11.0	17.1
	中央値	0.0	0.2	1.2	3.2	7.3	11.3
50%以上 100%未満	平均値	-0.3	0.0	1.5	4.6	10.7	16.8
	中央値	-0.2	0.0	1.0	3.0	7.1	11.1
100%以上 200%未満	平均値	-1.8	-1.5	0.0	3.0	9.0	15.0
	中央値	-1.2	-1.0	0.0	2.0	6.0	10.0
200%以上 400%未満	平均値	-4.7	-4.4	-2.9	0.0	5.8	11.7
	中央値	-3.1	-2.9	-2.0	0.0	3.9	7.8
400%以上 600%未満	平均値	-9.9	-9.6	-8.3	-5.5	0.0	5.5
	中央値	-6.8	-6.6	-5.7	-3.8	0.0	3.8
600%以上	平均値	-14.6	-14.3	-13.0	-10.4	-5.2	0.0
	中央値	-10.2	-10.0	-9.1	-7.3	-3.6	0.0

C. 人口10万人以上の市

イ. 道路幅員（街路条件）

普通住宅／10万人以上の市／5m未満：82サンプル／外れ値1サンプル
 普通住宅／10万人以上の市／5m以上：83サンプル



参考として、外れ値1サンプルを除く前の5m未満の傾きを示すと、平均値では、 $5.20\%/m$ 、中央値では、 $4.33\%/m$ であった。

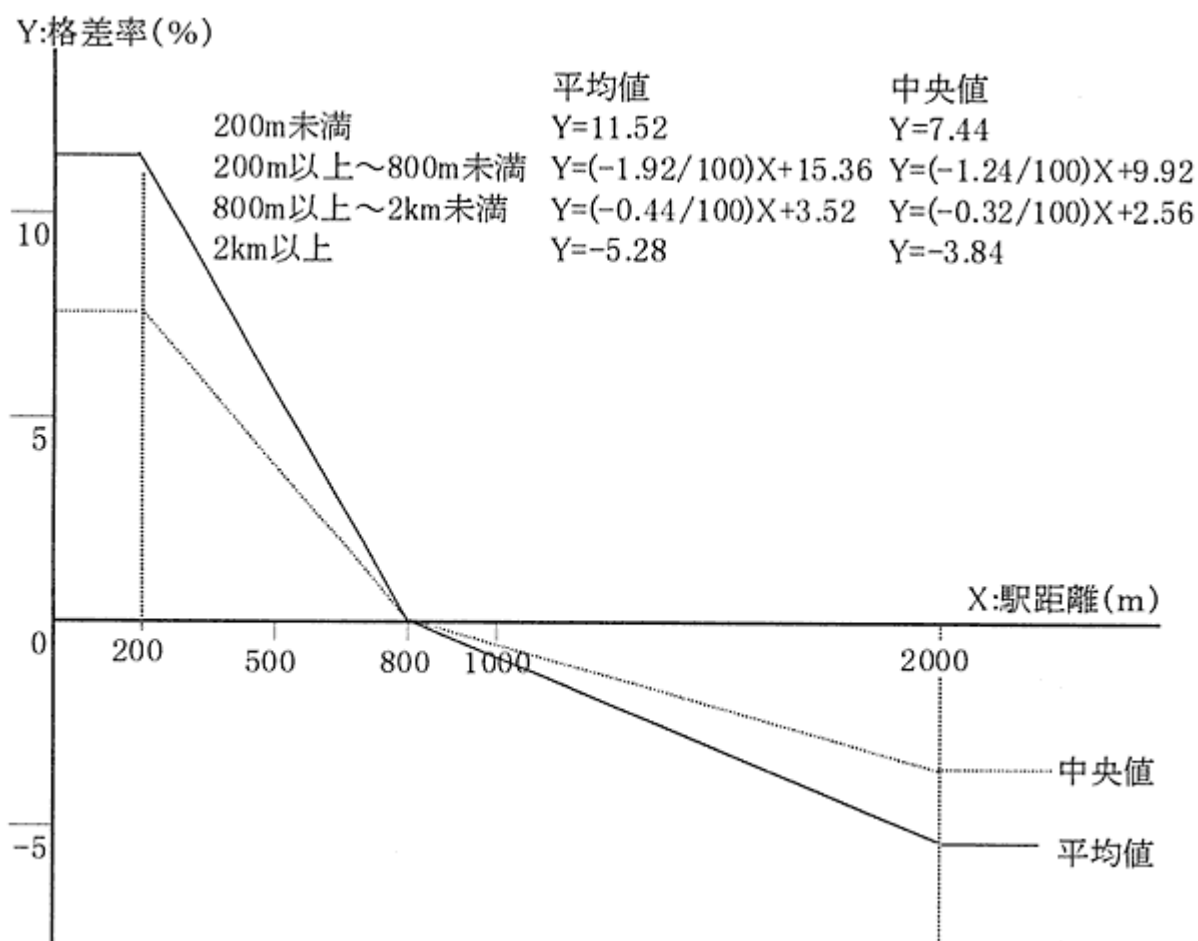
主要街路 \ その他街路		2m未満 (1.8m)	3m未満 (2m)	4m未満 (3m)	5m未満 (4m)	6m未満 (5m)
2m未満	平均値	0.0	1.2	7.0	12.8	18.6
	中央値	0.0	1.0	6.0	11.1	16.1
3m未満	平均値	-1.1	0.0	5.7	11.5	17.2
	中央値	-1.0	0.0	5.0	10.0	14.9
4m未満	平均値	-6.5	-5.4	0.0	5.4	10.9
	中央値	-5.7	-4.7	0.0	4.7	9.5
5m未満	平均値	-11.3	-10.3	-5.2	0.0	5.2
	中央値	-10.0	-9.1	-4.5	0.0	4.5
6m未満	平均値	-15.7	-14.7	-9.8	-4.9	0.0
	中央値	-13.9	-13.0	-8.7	-4.3	0.0
8m未満	平均値	-17.1	-16.1	-11.3	-6.5	-1.7
	中央値	-15.1	-14.2	-9.9	-5.7	-1.4
10m未満	平均値	-18.4	-17.5	-12.7	-8.0	-3.3
	中央値	-16.2	-15.4	-11.2	-7.0	-2.8
12m未満	平均値	-19.7	-18.8	-14.1	-9.5	-4.8
	中央値	-17.4	-16.5	-12.4	-8.2	-4.1
16m未満	平均値	-21.6	-20.7	-16.1	-11.6	-7.0
	中央値	-19.0	-18.2	-14.1	-10.1	-6.0
16m以上	平均値	-22.8	-21.9	-17.4	-12.9	-8.5
	中央値	-20.1	-19.3	-15.3	-11.3	-7.2

主要街路 \ その他街路		8m未満 (7m)	10m未満 (9m)	12m未満 (11m)	16m未満 (14m)	16m以上 (16m)
2m未満	平均値	20.6	22.6	24.6	27.6	29.6
	中央値	17.7	19.4	21.0	23.5	25.2
3m未満	平均値	19.2	21.2	23.1	26.1	28.1
	中央値	16.6	18.2	19.8	22.3	23.9
4m未満	平均値	12.7	14.6	16.5	19.2	21.1
	中央値	11.0	12.6	14.1	16.5	18.0
5m未満	平均値	6.9	8.7	10.5	13.1	14.9
	中央値	6.0	7.5	9.0	11.2	12.7
6m未満	平均値	1.7	3.4	5.0	7.6	9.2
	中央値	1.4	2.8	4.3	6.4	7.8
8m未満	平均値	0.0	1.7	3.3	5.8	7.4
	中央値	0.0	1.4	2.8	4.9	6.3
10m未満	平均値	-1.6	0.0	1.6	4.1	5.7
	中央値	-1.4	0.0	1.4	3.5	4.8
12m未満	平均値	-3.2	-1.6	0.0	2.4	4.0
	中央値	-2.7	-1.4	0.0	2.0	3.4
16m未満	平均値	-5.5	-3.9	-2.3	0.0	1.6
	中央値	-4.7	-3.3	-2.0	0.0	1.3
16m以上	平均値	-6.9	-5.4	-3.8	-1.5	0.0
	中央値	-5.9	-4.6	-3.3	-1.3	0.0

ロ．最寄り鉄道駅への距離（接近条件）

普通住宅／10万人以上の市／800m未満：60サンプル

普通住宅／10万人以上の市／800m以上：56サンプル／外れ値4サンプル



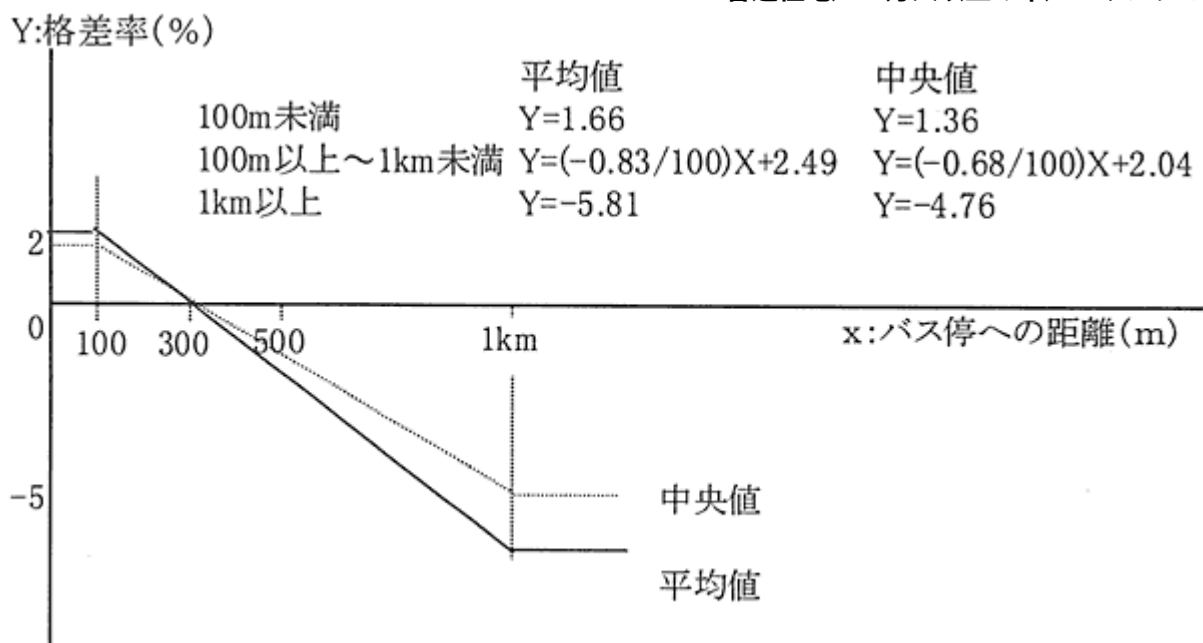
参考として、外れ値4サンプルを除く前の800m以上の傾きを示すと、平均値では、 $-0.69\%/100\text{m}$ 、中央値では、 $-0.33\%/100\text{m}$ であった。

主要街路		200m未満 (100m)	400m未満 (200m)	600m未満 (400m)	800m未満 (600m)	1km未満 (800m)	1.2km未満 (1.1km)
200m未満	平均値	0.0	-1.7	-5.1	-8.5	-11.8	-13.0
	中央値	0.0	-1.1	-3.4	-5.7	-8.0	-8.9
400m未満	平均値	1.7	0.0	-3.4	-6.9	-10.3	-11.5
	中央値	1.2	0.0	-2.3	-4.6	-6.9	-7.8
600m未満	平均値	5.3	3.6	0.0	-3.6	-7.1	-8.4
	中央値	3.5	2.4	0.0	-2.4	-4.7	-5.6
800m未満	平均値	9.2	7.4	3.7	0.0	-3.7	-5.0
	中央値	6.0	4.8	2.4	0.0	-2.4	-3.4
1km未満	平均値	13.4	11.5	7.7	3.8	0.0	-1.3
	中央値	8.7	7.4	5.0	2.5	0.0	-1.0
1.2km未満	平均値	15.0	13.0	9.1	5.2	1.3	0.0
	中央値	9.7	8.5	6.0	3.5	1.0	0.0
1.4km未満	平均値	16.0	14.0	10.1	6.2	2.2	0.9
	中央値	10.4	9.2	6.7	4.1	1.6	0.7
1.6km未満	平均値	17.0	15.1	11.1	7.1	3.2	1.8
	中央値	11.2	9.9	7.4	4.8	2.3	1.3
1.8km未満	平均値	18.1	16.1	12.1	8.1	4.1	2.7
	中央値	11.9	10.6	8.1	5.5	3.0	2.0
2km未満	平均値	19.2	17.2	13.2	9.1	5.1	3.7
	中央値	12.6	11.4	8.8	6.2	3.6	2.7
2km以上	平均値	19.8	17.7	13.7	9.6	5.6	4.2
	中央値	13.0	11.7	9.2	6.6	4.0	3.0

主要街路		1.4km未満 (1.3km)	1.6km未満 (1.5km)	1.8km未満 (1.7km)	2km未満 (1.9km)	2km以上 (2km)
200m未満	平均値	-13.8	-14.6	-15.3	-16.1	-16.5
	中央値	-9.5	-10.0	-10.6	-11.2	-11.5
400m未満	平均値	-12.3	-13.1	-13.9	-14.7	-15.1
	中央値	-8.4	-9.0	-9.6	-10.2	-10.5
600m未満	平均値	-9.2	-10.0	-10.8	-11.6	-12.0
	中央値	-6.3	-6.9	-7.5	-8.1	-8.4
800m未満	平均値	-5.8	-6.7	-7.5	-8.4	-8.8
	中央値	-4.0	-4.6	-5.2	-5.9	-6.2
1km未満	平均値	-2.2	-3.1	-4.0	-4.8	-5.3
	中央値	-1.6	-2.2	-2.9	-3.5	-3.8
1.2km未満	平均値	-0.9	-1.8	-2.7	-3.6	-4.0
	中央値	-0.6	-1.3	-1.9	-2.6	-2.9
1.4km未満	平均値	0.0	-0.9	-1.8	-2.7	-3.1
	中央値	0.0	-0.7	-1.3	-2.0	-2.3
1.6km未満	平均値	0.9	0.0	-0.9	-1.8	-2.3
	中央値	0.7	0.0	-0.7	-1.3	-1.6
1.8km未満	平均値	1.8	0.9	0.0	-0.9	-1.4
	中央値	1.3	0.7	0.0	-0.7	-1.0
2km未満	平均値	2.8	1.8	0.9	0.0	-0.5
	中央値	2.0	1.3	0.7	0.0	-0.3
2km以上	平均値	3.3	2.3	1.4	0.5	0.0
	中央値	2.3	1.7	1.0	0.3	0.0

ハ．バス停への距離（接近条件）

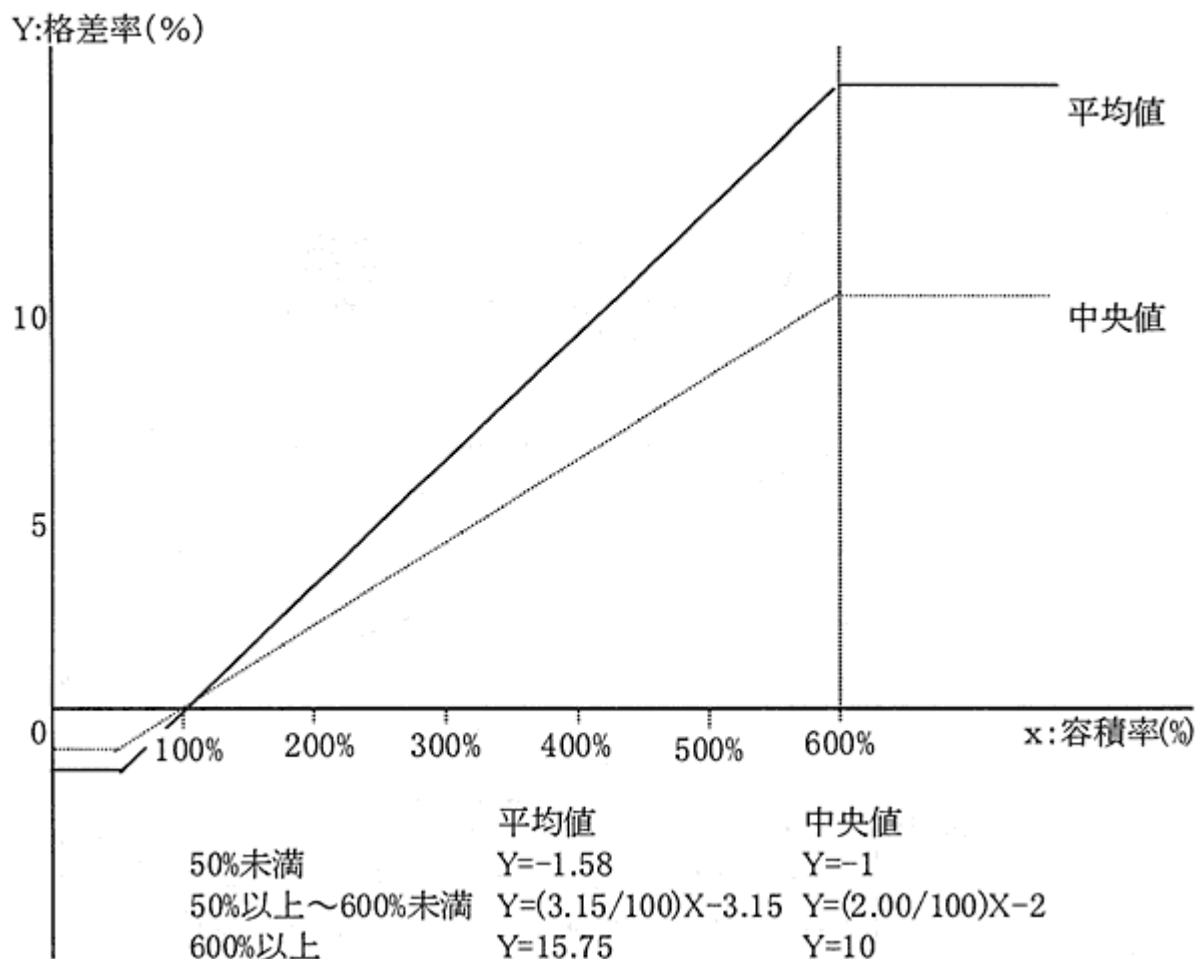
普通住宅／10万人以上の市／35サンプル



主要街路 その他街路		100m 未満 (80m)	500m 未満 (300m)	1km 未満 (800m)	1.5km 未満 (1km)	2km 未満 (1.5km)	3km 未満 (2.5km)	3km 以上 (3km)
100m未満	平均値	0.0	-0.9	-3.6	-3.6	-5.6	-9.6	-11.5
	中央値	0.0	-0.8	-3.2	-3.3	-5.1	-8.7	-10.4
100m以上 500m未満	平均値	0.9	0.0	-2.8	-2.8	-4.8	-8.8	-10.8
	中央値	0.8	0.0	-2.5	-2.5	-4.3	-7.9	-9.7
500m以上 1km未満	平均値	3.7	2.8	0.0	-0.1	-2.1	-6.2	-8.3
	中央値	3.3	2.5	0.0	-0.1	-1.9	-5.6	-7.5
1km以上 1.5km未満	平均値	3.8	2.9	0.0	0.0	-2.1	-6.2	-8.2
	中央値	3.4	2.6	0.1	0.0	-1.8	-5.6	-7.4
1.5km以上 2km未満	平均値	5.9	5.0	2.1	2.1	0.0	-4.2	-6.3
	中央値	5.4	4.5	2.0	1.9	0.0	-3.8	-5.7
2km以上 3km未満	平均値	10.6	9.6	6.6	6.6	4.4	0.0	-2.2
	中央値	9.5	8.6	6.0	5.9	3.9	0.0	-2.0
3km以上	平均値	13.0	12.1	8.9	8.9	6.7	2.2	0.0
	中央値	11.7	10.8	8.1	8.0	6.0	2.0	0.0

ホ．容積率（行政的条件）

普通住宅／10万人以上の市／35サンプル



主要街路 その他街路		50% 未満 (40%)	100% 未満 (50%)	200% 未満 (100%)	400% 未満 (200%)	600% 未満 (400%)	600% 以上 (600%)
50%未満	平均値	0.0	0.3	1.9	5.1	11.6	18.0
	中央値	0.0	0.2	1.2	3.2	7.3	11.3
50%以上 100%未満	平均値	-0.3	0.0	1.6	4.8	11.2	17.6
	中央値	-0.2	0.0	1.0	3.0	7.1	11.1
100%以上 200%未満	平均値	-1.9	-1.6	0.0	3.2	9.5	15.8
	中央値	-1.2	-1.0	0.0	2.0	6.0	10.0
200%以上 400%未満	平均値	-4.9	-4.6	-3.1	0.0	6.1	12.2
	中央値	-3.1	-2.9	-2.0	0.0	3.9	7.8
400%以上 600%未満	平均値	-10.4	-10.1	-8.6	-5.8	0.0	5.8
	中央値	-6.8	-6.6	-5.7	-3.8	0.0	3.8
600%以上	平均値	-15.2	-15.0	-13.6	-10.9	-5.4	0.0
	中央値	-10.2	-10.0	-9.1	-7.3	-3.6	0.0

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

5. まとめ

今年度の調査結果を概観すると以下のとおりとなる。

- 平均値や中央値で見ると、「用途地域」を除く定性的な要因の格差率については、人口規模による差異や、用途地区による差異は、それほど大きくは認められなかったが、各団体ごとに見ると、人口規模や用途地区によって格差率にバラツキが認められる。
- 「用途地域」は、採用率は50～60%程度であるが、格差率については、各団体でバラツキが見受けられた。特に、普通住宅地区において、住居地域と準工業地域の優劣の見方に違いが認められた。これは、準工業地域に指定されている具体の地域には、面的な住工混在地域があったり、幹線道路沿いの沿道サービス施設地域があったりして、住居地域に対するこのような地域の地価水準の優劣が異なることがあるためと考えられる。
- 一方、定量的な要因については、「道路幅員」、「最寄り駅への距離」の2項目は、人口規模の差異に関係なく採用率が高いが、人口規模が大きいほど格差の幅が大きくなり、また、普通住宅地区より普通商業地区の方が格差の幅が大きい傾向が認められた。これは、人口規模が大きいほど地価の格差が大きく、また、普通住宅地区よりは普通商業地区の方が地価の格差が大きいことを反映したものと考えられる。
- 定量的な要因のうち、「バス停への距離」は、人口規模や用途地区の相違による採用率、格差の幅に差異が認められないが、「役所への距離」は、人口規模の小さい団体ほど採用率が高く、逆に「容積率」は、人口規模の大きい団体ほど採用率が高いという特徴が見受けられた。「役所への距離」が人口規模の小さい団体での採用率が高いのは、鉄道駅がなかったり、あるいはあったとしても通常の利用の程度が低かったりして、都市の中心が役所であるというケースが多いことを反映したものと考えられる。また、「容積率」については、人口規模が大きいほど土地の高度利用が図られており、これを反映したものと考えられる。

今年度の調査の結果として、比準表を掲げているが、これを活用するにあたっては、以下の点に留意することが必要である。

- 定性的な要因については、平均値・中央値の他に、下限値～上限値という幅を持たせた表現をすることによって注意を喚起しているが、今回の比準表はあくまでも平均的なものであるということ。
 - すなわち、本文を見ていただければ分かるとおり、同じ人口規模であっても、各都市の特性や地価水準等によって、比準表の格差率は大きく異なるものである。
したがって、比準表の作成を検討するにあたっては、各市町村の地域性や地価水準等を考慮して行うことが必要である。
- 定量的な要因については、格差率を集計するために、一定の想定条件を前提として比準表を作成していること。
 - すなわち、格差率を集計するために、人口規模に関わらず一定の適用範囲を設定したこと及び適用範囲内の格差率の傾きは一定であるものとしたことのため、集計された格差率は平準的なものである。
したがって、比準表の作成を検討するにあたっては、各価格形成要因の地価に与える影響の状況、たとえば逓減傾向あるいは逓増傾向なのか、影響範囲はどの程度なのか等々といった内容について検討することが必要である。

- 比準表のみが独立して存在するわけではなく、その他の街路の路線価を付設するための一連の評価作業の内容と密接に関連していること。

→ すなわち、その他の街路の設定、街路の要因の測定、状況類似地域の区分、主要街路・標準宅地の選定、標準宅地の鑑定評価、比準表の作成、そして比準表を用いた比準作業という一連の評価作業の結果、適正な路線価が付設されるものであるため、比準表だけを取り出して議論することには、十分に注意することが必要となる。

たとえば、街路の設定がやや不適当な場合（行き止まり道路と通り抜け可の道路が一本の路線として設定されているような状況等）において、「道路の連続性」を比準項目とすることは問題があるので、路線の設定を見直すとか、あるいはそのまま採用するとしても、その格差率は控えめな率とならざるを得ないのではないだろうか。また、状況類似地域の区分の程度（細分化されているのかいないのか）によって、比準すべき項目の数は異なってくるであろう。

したがって、比準表の検討を行うにあたっては、一連の評価業務において、価格形成要因を中心として、統一した方針、考え方に基づいて行うことが必要である。

- 比準表の格差率は一定しているものではなく、変化するものであること。

→ ここ数年継続している地価下落は、いわゆるバブルの影響を受けた都市とそうでなかった都市ではその下落幅が異なり、また、影響を大きく受けた都市においても、用途地区別、状況類似地域別に多様な下落傾向を示した。地価変動の結果、地価水準の高い地域の下落が大きく、地価の格差が縮小した場合には、比準表の格差率等を見直すための検討が必要となろう。

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

参考資料

1. 路線価付設の比準表に関する調査票

1. 一般的事項について

以下の質問についてお答えください。

- a) 市町村名
- b) 人口（平成8年1月1日現在） 人
- c) 市町村の面積（平成8年1月1日現在） km²

2. 用途地区別標準宅地数及び路線本数について

固定資産評価基準において定められている用途地区のうち普通商業地区及び普通住宅地区に限定してお伺いします。以下の項目についてお答えください。

用途地区区分	※1 標準宅地数	路線本数	平成9年度路線価(円)※2		価格 時点
			最低価格	最高価格	
普通商業地区					8年 月
普通住宅地区					8年 月

※1 標準宅地数は市街地宅地評価法に係わるものに限定してください。

※2 平成9年度路線価は、原則として平成8年1月時点のものとします。平成8年1月時点の路線価がない場合には、平成8年7月時点のものでも可とします。

3. その他の街路の路線価の求め方について

固定資産評価基準解説によると、「その他の街路」について付設する路線価は、近傍の主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地との間における道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものであると記されています。

貴市町村におけるその他の街路の路線価の求め方についてお伺いします。該当する番号を記入してください。

- 1：路線価算定用比準表を採用 ☐
- 2：達観やその他の方法による ☐

※2番と回答された団体はアンケート終了です。ご協力ありがとうございました。

4. 比準表について

貴市町村で使用している普通商業地区・普通住宅地区の比準表についてお伺いします。なお、比準表は、太線で囲まれた場所についてのみ格差率を記入してください。

A. 街路条件
(1) 道路幅員について

道路幅員は、連続的に変化する要因ですが、これに比準表を適用する場合には2通り考えられます。

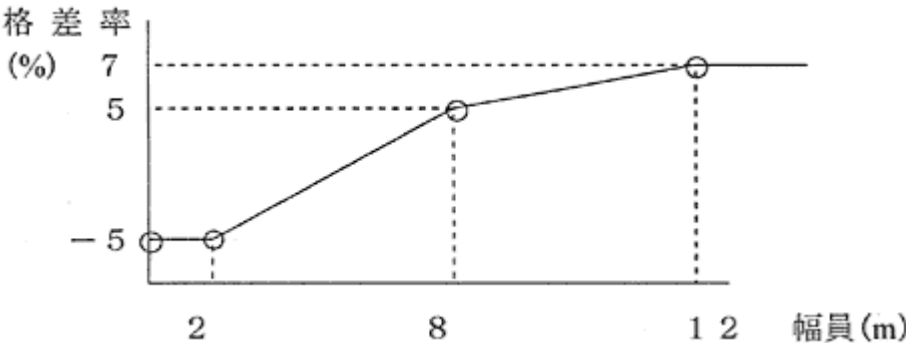
1つは連続量をある幅でランク分けし、ランク値に対して通常のマトリックス型の比準表を適用する方法で、もう1つは、x軸を幅員、y軸を格差率とした直線式によるグラフを適用する方法です。

例1、例2を参考に以下の項目についてお答えください。

例1) マトリックス型

その他街路 主要街路	2 m 未満	4 m 未満	6 m 未満	8 m 未満	8 m 以上
2 m未満	0	+ 1	+ 3	+ 5	+ 6
4 m未満	- 1	0	+ 2	+ 4	+ 5
6 m未満	- 3	- 2	0	+ 2	+ 3
8 m未満	- 5	- 4	- 2	0	+ 1
8 m以上	- 6	- 5	- 3	- 1	0

例2) 直線式型（屈折点数：4）



直線式（X：幅員、y：格差率）
幅員2m未満 $y = -5$ 幅員2m以上8m未満 $y = 5/3X - 25/3$
幅員8m以上12m未満 $y = 1/2X + 1$ 幅員12m以上 $y = 7$

適用方法
主要街路：6m、その他街路9mとすると
主要街路の格差指数： $100 + 5/3 \times 6 \text{ (m)} - 25/3 = 101.67$
その他街路 “ ”： $100 + (1/2 \times 9 \text{ (m)} + 1) = 105.5$
その他街路の格差率： $105.5 / 101.67 - 1 = 3.77 \text{ 4}$

(小数点以下四捨五入)

	普通商業地区	普通住宅地区	(記入例)	
			例1	例2
a) 道路幅員の比準表を採用しているか否かについてお答えください 1：採用している			1	1

2：採用していない（b～g回答不要）

☐ ☐

b) 比準表の形態についてお答えください

- 1：マトリックス型
2：連続量（リニア型）

☐ ☐

c) ランク数（きざみ又は屈折点の数）をお答えください

☐ ☐

d) 標準的なランクにおける格差の幅をお答えください

- 例1) $3 - (-3) = 6$
例2) $7 - (-5) = 12$

 % % % %

d-1)

標準的なランクにおける最小格差率をお答えください

 % % % %

d-2)

標準的なランクにおける最大格差率をお答えください

 % % % %

なお、マトリックス型の「主要な街路」の標準的なランクとは「幅員5m」を含むランクとし、直線式型の格差の幅は最大格差率と最小格差率の差とします。

e) 道路幅員のデータの把握方法についてお答えください

- 1：実測幅員をデータとして採用
2：実際の幅員をランク分けしたランク値
（優る、普通、劣る）をデータとして採用

☐ ☐

[f, gは回答可能な場合にお答えください]

f) マトリックス型で採用している最小の幅員ランクまたは直線式の最小屈折点における幅員をお答えください

 m m m m

g) マトリックス型で採用している最大の幅員ランクまたは直線式の最大屈折点における幅員をお答えください

 m m m m

（前項の例1, 2の場合の回答例）

(2) 道路種別（管理主体区分による比準表）について

「市町村道」の行に格差率を記入してください。この場合における、道路種別とは、管理主体により区分される比準表とお考えください。なお、カテゴリ区分で「公道」を採用している場合は「国道」、「都道府県道」、及び「市町村道」それぞれの欄に同じ格差率を、「国道及び都道府県道」とまとめて採用している場合には「国道」、「都道府県道」それぞれの欄に同じ格差率を、また「都道府県道及び市町村道」とまとめて採用している場合等においても同様の方法で記入してください。

[普通商業地区]

まず、道路種別の比準表についてお伺いします。貴市町村で、道路種別の比準表を採用しているか否かについてお答えください。

1：採用している 2：採用していない

☐

[1と回答された場合は格差率を記入してください]

その他街路	国道	都道府県道	市町村道	私道
主要街路				
国道				
都道府県道				
市町村道			0	
私道				

[普通住宅地区]

まず、道路種別の比準表についてお伺いします。貴市町村で、道路種別の比準表を採用しているか否かについてお答えください。

1：採用している 2：採用していない

☐

[1と回答された場合は格差率を記入してください]

その他街路	国道	都道府県道	市町村道	私道
主要街路				
国道				
都道府県道				
市町村道			0	
私道				

(3) 舗装の有無について

「舗装あり」の行に格差率を記入してください。なお、「舗装あり」とは、完全舗装または簡易舗装の場合をいう。

[普通商業地区]

まず、舗装の有無の比準表についてお伺いします。貴市町村で、舗装の有無の比準表を採用しているか否かについてお答えください。

1：採用している 2：採用していない

☐

[1と回答された場合は格差率を記入してください]

主要街路 \ その他街路	両側歩道	片側歩道	歩道なし
両側歩道			
片側歩道			
歩道なし			0

(5) 道路の連続性

「通り抜け可」の行に格差率を記入してください。「通り抜け可」とは、一般に、普通自動車で通り抜け可能な場合をいい、「行き止まり」とは、物理的に行き止まる場合をいい、「通り抜け困難」とは、道路の両側が他の道路に接続しているが、小型四輪自動車の通り抜けが不可能な場合又は道路の片側が階段の場合等をいう。

[普通商業地区]

まず、道路の連続性の比準表について伺います。貴市町村で、道路の連続性の比準表を採用しているか否かについてお答えください。

1：採用している

2：採用していない

9

「1と回答された場合は格差率を記入してください」

その他街路 主要街路	通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	0		
行き止まり			
通り抜け困難			

[普通住宅地区]

まず、道路の連続性の比準表について伺います。貴市町村で、道路の連続性の比準表を採用しているか否かについてお答えください。

1：採用している

2：採用していない

9

[1と回答された場合は格差率を記入してください]

その他街路 主要街路	通り抜け可	行き止まり	通り抜け困難
通り抜け可	0		
行き止まり			
通り抜け困難			

路線価付設の比準表に関する調査票（B. 交通・接近条件）に続きます。

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

参考資料

1. 路線価付設の比準表に関する調査票

4. 比準表について

B. 交通・接近条件

(1) 最寄り駅（鉄道）への距離

最寄り駅への距離は、道路幅員同様連続的に変化する要因です。道路幅員の回答例を参考にしながら以下の項目についてお答えください。なお、最寄り駅とは貴市町村において、最も中心的と考えられる駅とお考えください。

	普通商業 地区	普通住宅 地区
a) 最寄り駅への距離の比準表を採用しているか否かについてお答えください 1：採用している 2：採用していない（b～h回答不要）	☐	☐
b) まず、最寄り駅名についてお伺いします。最寄り駅への距離の比準表を駅ごとに分けてまたはグルーピングして作成している場合においては、上記のとおり貴市町村において最も中心的と考えられる駅名（グルーピングしている場合においてはグループの中での主要な駅名）をお答えください。 （例：JR秋田駅、JR宇都宮駅等）	駅	
では、次にb) でお答えいただいた最寄り駅（中心的な駅）の比準表についてお伺いします。		
	普通商業 地区	普通住宅 地区
c) 比準表の形態についてお答えください 1：マトリックス型 2：連続量（リニア型）	☐	☐
d) ランク数（きざみ又は屈折点の数）をお答えください	☐	☐
e) 標準的なランクにおける格差の幅をお答えください	%	%

--	--

e-1) 標準的なランクにおける最小格差率をお答えください

	%		%
--	---	--	---

e-2) 標準的なランクにおける最大格差率をお答えください

	%		%
--	---	--	---

なお、マトリックス型の「主要な街路」の標準的なランクとは「800m」を含むランクとし、直線式型の格差の幅は最大格差率と最小格差率の差とします。

普通商業地区	普通住宅地区
--------	--------

- f) 駅距離のデータの把握方法についてお答えください。
 1: 実際の距離（直線距離または道路距離）をデータとして採用
 2: 実際の距離をランク分けしたランク値（優る、普通、劣る）をデータとして採用

--	--

[g, hは回答可能な場合にお答えください]

- g) マトリックス型で採用している最小の駅距離ランクまたは直線式の最小屈折点における駅距離をお答えください

	m		m
--	---	--	---

- h) マトリックス型で採用している最大の駅距離ランクまたは直線式の最大屈折点における駅距離をお答えください

	m		m
--	---	--	---

(2) 最寄りバス停への距離

最寄りバス停への距離は、道路幅員同様連続的に変化する要因です。道路幅員の回答例を参考にしながら以下の項目についてお答えください。

普通商業地区	普通住宅地区
--------	--------

- a) 最寄りバス停への距離の比準表を採用しているか否かについてお答えください
 1: 採用している
 2: 採用していない (b~g回答不要)

--	--

- b) 比準表の形態についてお答えください
 1: マトリックス型

2：連続量（リニア型）

c) ランク数（きざみ又は屈折点の数）をお答えください

d) 標準的なランクにおける格差の幅をお答えください

%

%

なお、マトリックス型の「主要な街路」の標準的なランクとは「300m」を含むランクとし、直線式型の格差の幅は最大格差率と最小格差率の差とします。

e) 最寄りバス停のデータの把握方法についてお答えください。

1：実際の距離（直線距離または道路距離）をデータとして採用

2：実際の距離をランク分けしたランク値（優る、普通、劣る）をデータとして採用

[f, gは回答可能な場合にお答えください]

f) マトリックス型で採用している最小のバス停距離ランクまたは直線式の最小屈折点におけるバス停距離をお答えください

m

m

g) マトリックス型で採用している最大のバス停距離ランクまたは直線式の最大屈折点におけるバス停距離をお答えください

m

m

(3) 役所（市役所・町村役場）への距離

役所（市役所・町村役場）への距離は、道路幅員同様連続的に変化する要因です。道路幅員の回答例を参考にしながら以下の項目についてお答えください。

a) 役所への距離の比準表を採用しているか否かについてお答えください

1：採用している

2：採用していない（b～g回答不要）

b) 比準表の形態についてお答えください

1：マトリックス型

2：連続量（リニア型）

c) ランク数（きざみ又は屈折点の数）をお答えください

普通商業
地区

普通住宅
地区

d) 標準的なランクにおける格差の幅をお答えください

 % %

なお、マトリックス型の「主要な街路」の標準的なランクとは「1000m」を含むランクとし、直線式型の格差の幅は最大格差率と最小格差率の差とします。

e) 役所への距離のデータの把握方法についてお答えください。

1: 実際の距離（直線距離または道路距離）をデータとして採用

2: 実際の距離をランク分けしたランク値（優る、普通、劣る）をデータとして採用

[f, gは回答可能な場合にお答えください]

f) マトリックス型で採用している最小の役所距離ランクまたは直線式の最小屈折点における役所距離をお答えください

 m m

g) マトリックス型で採用している最大の役所距離ランクまたは直線式の最大屈折点における役所距離をお答えください

 m m

路線価付設の比準表に関する調査票（c. 環境条件）に続きます。

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

参考資料

1. 路線価付設の比準表に関する調査票

4. 比準表について

C. 環境条件

(1) 上水道の有無

「有」の行に格差率を記入してください。

〔普通商業地区〕

まず、上水道の有無の比準表についてお伺いします。貴市町村で、上水道の有無の比準表を採用しているか否かについてお答えください。

1：採用している 2：採用していない

☐

〔1と回答された場合は格差率を記入してください〕

その他街路 主要街路	有	無
	0	
有		
無		

〔普通住宅地区〕

まず、上水道の有無の比準表についてお伺いします。貴市町村で、上水道の有無の比準表を採用しているか否かについてお答えください。

1：採用している 2：採用していない

☐

〔1と回答された場合は格差率を記入してください〕

その他街路 主要街路	有	無
	0	
有		
無		

(2) 公共下水道の有無

「有」の行に格差率を記入してください。

〔普通商業地区〕

まず、公共下水道の有無の比準表についてお伺いします。貴市町村で、公共下水道の有無の比準表を採用しているか否かについてお答えください。

1：採用している 2：採用していない

☐

[1と回答された場合は格差率を記入してください]

主要街路 \ その他街路	有	無
	有	無
有	0	
無		

[普通住宅地区]

まず、公共下水道の有無の比準表についてお伺いします。貴市町村で、公共下水道の有無の比準表を採用しているか否かについてお答えください。

1：採用している 2：採用していない

☐

[1と回答された場合は格差率を記入してください]

主要街路 \ その他街路	有	無
	有	無
有	0	
無		

(3) 都市ガスの有無

「有」の行に格差率を記入してください。「有」とはガスの供給がなされているか、ガス配管から引き込み可能な場合をいう。

[普通商業地区]

まず、都市ガスの有無の比準表についてお伺いします。貴市町村で、都市ガスの有無の比準表を採用しているか否かについてお答えください。

1：採用している 2：採用していない

☐

[1と回答された場合は格差率を記入してください]

主要街路 \ その他街路	有	無
	有	無
有	0	
無		

[普通住宅地区]

まず、都市ガスの有無の比準表についてお伺いします。貴市町村で、都市ガスの有無の比準表を採用しているか否かについてお答えください。

1：採用している 2：採用していない

☐

[1と回答された場合は格差率を記入してください]

さい]

その他街路	有	無
主要街路		
有	0	
無		

路線価付設の比準表に関する調査票（D. 行政的條件）に続きます。

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

参考資料

1. 路線価付設の比準表に関する調査票

4. 比準表について

D. 行政的条件

(1) 容積率

容積率は、道路幅員同様連続的に変化する要因です。道路幅員の回答例を参考にしながら以下の項目についてお答えください。

	普通商業地区	普通住宅地区
a) 容積率の比準表を採用しているか否かについてお答えください 1: 採用している 2: 採用していない (b~g回答不要)		
b) 比準表の形態についてお答えください 1: マトリックス型 2: 連続量 (リニア型)		
c) ランク数 (きざみ又は屈折点の数) をお答えください		
d) 標準的なランクにおける格差の幅をお答えください	%	%
なお、マトリックス型の「主要な街路」の標準的なランクとは「普通商業地区」にあっては「300%」、「普通住宅地区」にあっては「100%」を含むランクとし、直線式型の格差の幅は最大格差率と最小格差率の差とします。		
e) 容積率のデータについてお答えください 1: 指定容積率をデータとして採用 2: 基準容積率をデータとして採用		
※ 指定容積率とは都市計画法で規定された容積率のことをいい、基準容積率とは前面道路の幅員を考慮 (住宅地にあっては前面道路幅員×4/10、商業地にあっては前面道路幅員×6/10) した容積率をいう。		
f) マトリックス型で採用している最小の容積率ランクまたは直線式の最小屈折点における容積率をお答えください	%	%

以上で、アンケート終了です。ご協力ありがとうございました。

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

参考資料

2. 各価格形成要因に係る格差率等の集計結果

普通商業地区／全体

	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員：ランク数	244	9.9	9.0	1	49	4.9
幅員：格差の幅(%)	244	22.4	20.0	1	80	13.7
最小道路幅員(m)	221	2.3	2.0	0.2	10	1.5
最大道路幅員(m)	221	17.5	16.0	5	90	9.8
種別(国道)	152	5.2	4.0	0	26.4	4.2
種別(都道)	152	3.1	2.0	0	19.6	2.7
種別(私道)	152	-3.5	-3.0	-32.3	0	3.5
舗装(なし)	183	-2.9	-2.0	-10	-1	1.8
歩道(両側)	196	2.9	2.0	0.5	11.1	1.8
歩道(片側)	196	1.8	1.1	0	8	1.4
連続性(行止り)	200	-5.3	-5.0	-17	0	2.9
連続性(困難)	118	-4.7	-4.4	-14.81	0	3.1
駅距離：ランク数	192	11.9	10.0	1	86	9.3
駅距離：格差の幅(%)	192	23.3	15.6	0.8	219	27.6
最小駅距離(m)	164	251.4	100.0	10	10000	803.0
最大駅距離(m)	164	2,630.4	2,000.0	31	33000	3,345.1
バス停：ランク数	90	6.3	5.0	1	24	4.1
バス停：格差の幅(%)	90	5.7	4.0	1	21	4.4
最小バス停距離(m)	76	158.0	100.0	20	500	116.0
最大バス停距離(m)	76	835.5	500.0	50	4500	763.4
役所：ランク数	70	11.3	6.5	2	60	11.2
役所：格差の幅(%)	70	10.5	5.3	1	48	10.6
最小役所距離(m)	59	300.8	200.0	10	1000	223.3
最大役所距離(m)	59	2,453.1	2,000.0	200	10000	1,822.2
上水道(なし)	39	-3.2	-2.0	-30	-1	4.6
公共下水道(なし)	122	-2.5	-2.0	-10	-1	1.3
都市ガス(なし)	56	-2.0	-2.0	-8	-0.5	1.2
容積率：ランク数	118	6.0	5.0	2	42	4.5
容積率：格差の幅(%)	118	14.3	10.0	1	100	13.5
最小容積率(%)	100	132.5	100.0	50	300	69.3
最大容積率(%)	100	523.0	500.0	100	1000	146.6
用途地域(1住専)	129	-5.5	-5.0	-21.6	0	4.4
用途地域(2住専)	133	-4.3	-4.0	-18	0	3.8
用途地域(住居)	135	-3.0	-3.0	-13	0	2.6
用途地域(商業)	131	3.4	2.5	0	24.8	3.8
用途地域(準工)	129	-3.2	-2.6	-15.25	2	3.2
用途地域(工業)	113	-6.9	-6.0	-41	0	6.2
用途地域(工専)	91	-10.1	-9.0	-41	0	8.6
用途地域(調区)	87	-14.7	-13.5	-49	0	10.3

注) 標準偏差とは、データのバラツキの程度を見るための統計量であり、以下の式により求め

られる。

標準偏差 = $\sqrt{\sum (X_i - m_x)^2 / (n-1)}$

ただし、 X_i ：データ値、 m_x ： X の平均値、 n ：サンプル数

標準偏差の数値が大きいほど、データのバラツキは大きいものといえる。

普通商業地区／町村

	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員：ランク数	68	8.8	9.0	2	22	3.7
幅員：格差の幅(%)	68	17.9	14.0	2	56.4	12.4
最小道路幅員(m)	59	2.4	2.0	0.5	9	1.7
最大道路幅員(m)	59	13.5	12.0	5	40	5.6
種別(国道)	42	5.1	4.0	0	16	3.9
種別(都道)	42	2.6	2.0	0	9	1.9
種別(私道)	42	-3.8	-3.0	-32.3	0	5.2
舗装(なし)	54	-2.6	-2.0	-8	-1	1.4
歩道(両側)	55	2.6	2.0	0.5	7.2	1.4
歩道(片側)	55	1.7	1.0	0	6	1.2
連続性(行止り)	55	-5.4	-5.0	-15.43	0	3.4
連続性(困難)	29	-5.2	-5.0	-10	-1	3.0
駅距離：ランク数	50	10.1	8.0	2	60	9.5
駅距離：格差の幅(%)	50	13.1	10.0	1	52.67	10.0
最小駅距離(m)	43	467.6	100.0	10	10000	1,521.7
最大駅距離(m)	43	2,603.0	1,600.0	31	20000	3,127.6
バス停：ランク数	29	7.3	5.0	2	24	5.5
バス停：格差の幅(%)	29	6.2	5.0	2	21	4.7
最小バス停距離(m)	24	167.9	100.0	30	500	117.8
最大バス停距離(m)	24	1,108.3	500.0	200	4500	1,095.8
役所：ランク数	26	12.2	7.5	2	60	13.2
役所：格差の幅(%)	26	7.2	5.3	1	16	4.5
最小役所距離(m)	22	275.0	150.0	10	1000	241.9
最大役所距離(m)	22	2,846.8	2,000.0	200	10000	2,448.5
上水道(なし)	15	-2.8	-3.0	-6	-1	1.2
公共下水道(なし)	28	-2.4	-2.0	-6	-1	1.0
都市ガス(なし)	9	-2.0	-2.0	-4	-1	0.9
容積率：ランク数	13	4.0	4.0	2	9	1.8
容積率：格差の幅(%)	13	13.4	5.0	2	100	26.4
最小容積率(%)	7	145.7	100.0	60	300	90.0
最大容積率(%)	7	400.0	400.0	100	600	152.8
用途地域(1住専)	25	-4.8	-3.0	-21.3	0	5.5
用途地域(2住専)	27	-3.9	-2.0	-16.18	0	4.4
用途地域(住居)	28	-3.1	-2.5	-12.28	0	3.1
用途地域(商業)	26	3.0	1.2	0	22	5.5
用途地域(準工)	26	-2.4	-2.4	-8.68	2	2.8
用途地域(工業)	18	-7.8	-4.5	-41	0	10.0
用途地域(工専)	14	-8.3	-3.0	-41	0	11.3
用途地域(調区)	19	-12.7	-13.0	-31	0	10.4

普通商業地区／人口10万人未満の市

	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員:ランク数	80	10.1	10.0	1	33	4.6
幅員:格差の幅(%)	80	22.6	20.4	3	68	13.2
最小道路幅員(m)	75	2.0	2.0	0.2	6	1.0
最大道路幅員(m)	75	16.0	15.0	6	40	6.1
種別(国道)	54	5.2	4.0	0	26.4	4.7
種別(都道)	54	3.1	2.8	0	19.6	3.1
種別(私道)	54	-3.1	-3.0	-11.1	0	2.6
舗装(なし)	65	-2.7	-2.4	-8	-1	1.6
歩道(両側)	66	2.5	2.0	0.5	8	1.5
歩道(片側)	66	1.8	1.2	0	8	1.4
連続性(行止り)	67	-5.0	-5.0	-10.09	-0.5	2.5
連続性(困難)	45	-4.5	-4.0	-14.81	0	3.0
駅距離:ランク数	67	13.0	11.0	1	86	11.1
駅距離:格差の幅(%)	67	21.2	16.0	1.5	173	24.2
最小駅距離(m)	61	166.2	100.0	20	1000	177.4
最大駅距離(m)	61	2,243.1	1,800.0	300	9000	1,594.5
バス停:ランク数	36	6.1	5.5	2	11	3.1
バス停:格差の幅(%)	36	4.7	3.5	1	15	3.4
最小バス停距離(m)	31	148.7	100.0	50	500	109.9
最大バス停距離(m)	31	769.4	700.0	200	3000	540.8
役所:ランク数	27	13.3	9.0	2	31	11.3
役所:格差の幅(%)	27	13.4	6.0	2	48	12.9
最小役所距離(m)	22	259.1	200.0	50	500	161.6
最大役所距離(m)	22	2,272.7	2,000.0	500	5000	1,210.3
上水道(なし)	17	-2.3	-2.0	-5	-1	1.1
公共下水道(なし)	49	-2.5	-2.0	-6.31	-1	1.2
都市ガス(なし)	21	-2.1	-2.0	-8	-1	1.6
容積率:ランク数	33	5.8	5.0	2	11	2.8
容積率:格差の幅(%)	33	11.6	7.0	2	42	10.3
最小容積率(%)	29	105.5	100.0	50	200	54.4
最大容積率(%)	29	470.7	400.0	300	1000	194.8
用途地域(1住専)	49	-5.9	-5.0	-21.6	0	4.5
用途地域(2住専)	51	-4.7	-4.0	-18	0	4.1
用途地域(住居)	53	-3.2	-3.0	-11	0	2.7
用途地域(商業)	50	3.2	2.5	0	11.8	2.7
用途地域(準工)	49	-3.5	-2.5	-15.25	0	3.6
用途地域(工業)	44	-6.6	-6.5	-19	0	5.4
用途地域(工専)	36	-8.7	-9.0	-22	0	5.5
用途地域(調区)	26	-12.2	-13.3	-24	0	6.8

普通商業地区／人口10万人以上の市

	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員:ランク数	96	10.5	10.0	1	49	5.9
幅員:格差の幅(%)	96	25.3	25.0	1	80	14.3
最小道路幅員(m)	87	2.4	2.0	0.8	10	1.6
最大道路幅員(m)	87	21.4	20.0	8	90	12.8
種別(国道)	56	5.3	5.0	0	15.41	3.9
種別(都道)	56	3.5	2.1	0	11	2.9
種別(私道)	56	-3.5	-2.8	-12	0	2.7
舗装(なし)	64	-3.3	-3.0	-10	-1	2.0
歩道(両側)	75	3.4	3.0	0.5	11.1	2.2
歩道(片側)	75	2.0	1.5	0	5.92	1.5
連続性(行止り)	78	-5.4	-5.0	-17	-1	2.7
連続性(困難)	44	-4.6	-3.5	-12	0	3.3
駅距離:ランク数	75	12.1	10.0	3	31	7.0
駅距離:格差の幅(%)	75	32.0	21.3	0.8	219	35.0
最小駅距離(m)	60	183.2	100.0	20	1200	234.1
最大駅距離(m)	60	3,043.7	2,000.0	700	33000	4,586.4
バス停:ランク数	25	5.5	5.0	1	16	3.3
バス停:格差の幅(%)	25	6.5	4.1	1	17	5.1
最小バス停距離(m)	21	160.4	100.0	20	500	126.9
最大バス停距離(m)	21	621.4	400.0	50	2000	470.8
役所:ランク数	17	6.8	5.0	2	22	6.0
役所:格差の幅(%)	17	10.9	5.2	2	45.8	12.1
最小役所距離(m)	15	400.0	400.0	100	1000	255.7
最大役所距離(m)	15	2,140.0	2,000.0	200	6000	1,472.0
上水道(なし)	7	-6.4	-2.0	-30	-1	10.6
公共下水道(なし)	45	-2.5	-2.0	-10	-1	1.7
都市ガス(なし)	26	-1.9	-2.0	-5	-0.5	1.0
容積率:ランク数	72	6.4	5.0	2	42	5.3
容積率:格差の幅(%)	72	15.6	11.0	1	50	11.4
最小容積率(%)	64	143.3	155.0	50	300	70.6
最大容積率(%)	64	560.2	600.0	400	800	101.6
用途地域(1住専)	55	-5.6	-6.0	-14	0	3.7
用途地域(2住専)	55	-4.2	-3.8	-14	0	3.1
用途地域(住居)	54	-2.9	-2.7	-13	0	2.3
用途地域(商業)	55	3.7	3.0	0	24.8	3.8
用途地域(準工)	54	-3.2	-2.8	-15	1	3.0
用途地域(工業)	51	-6.9	-6.6	-20	0	5.1
用途地域(工専)	41	-11.9	-10.0	-39.9	0	9.6
用途地域(調区)	42	-17.2	-15.0	-49	0	11.6

普通住宅地区／全体

	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員:ランク数	262	10.2	9.0	1	49	4.9
幅員:格差の幅(%)	262	21.5	20.0	1	57	11.7
最小道路幅員(m)	234	1.8	2.0	0.1	6	0.8
最大道路幅員(m)	234	13.9	12.0	5	40	5.3
種別(国道)	165	4.6	4.0	0	26.4	4.2
種別(都道)	165	2.8	2.0	0	19.6	2.8
種別(私道)	165	-3.4	-2.7	-32.3	0	3.9
舗装(なし)	230	-2.7	-2.0	-10	-0.5	1.5
歩道(両側)	187	2.4	2.0	0.5	22	2.1
歩道(片側)	187	1.6	1.0	0	22	1.9
連続性(行止り)	232	-5.1	-5.0	-15	-0.5	2.7
連続性(困難)	144	-4.2	-4.0	-15	0	2.8
駅距離:ランク数	209	13.3	10.0	2	252	19.0
駅距離:格差の幅(%)	209	17.3	13.0	1	173	18.1
最小駅距離(m)	178	275.2	100.0	8	10000	778.5
最大駅距離(m)	178	3,298.9	2,000.0	300	33000	3,853.6
バス停:ランク数	131	6.4	5.0	2	24	3.9
バス停:格差の幅(%)	131	5.6	4.6	0.3	38	4.8
最小バス停距離(m)	110	171.0	100.0	20	500	106.0
最大バス停距離(m)	110	942.2	800.0	200	4500	709.0
役所:ランク数	95	11.7	7.0	2	68	12.1
役所:格差の幅(%)	95	8.7	5.8	1	52.4	8.0
最小役所距離(m)	77	328.6	250.0	100	1500	249.3
最大役所距離(m)	77	3,035.1	2,000.0	200	30000	3,613.2
上水道(なし)	64	-3.1	-2.0	-20	-1	2.8
公共下水道(なし)	179	-2.6	-2.0	-11.27	-0.95	1.6
都市ガス(なし)	93	-1.7	-2.0	-7	-0.5	0.9
容積率:ランク数	81	6.1	5.0	2	22	3.4
容積率:格差の幅(%)	81	11.7	8.0	1	82	14.9
最小容積率(%)	69	93.8	80.0	50	300	54.7
最大容積率(%)	69	481.2	400.0	100	1000	177.4
用途地域(1住専)	139	-2.3	-2.0	-15	0	2.7
用途地域(2住専)	140	-1.1	-1.0	-12.69	0	1.6
用途地域(住居)	139	3.3	2.0	0	50	4.9
用途地域(商業)	132	6.1	5.0	0	50	6.1
用途地域(準工)	137	-1.0	0.0	-29	9.1	3.7
用途地域(工業)	120	-4.6	-4.0	-39	0	5.4
用途地域(工専)	95	-8.7	-7.0	-39	0	7.6
用途地域(調区)	99	-14.4	-13.0	-60	0	9.6

普通住宅地区／町村

	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員:ランク数	84	9.5	9.0	5	22	3.5
幅員:格差の幅(%)	84	20.4	18.0	2	56.4	12.5
最小道路幅員(m)	73	1.7	2.0	0.5	4	0.8
最大道路幅員(m)	73	12.9	12.0	5	24	4.4
種別(国道)	50	5.0	4.0	0	19	4.3
種別(都道)	50	2.8	2.0	0	19	3.0
種別(私道)	50	-3.9	-3.0	-32.3	0	4.9
舗装(なし)	76	-2.5	-2.0	-8	-0.5	1.3
歩道(両側)	59	2.5	2.0	0.5	22	2.8
歩道(片側)	59	1.8	1.0	0	22	2.8
連続性(行止り)	73	-5.5	-5.0	-13	-1	3.0
連続性(困難)	44	-4.7	-5.0	-10	0	2.8
駅距離:ランク数	64	11.3	10.0	3	60	8.9
駅距離:格差の幅(%)	64	14.1	9.9	1	64	12.3
最小駅距離(m)	54	436.1	150.0	8	10000	1,367.3
最大駅距離(m)	54	3,038.9	2,000.0	800	20000	2,888.1
バス停:ランク数	41	7.3	6.0	2	24	5.1
バス停:格差の幅(%)	41	6.1	5.0	2	18	4.1
最小バス停距離(m)	35	158.0	100.0	30	500	98.1
最大バス停距離(m)	35	1,094.3	1,000.0	200	4500	932.1
役所:ランク数	41	13.2	7.0	3	68	14.6
役所:格差の幅(%)	41	7.9	5.8	1	29	6.0
最小役所距離(m)	34	322.1	225.0	100	1500	289.2
最大役所距離(m)	34	3,017.6	2,500.0	1000	10000	1,924.4
上水道(なし)	25	-3.0	-3.0	-6	-1	1.4
公共下水道(なし)	44	-3.1	-2.0	-11	-1	2.3
都市ガス(なし)	19	-1.5	-1.0	-4	-1	0.8
容積率:ランク数	14	4.6	4.0	2	12	2.6
容積率:格差の幅(%)	14	5.8	4.5	2	16	4.5
最小容積率(%)	9	101.0	99.0	50	200	60.3
最大容積率(%)	9	411.1	400.0	100	1000	247.2
用途地域(1住専)	28	-2.7	-1.5	-15	0	3.9
用途地域(2住専)	29	-0.9	0.0	-5	0	1.2
用途地域(住居)	29	4.9	3.0	0	50	9.3
用途地域(商業)	26	6.9	5.0	0	50	9.7
用途地域(準工)	26	-0.7	0.0	-29	8.2	6.2
用途地域(工業)	21	-5.5	-1.0	-39	0	10.1
用途地域(工専)	14	-9.5	-3.5	-39	0	12.5
用途地域(調区)	21	-15.7	-15.0	-60	0	14.5

普通住宅地区／人口10万人未満の市

	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員:ランク数	82	10.1	9.0	1	35	5.0
幅員:格差の幅(%)	82	20.8	19.4	2	50	11.0
最小道路幅員(m)	76	1.9	2.0	0.1	6	1.0
最大道路幅員(m)	76	14.1	12.0	6	30	4.9
種別(国道)	53	5.0	4.0	0	26.4	4.8
種別(都道)	53	3.1	3.0	0	19.6	3.1
種別(私道)	53	-3.3	-2.0	-30	0	4.3
舗装(なし)	70	-2.6	-2.0	-8	-1	1.4
歩道(両側)	61	2.3	2.0	0.5	11	1.8
歩道(片側)	61	1.5	1.0	0	7	1.2
連続性(行止り)	71	-4.9	-5.0	-10	-0.5	2.4
連続性(困難)	50	-4.2	-4.0	-15	0	2.8
駅距離:ランク数	69	16.3	11.0	2	252	30.7
駅距離:格差の幅(%)	69	17.6	13.6	2.5	173	21.8
最小駅距離(m)	62	178.5	100.0	50	1000	167.6
最大駅距離(m)	62	2,665.3	2,000.0	600	9000	1,723.0
バス停:ランク数	44	6.6	6.0	2	13	3.4
バス停:格差の幅(%)	44	5.6	4.0	1	38	6.1
最小バス停距離(m)	38	142.4	100.0	50	400	85.1
最大バス停距離(m)	38	818.4	700.0	200	3000	500.6
役所:ランク数	34	12.2	7.0	2	31	10.4
役所:格差の幅(%)	34	8.5	5.0	2	27.2	7.3
最小役所距離(m)	28	287.5	225.0	100	500	168.7
最大役所距離(m)	28	2,164.3	2,000.0	200	5000	1,203.5
上水道(なし)	22	-2.5	-2.5	-5	-1	1.1
公共下水道(なし)	57	-2.6	-2.0	-11.27	-1	1.5
都市ガス(なし)	27	-1.7	-2.0	-3.9	-1	0.8
容積率:ランク数	29	6.1	5.0	3	11	2.9
容積率:格差の幅(%)	29	13.0	7.0	1	80	17.6
最小容積率(%)	25	84.4	80.0	50	200	42.3
最大容積率(%)	25	466.0	400.0	200	1000	216.4
用途地域(1住専)	50	-2.0	-2.0	-12.1	0	2.3
用途地域(2住専)	50	-0.9	-1.0	-4	0	1.0
用途地域(住居)	50	2.9	2.7	0	12	2.5
用途地域(商業)	47	5.3	5.0	0	13	3.0
用途地域(準工)	50	-0.9	-0.5	-14.4	9.1	3.2
用途地域(工業)	42	-4.3	-4.0	-16	0	4.1
用途地域(工専)	35	-6.5	-6.0	-19	0	4.8
用途地域(調区)	27	-11.7	-12.0	-22	0	6.0

普通住宅地区／人口10万人以上の市

	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員:ランク数	96	10.8	10.0	1	49	5.7
幅員:格差の幅(%)	96	23.0	22.0	1	57	11.6
最小道路幅員(m)	85	1.7	2.0	0.4	4	0.7
最大道路幅員(m)	85	14.7	12.0	6	40	6.2
種別(国道)	62	4.0	4.0	0	15	3.4
種別(都道)	62	2.5	2.0	0	9.3	2.3
種別(私道)	62	-3.0	-2.4	-13	0	2.4
舗装(なし)	84	-2.9	-2.0	-10	-1	1.7
歩道(両側)	67	2.4	2.0	0.5	8	1.7
歩道(片側)	67	1.6	1.0	0	8	1.3
連続性(行止り)	88	-4.9	-5.0	-15	-0.5	2.5
連続性(困難)	50	-3.9	-3.0	-12	0	2.8
駅距離:ランク数	76	12.2	10.0	2	48	8.4
駅距離:格差の幅(%)	76	19.7	14.9	2.5	98	18.3
最小駅距離(m)	62	231.7	100.0	25	1500	268.3
最大駅距離(m)	62	4,158.9	2,400.0	300	33000	5,626.2
バス停:ランク数	46	5.3	4.5	2	18	3.1
バス停:格差の幅(%)	46	5.3	4.0	0.3	16.7	4.0
最小バス停距離(m)	37	212.7	200.0	20	500	121.0
最大バス停距離(m)	37	925.4	800.0	200	3000	636.5
役所:ランク数	20	7.8	5.0	2	35	8.1
役所:格差の幅(%)	20	10.7	6.0	1	52.4	12.0
最小役所距離(m)	15	420.0	300.0	100	1000	269.8
最大役所距離(m)	15	4,700.0	2,000.0	800	30000	7,406.9
上水道(なし)	17	-4.3	-2.0	-20	-1	5.0
公共下水道(なし)	78	-2.4	-2.0	-6	-0.95	1.2
都市ガス(なし)	47	-1.8	-2.0	-7	-0.5	1.0
容積率:ランク数	38	6.7	6.0	2	22	3.8
容積率:格差の幅(%)	38	12.9	8.3	1	82	14.9
最小容積率(%)	35	98.6	80.0	50	300	61.4
最大容積率(%)	35	510.0	600.0	201	700	114.8
用途地域(1住専)	61	-2.4	-2.0	-11.2	0	2.3
用途地域(2住専)	61	-1.4	-1.0	-12.69	0	2.0
用途地域(住居)	60	2.9	2.0	0	13.08	2.8
用途地域(商業)	59	6.4	5.8	0	32.3	6.0
用途地域(準工)	61	-1.2	0.0	-14.3	4	2.7
用途地域(工業)	57	-4.5	-5.0	-14.6	0	3.7
用途地域(工専)	46	-10.1	-10.0	-32.4	0	7.3
用途地域(調区)	51	-15.3	-15.0	-40	-1	8.5

II 路線価付設の比準表に関する調査研究

参考資料

連続量データに係る単位当り格差率（傾き）の基本統計量

①普通商業地区

人口10万人未満(町村)	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員5m未満傾き(1mごと)	54	3.82	3.29	0.00	12.17	2.69
幅員5m以上傾き(1mごと)	54	1.25	1.00	0.29	9.25	1.26
駅800m未満傾き(100mごと)	37	-1.37	-1.01	-5.78	0.00	1.21
駅800m以上傾き(100mごと)	37	-0.48	-0.25	-3.50	0.00	0.63
バス停距離傾き(100mごと)	22	-1.00	-0.88	-2.52	-0.23	0.67
役所距離傾き(100mごと)	20	-0.62	-0.34	-4.00	-0.04	0.95
容積率傾き(100%ごと)	6	2.74	2.44	1	4.71	1.7
道路幅員最小格差(%)	70	-11.60	-8.00	-42.00	0.00	9.48
道路幅員最大格差(%)	70	8.81	7.00	2.00	37.00	6.05
最寄駅距離最小格差(%)	47	8.78	6.40	0.00	40.45	8.13
最寄駅距離最大格差(%)	47	-5.41	-5.00	-24.00	0.00	4.99

人口10万人未満(市)	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員5m未満傾き(1mごと)	73	3.83	2.97	0.00	15.00	2.93
幅員5m以上傾き(1mごと)	73	1.24	1.00	0.19	7.00	1.05
駅800m未満傾き(100mごと)	57	-2.20	-1.29	-28.78	0.00	3.94
駅800m以上傾き(100mごと)	57	-1.08	-0.50	-12.00	0.00	2.07
バス停距離傾き(100mごと)	28	-1.20	-0.86	-3.33	-0.21	0.94
役所距離傾き(100mごと)	20	-1.21	-0.52	-9.75	-0.13	2.17
容積率傾き(100%ごと)	28	4.02	2.39	0.63	12.4	3.52
道路幅員最小格差(%)	81	-12.50	-8.00	-45.00	0.00	9.79
道路幅員最大格差(%)	81	10.65	8.50	1.90	33.00	6.53
最寄駅距離最小格差(%)	68	13.55	8.00	0.00	115.10	16.99
最寄駅距離最大格差(%)	68	-8.29	-5.00	-57.90	0.00	10.95

人口10万人以上(市)	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員5m未満傾き(1mごと)	84	4.94	3.79	0.00	33.00	4.78
幅員5m以上傾き(1mごと)	84	0.86	0.80	0.00	2.60	0.48
駅800m未満傾き(100mごと)	56	-3.31	-2.15	-26.93	0.00	4.31
駅800m以上傾き(100mごと)	56	-1.21	-0.44	-17.50	0.00	2.73
バス停距離傾き(100mごと)	16	-1.57	-1.00	-6.07	-0.42	1.42
役所距離傾き(100mごと)	15	-0.86	-0.52	-2.50	-0.20	0.72
容積率傾き(100%ごと)	65	3.87	3.33	0.00	12.5	2.67
道路幅員最小格差(%)	97	-13.51	-11.00	-50.00	0.00	10.43
道路幅員最大格差(%)	97	11.85	10.50	0.00	47.00	7.58
最寄駅距離最小格差(%)	75	24.90	15.00	0.00	202.00	34.65
最寄駅距離最大格差(%)	75	-9.14	-6.00	-59.00	0.00	10.14

②普通住宅地区

人口10万人未満(町村)	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員5m未満傾き(1mごと)	70	4.54	3.33	0.67	10.70	2.95
幅員5m以上傾き(1mごと)	70	2.28	0.94	0.20	85.29	10.08
駅800m未満傾き(100mごと)	48	-1.15	-0.86	-6.17	0.00	1.20
駅800m以上傾き(100mごと)	48	-0.38	-0.25	-1.75	0.00	0.33
バス停距離傾き(100mごと)	32	-0.92	-0.80	-2.16	-0.23	0.61
役所距離傾き(100mごと)	33	-0.35	-0.30	-1.11	-0.04	0.23
容積率傾き(100%ごと)	8	2.12	1.71	0.67	4.71	1.34
道路幅員最小格差(%)	86	-13.54	-10.00	-42.00	-1.10	9.49
道路幅員最大格差(%)	86	14.48	6.65	1.90	597.00	63.71
最寄駅距離最小格差(%)	63	7.04	5.00	0.00	40.45	7.34
最寄駅距離最大格差(%)	63	-6.40	-5.00	-29.00	-0.42	5.68

人口10万人未満(市)	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員5m未満傾き(1mごと)	74	4.14	2.90	0.00	15.00	3.09
幅員5m以上傾き(1mごと)	74	1.10	0.92	0.08	6.09	0.92
駅800m未満傾き(100mごと)	59	-1.55	-1.00	-28.78	0.00	3.68
駅800m以上傾き(100mごと)	59	-0.56	-0.42	-2.63	0.00	0.48
バス停距離傾き(100mごと)	36	-1.19	-0.82	-4.75	-0.11	1.07
役所距離傾き(100mごと)	24	-0.54	-0.44	-1.35	-0.13	0.40
容積率傾き(100%ごと)	25	4.54	2.00	0.25	25.0	6.1
道路幅員最小格差(%)	83	-13.16	-9.10	-45.00	0.00	9.45
道路幅員最大格差(%)	83	7.67	7.10	1.00	27.40	4.29
最寄駅距離最小格差(%)	73	8.66	6.00	0.00	115.10	13.81
最寄駅距離最大格差(%)	73	-7.73	-6.00	-57.90	0.00	8.78

人口10万人以上(市)	サンプル数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
幅員5m未満傾き(1mごと)	83	5.20	4.33	0.53	30.00	4.02
幅員5m以上傾き(1mごと)	83	0.84	0.71	0.13	2.44	0.48
駅800m未満傾き(100mごと)	60	-1.92	-1.24	-9.14	0.00	2.09
駅800m以上傾き(100mごと)	60	-0.69	-0.33	-6.50	0.00	1.19
バス停距離傾き(100mごと)	35	-0.83	-0.68	-2.00	-0.08	0.52
役所距離傾き(100mごと)	15	-0.41	-0.37	-0.75	-0.18	0.18
容積率傾き(100%ごと)	35	3.15	2.00	0.37	16.4	3.11
道路幅員最小格差(%)	96	-16.37	-14.25	-90.00	-1.60	12.13
道路幅員最大格差(%)	96	7.69	6.88	1.00	34.00	5.46
最寄駅距離最小格差(%)	79	11.42	8.00	0.00	64.00	11.67
最寄駅距離最大格差(%)	79	-9.62	-8.00	-49.30	0.00	9.39

III 登記所から市町村への通知の改善

1. 平成10年度調査研究の概要

本委員会の平成9年度の研究において、登記所からの通知に関する実態についてアンケート調査を行った結果、登記所からの通知の内容が各登記所によって様々であるという実態や、登記所からの通知の漏れや記入誤り等の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の整理を行った。

現在、全国の登記所は登記簿の電算化（ブックレス化・コンピューター化）への移行過程（平成16年度完成予定）にあり、今後の市町村への通知は電算打ち出しによるものが増加してくるものと思われる。電算化が完了していない登記所からの通知に係る問題点は、現行制度の運用により改善が図られるものが多いが、電算化が終了している登記所からの電算打ち出しによる通知に係る問題点は、電算システムそのものの変更を必要とするものが多い。

また、登記所からの通知について、今後の電算化の進捗状況等にもよるが、市町村の課税事務の効率性、市町村への通知の正確性という観点からみれば、磁気ファイル等の電子媒体による通知の收受という方法が考えられる。その中でも将来展望を考えたとき、登記所と市町村とのオンラインによる通知の收受が最も効果的な方法であると考えられる。これについて、将来の登記所と市町村とのオンライン化に直接結びつくものではないが、現在、法務省では政府の規制緩和推進3か年計画に沿って、法務省に対する申請・届け出等の手続きに関して電子化（オンライン化）できるものについて、その手続きの見直しを検討しているとのことである。

以上のことを踏まえ、本委員会の平成10年度の調査研究としては、

- ① 電算化が終了している登記所からの通知の改善
- ② 登記所と市町村とのオンライン化による通知の收受

という検討課題とした。

まず当面の問題として、現行の電算打ち出しによる通知に関して、標準的な仕様を固めるための検討が必要であり、併せて、将来的なオンライン化による通知の收受という観点から登記所の電算システムの問題や受け入れる側の市町村の問題について整理を行うことにより、これらの通知の改善に向けての調査研究を行うこととする。

III 登記所から市町村への通知の改善

2. 電算化が終了している登記所からの通知の改善

(1) 平成9年度の調査結果

ア 電算打ち出しによる通知

現在、電算化が終了している登記所からの通知の様式は、次ページ以下のとおりである。

イ 市町村からの改善の要望等

本委員会が平成9年度に行った、登記所からの通知に関するアンケート調査のうち、現行の電算打ち出しによる通知について市町村からの改善の要望等の多かったものについては、以下のとおりであった。

- ① 共有者の氏名・持分（6名以上）の通知をする。
- ② 通知漏れをなくす。
- ③ 地積測量図、建物平面図等の添付書類も通知する。
- ④ 地積電算化された媒体による通知をする。
- ⑤ 市町村に直接郵送する。
- ⑥ 登記所が職権訂正したものを通知する。
- ⑦ 登記所と市町村をオンライン化する。
- ⑧ 主要な建物だけでなく、附属建物についても通知する。
- ⑨ ふりがな、生年月日等の通知をする。
- ⑩ 常用漢字以外の略字等、誤った漢字での通知をやめる。

以上のような要望等の中には、電算打ち出しによる通知では課税事務に支障を来す場合が考えられる事項も含まれている。今後、登記所の電算化によって電算打ち出しによる通知が増加することを考え併せると、以上の10項目について通知の改善のため検討を行い、標準的な仕様を固めておく必要がある。

■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
	所	□□市▽▽5丁目10番1号 持分1分の1 ○○○○			

■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		

■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		
数	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 〇〇〇〇							

■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	

■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					

III 登記所から市町村への通知の改善

2. 電算化が終了している登記所からの通知の改善

(2) 電算打ち出しによる標準的な通知の検討

現行の電算打ち出しによる通知の方法を踏まえ、市町村からの要望等をもとに、その通知の改善について、以下のような制度的・技術的側面から検討することが必要である。

ア 地方税法上、予定されている通知の内容

地方税法第382条第1項の規定では、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。市町村から出された要望等が地方税法にいう通知しなければならない「その旨」の範囲に含まれるものなのかどうかについて整理を行う必要がある。

地方税法の規定以外に、登記所からの通知に関しては、以下のような資料があり、それを参考に検討することとする。

(ア) 不動産登記法の一部を改正する等の法律に関する覚書

昭和35年不動産登記法の一部改正を機に、従来から懸案とされていた固定資産税等の徴収の事務と不動産登記の事務との間の問題等に関連して、同年2月8日付けで自治事務次官と法務事務次官との間で、不動産登記簿の登記事項の異動等の登記所から市町村長に対する通知義務の励行については法務省において責任をもって措置するとの覚書が交換された。

(イ) 不動産登記事務取扱手続準則に定める附録様式

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。

(ウ) 市町村事務要覧

市町村事務要覧の実例によれば、地方税法改正の趣旨、覚書の意義を統合して考えれば、地方税法に規定されている「その旨」は、市町村における課税事務に必要な事柄をいうものと解されている。したがって、一例として、土地又は建物の表示の登記があった旨の通知には、当該土地又は建物の所在図、測量図等が添付されるべきものと思料されるとしている。

<参考資料>

地方税法（抄）

第382条 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。

2～3 略

不動産登記法の一部を改正する等の法律に関する覚書（昭和35年2月8日付け）に関する雑誌の抜粋『税』（昭和35年5月号）（ぎょうせい）

今回の不動産登記法の一部改正を機に、従来から懸案とされていた固定資産税等の徴収の事務と不動産登記の事務との間の問題等に関連して、本年2月8日、自治事務次官と法務

事務次官との間に、次のような覚書が交換された。

- (一) 土地又は建物の所有権移転の登記又は嘱託をする際において、当該土地又は建物に対して課された固定資産税及び都市計画税の滞納のない旨を証明する書面を添付書面とする措置については、次の機会における不動産登記法の改正の際までに結論を得るよう自治庁及び法務省の間において具体的な実施方法等について検討を行うものとする。
- (二) 不動産登記簿の登記事項の異動等の登記所から市町村長に対する通知義務の励行方については、法務省において責任をもつて措置すること。
(一)の問題については、現在、自動車税、娯楽施設利用税等において、これと同趣旨の措置がとられているが、固定資産税及び都市計画税についても従来から検討が加えられてきたところであり、かつ、昭和33年12月8日の租税徴収制度調査会の答申にも「固定資産税及び都市計画税の特殊の性格にかんがみ、その徴収を確保するため、土地又は家屋の所有権移転の登記を申請し、又は嘱託する場合には、当該土地又は家屋について固定資産税及び都市計画税の滞納がないことを証する市町村長の完納証明書の添付を要するものとする方向において検討すべきである。ただし、滞納処分、強制執行等の強制換価が行われる場合及び相続等の納税義務の承継を伴う場合における所有権移転の登記については、完納証明書の添付を要しないものとするべきである」と述べられている。

今回の不動産登記法の一部改正の機会に、これが立法化について検討されたのであるが、諸般の事情により、今回はとりあえず見送ることとし、今後、自治庁と法務省との間において、次の不動産登記法の改正が行われる時までに、具体的な実施方法等について検討が加えられることとなつた。

(二)については、前にもふれたとおり、従来は土地台帳法第39条及び家屋台帳法第22条において土地台帳及び家屋台帳の登録事項に異動等があつた場合は、登記所から市町村長へ通知するものとされていたが、改正法においては、地方税法第382条第1項及び第2項にこれと同じ趣旨の規定が設けられた。

しかしながら、従来からこの通知が必ずしも完全に行われていない実情にあつたので、今回、これが通知義務の励行方については、法務省において責任をもつて措置するものとされた。

市 役 所

平成 年 月 日

町 村 役 場

御 中

法務局

支 局
出 張 所

(土 地)

[illegible]

(建 物)

異動の 前 後	所 在	家屋番号	種類	構造	床 面 積 ㎡	登記の日付	所有者の氏名住所

(土 地)

登 記 権 利 者 氏 名						
登 記 義 務 者 氏 名						
受付の日付	・	・	登記原因とその日付	(	・	・
土 地 の 所 在 及 び 地 番				地 目	地	積 ㎡

(建 物)

登 記 権 利 者 の 住 所 氏 名			
登 記 義 務 者 の 住 所 氏 名			
受付の日付	・ ・	登記原因とその日付	(・ ・) 売・相・贈・遺
建 物 の 所 在	家屋番号	種 類 及 び 構 造	m
		居・店・事・倉 木・鉄(筋・骨) 瓦・亜・ス 平・2・3	① ② ③
		居・店・事・倉 木・鉄(筋・骨) 瓦・亜・ス 平・2・3	① ② ③

(備考) 本号の通知書のみを送付する場合には、附録第70号様式の表紙を付する。

(土 地)

所 在	地番	地目	地 積 m	登記の 目 的	存 続 期 間	地上権者又は質権 者の氏名及び住所	登記年月日

附録第七十二号

(備考) 本号の通知書のみを送付する場合には、附録第70号様式の表紙を付する。

【実例】

問 法第382条の規定による登記所からの通知には分筆図面の添付も含まれるとあるが、当市の場合は登記事務一本化の時点で添付されないこととなつたため、やむを得ず行政書士会に実費程度を支出して、添付を依頼しているのが実情である。

自治省と法務省の見解が相違しているが、意見調整をしたことはないのか。

答 法第382条の規定は、昭和35年3月31日法律第14号をもつて公布された不動産登記法の一部を改正する等の法律によつて不動産登記簿と土地台帳及び家屋台帳の一元化がはかられ、併せてこれに伴う関係法律の整理を行つた際、同法附則第16条において地方税法の一部改正が行われたものである。

従来は、土地課税台帳及び家屋課税台帳は、土地台帳及び家屋台帳の副本であるとされていたため、その正本である土地台帳及び家屋台帳について登記所は、新たに登録したとき又は登録を修正し若しくは訂正したときは、土地台帳法第39条第1項及び家屋台帳法第22条の規定によつて、10日以内に、その登録又は修正若しくは訂正に係る事項をその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ものとされていた。また、この登記所からの通知を受けた場合においては、市町村長は、遅滞なく、その土地又は家屋についてこの異動を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ものとされていた（改正前の法第382条）。

しかし、改正法においては、土地台帳法及び家屋台帳法は廃止され、土地課税台帳及び家屋課税台帳は、いずれも土地台帳及び家屋台帳の副本であるという性格を失い、市町村長に対する登記所からの通知に関する規定もなくなるので、土地台帳法第39条第1項及び家屋台帳法第22条に相応する規定を地方税法中に設けることとし、従来の法第382条を同条第3項とし、同条に第1項及び第2項を新たに加えることとされた。

すなわち、土地課税台帳及び家屋課税台帳が、市町村の課税台帳としては一層重要な意義をもつこととなり、登記所からの市町村長への通知も実務上完全を期することとして、従来と同様、10日以内に通知すべきものとして1項が加えられた。

しかしながら、この通知については、従来必ずしも励行されなかつたり、遅滞したりして、市町村の課税事務に支障をきたしている実情にあつたので、改正を機に、昭和35年2月8日付で自治事務次官と法務事務次官との間に「不動産登記簿の登記事項の異動等の登記所から市町村長に対する通知義務の励行方については、法務省において責任をもつて措置する」よう覚書が交換されている。

以上のとおり、法改正の趣旨、覚書の意義を総合して考慮すれば、本規定における「その旨」は、市町村における課税事務に関し必要な事柄をいうものと解される。したがって、土地又は建物の表示に関する登記があつた旨の通知には、当該土地又は建物の所在図又は測量図等が添付されるべきものと思料する。

しかし、何分とも、市町村及び登記所の事務の適正化及び円滑化を促進し、課税事務の合理化をはかるための規定であるので、所轄の登記所に対し、協力方を依頼する等遺憾のないように措置されるべきものと考えられる。

以上の資料を参考にして、上記（1）の各項目について、本来市町村に通知されるべきものを検討すると、

- ① 共有者の氏名・持分（6名以上）の通知をする。
- ② 通知漏れをなくす。
- ③ 地積測量図、建物平面図等の添付書類も通知する。
- ⑤ 市町村に直接郵送する。

- ⑥ 登記所が職権訂正したものを通知する。
- ⑧ 主要な建物だけでなく、附属建物についても通知する。
- ⑩ 常用漢字以外の略字等、誤った漢字での通知をやめる。

などの項目については、不動産登記簿の登記事項であり、また、市町村における課税事務に必要な事項である。これらに異動等がある場合には、本来市町村に対してなされるべきであり、標準的な様式を検討する場合、含まれるべき内容であると考ええる。

また、それ以外の項目についても、市町村の課税事務の効率化、市町村への通知の正確性という観点から、標準的な様式に含めればよいものについても併せて検討する必要がある。

イ 現行の電算システムを変更する場合の問題点

上記(1)の各要望等のうち、電算打ち出しの通知では通知がされない(対応できない)と考えられるものについては、以下のとおりである。

- ① 共有者の氏名・持分(6名以上)の通知をする。
- ③ 地積測量図、建物平面図等の添付書類も通知する。
- ④ 地積電算化された媒体による通知をする。
- ⑥ 登記所が職権訂正したものを通知する。
- ⑦ 登記所と市町村をオンライン化する。
- ⑧ 主要な建物だけでなく、附属建物についても通知する。
- ⑨ ふりがな、生年月日等の通知をする。
- ⑩ 常用漢字以外の略字等、誤った漢字での通知をやめる。

これらの要望等については、登記所の電算システムの変更がなされない限り、今後も電算打ち出しによる通知では対応が不可能である。これらの改善を図るため、現行の電算打ち出しによる通知の中で、システムの変更を要する具体例を挙げ、技術的側面から検討する必要がある。

ウ 登記所からの通知を磁気媒体あるいはオンラインによって行う場合の問題点

市町村からの出された要望等の中には、

- ④ 地積電算化された媒体による通知をする。
- ⑦ 登記所と市町村をオンライン化する。

といった、中長期的な観点からの通知の収受についての要望等も含まれていた。

磁気媒体あるいはオンラインによる通知の収受を展望する場合は、これに先立つ課題として通知を行う場合の標準的な様式についての検討が不可欠である。

また、磁気媒体あるいはオンラインによる通知を行う場合、登記所の電算システムや受け入れる側の市町村等のシステムといった技術的な問題等についても併せて検討する必要がある。

III 登記所から市町村への通知の改善

3. 登記所からの通知の改善に関する神戸市からの提案等

上記2. の（2）の検討項目を踏まえ、登記所からの通知の改善に関して神戸市から出された提案等は次のとおりである。

（1）電算化が終了している登記所からの通知の内容

ア 受取方法

法務局で電算出力された「登記済通知書一覧」と「登記済通知書」を各区役所の賦課担当者が1～2週間ごとに法務局に直接受け取りに行く。また、表示の登記については、「登記申請書副本」も1～2週間ごとに法務局に直接受け取りに行く。（別添の資料のとおり）

イ 受取情報

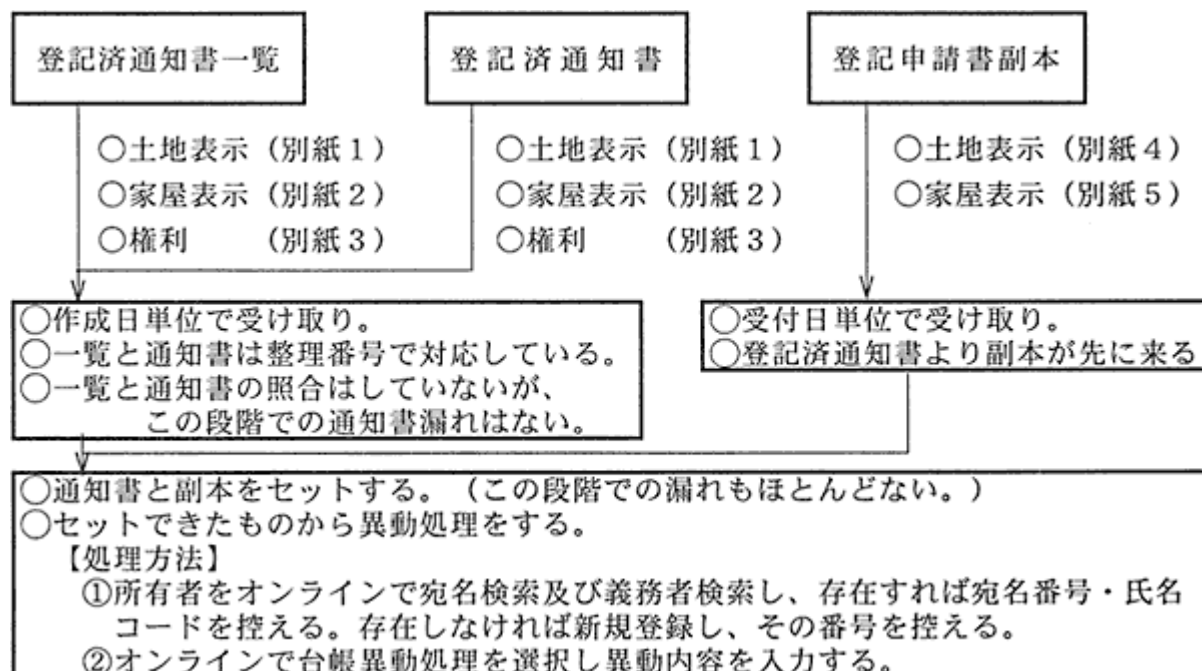
（ア）土地

①所在 ②所在地番 ③地目 ④地積 ⑤登記原因 ⑥登記原因日 ⑦登記受付日 ⑧登記権利者の住所氏名 ⑨登記義務者の住所氏名 ⑩共有持分

（イ）家屋

①所在 ②所在地番 ③家屋番号 ④棟符号 ⑤種類 ⑥構造 ⑦床面積 ⑧登記原因 ⑨登記原因日 ⑩登記受付日 ⑪登記権利者の住所氏名 ⑫登記義務者の住所氏名 ⑬共有持分

ウ 処理方法



■発行済通知書一覧（表示）

（別紙1）

発行済通知書一覧（表示）					発行番号 第 21号
平成 11年	2月	5日	現在		発行日 平成11年 2月 8日
整理番号	受付年月日	受付番号	物	件	頁
1	10. 12. 8	60178	土地	神戸市中央区○○5丁目 21-3	1
2	10. 12. 8	60178	土地	神戸市中央区○○5丁目 2-23	1
3	10. 12. 8	60178	土地	神戸市中央区○○5丁目 21-1	1
4	10. 12. 8	60178	土地	神戸市中央区○○5丁目 2-43	1
5	10. 12. 8	60178	土地	神戸市中央区○○5丁目 21-2	1
6	11. 1. 22	2444	土地	神戸市中央区△△3丁目 35-33	1
7	11. 1. 22	2444	土地	神戸市中央区△△3丁目 35-6	1
8	11. 1. 22	2482	土地	神戸市中央区▽▽ 18	1
9	11. 1. 26	2891	土地	神戸市中央区▲▲4丁目 2-9	1
10	11. 1. 26	2891	土地	神戸市中央区▲▲4丁目 2-4	1
11	11. 1. 26	19	土地	神戸市中央区□□2丁目 8-10	1
12	10. 12. 25	63240	一般	神戸市中央区■ 1丁目 30-35	1
13	10. 12. 25	63240	一般	神戸市中央区■ 1丁目 30-49	1
14	10. 12. 25	63240	一般	神戸市中央区■ 1丁目 30-51	1
15	11. 1. 9	1712	一般	神戸市中央区◇◇4丁目 31-8	1
(1)					神戸市中央区

■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					平成11年 2月 8日作成
10主	神戸市中央区▲▲四丁目				
	2番4	宅地	196:23	③2番4、2番6に分筆	昭和61年6月3日
			194:83	③2番4、2番9に分筆	平成11年1月29日
所	神戸市▽▽五丁目10番1号 持分3分の2	○○○○			
	神戸市▽▽二丁目6番11号 持分3分の1	△△△△			
					神戸市中央区

■発行済通知書一覧（表示）

（別紙2）

発行済通知書一覧（表示）					発行番号 第 39号
平成 11年	3月	13日	現在		発行日 平成11年 3月14日
整理番号	受付年月日	受付番号	物	件	頁
31	11. 3. 6	8963	一般	神戸市中央区○○1丁目 7	1
32	11. 3. 6	8973	一般	神戸市中央区○○7丁目 2-10	1
33	11. 3. 6	8974	一般	神戸市中央区○○3丁目 1-59	1
34	11. 3. 7	9067	一般	神戸市中央区○○3丁目 10-1	1
35	11. 3. 7	9068	一般	神戸市中央区○○3丁目 10-1	1
36	11. 3. 7	9082	一般	神戸市中央区△△2丁目 17-8-11	1
37	11. 3. 7	9090	一般	神戸市中央区△△3丁目 42-1-2	1
38	11. 3. 7	9092	一般	神戸市中央区▽▽3丁目 41-2	1
39	11. 3. 7	9126	一般	神戸市中央区▲▲1丁目 6-16-4	1
40	11. 3. 7	9178	一般	神戸市中央区▲▲4丁目 4-7-2	1
41	11. 3. 10	9394	一般	神戸市中央区□□5丁目 3-33	1
42	11. 3. 10	9404	一般	神戸市中央区■ 8丁目 36-2-1	1
43	11. 3. 10	9447	一般	神戸市中央区■ 8丁目 11-56	1
44	11. 3. 10	9482	一般	神戸市中央区■ 7丁目 11	1
45	11. 3. 10	9483	一般	神戸市中央区◇◇4丁目 2-10	1
(3)					神戸市中央区

■表示に関する建物登記済 通知書（一般）

表示に関する建物登記済 通知書（一般）						平成11年 3月14日作成
40	主	神戸市中央区▲▲四丁目 4番地7				
		4番7の2				
	居宅	鉄筋コンクリート造スレ	1階	109:44	平成10年10月1日新築	平成11年3月12日
		ート瓦2階建	2階	105:84		
	所	神戸市▽▽四丁目4番13号 持分72分の42 ○○○○				
		神戸市▽▽四丁目4番13号 持分72分の30 △△△△				

神戸市中央区

■発行済通知書一覧（権利）

（別紙3）

発行済通知書一覧（権利）						発行番号 第 99号
平成 10年 5月 13日 現在						発行日 平成10年 5月14日
整理番号	受付年月日	受付番号	物	件	頁	
52	10. 5. 7	20632	土地	神戸市中央区○○7丁目 13-20	1	
53	10. 5. 8	20734	土地	神戸市中央区○○117	1	
54	10. 5. 8	20734	土地	神戸市中央区○○126	1	
55	10. 5. 8	20799	土地	神戸市中央区○○4丁目 1-8	1	
56	10. 5. 8	20807	土地	神戸市中央区○○5丁目 2-10	1	
57	10. 5. 8	20808	土地	神戸市中央区○○5丁目 2-5	1	
58	10. 5. 8	20808	土地	神戸市中央区○○5丁目 2-6	1	
59	10. 5. 8	20820	土地	神戸市中央区△△2丁目 3-16	1	
60	10. 5. 8	20820	土地	神戸市中央区△△2丁目 3-17	1	
61	10. 5. 8	20820	土地	神戸市中央区△△2丁目 3-18	1	
62	10. 5. 8	20820	土地	神戸市中央区△△2丁目 3-19	1	
63	10. 5. 8	20820	土地	神戸市中央区△△2丁目 3-20	1	
64	10. 5. 8	20820	土地	神戸市中央区△△2丁目 3-23	1	
65	10. 5. 8	20822	土地	神戸市中央区△△2丁目 3-16	1	
66	10. 5. 8	20822	土地	神戸市中央区△△2丁目 3-17	1	
(5)						神戸市中央区

■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5月14日作成
54	所 在	神戸市中央区○○				
	地 番	126番	地 目	宅地	地 積	572:16
	権 利 者	□□市▽▽五丁目10番1号			○○○○	1分の1
	義 務 者	□□市▽▽一丁目1番1号			△△△△	1分の1
	受付年月日	平成10年5月8日受付			登記の目的	所有権移転
	原 因	平成10年4月1日売買			備 考	

神戸市中央区

■登記申請書

(別紙4)

示 表 の 地 土						
受託第 号 土地家屋調査士 ○○○○	番	番	B 武番 九	A 武番 四	武番 四	①地 番
						宅地
					宅九六	③地 m ²
			宅 四〇	宅八参	宅参	積
			武番四から分筆	①③武番四・武番九に分筆		登記原因及びその日付
						所在地 神戸市中央区▲▲四丁目

登記の目的 土地 分筆 登記

添付書類
申請書副本
代理権限証書
立会証明書
共同担保目録

平成 年 月 日申請 神戸地方方法務局

申請人 神戸市▽▽五丁目宅〇番宅号
持分 参分の武
神戸市▽▽武丁目六番宅号
持分 参分の宅

代理人 神戸市□□五〇七番地
◇◇◇◇

登録免許税 金 貳 千 円

合校	付受	受 付 第 号
付下	査調	
知通	鑑印	
面図	入記	

■地積測量図

地 番		2-9		地 積 測 量 図																																											
土地の所在		神戸市中央区▲▲四丁目																																													
<table border="1"> <caption>三 斜 求 積 表</caption> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>NO</th> <th>底 辺</th> <th>高 さ</th> <th>倍 面 積</th> <th>地 積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(B) 2-9</td> <td>1</td> <td>14.221</td> <td>×</td> <td>0.197</td> <td>= 2.801537</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>合 計</td> <td></td> <td></td> <td>2.801537</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>面 積</td> <td></td> <td></td> <td>1.4007685 m²</td> </tr> <tr> <td>(A) 2-4</td> <td></td> <td>公 積</td> <td></td> <td></td> <td>196.2376000 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>總 計</td> <td></td> <td></td> <td>1.4007685 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>残 地</td> <td></td> <td></td> <td>194.8368315 m²</td> </tr> </tbody> </table>						地 番	NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積	(B) 2-9	1	14.221	×	0.197	= 2.801537			合 計			2.801537			面 積			1.4007685 m ²	(A) 2-4		公 積			196.2376000 m ²			總 計			1.4007685 m ²			残 地			194.8368315 m ²
地 番	NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積																																										
(B) 2-9	1	14.221	×	0.197	= 2.801537																																										
		合 計			2.801537																																										
		面 積			1.4007685 m ²																																										
(A) 2-4		公 積			196.2376000 m ²																																										
		總 計			1.4007685 m ²																																										
		残 地			194.8368315 m ²																																										
作製者	神戸市▲▲▲▲土地家屋調査士 ○○○○		申請人	持分 2/3 ○○○○ 持分 1/3 ▲▲▲▲	縮尺 1/250																																										
(平成 年 月 日作製)																																															

■登記申請書

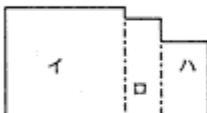
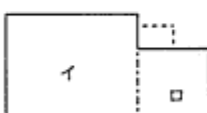
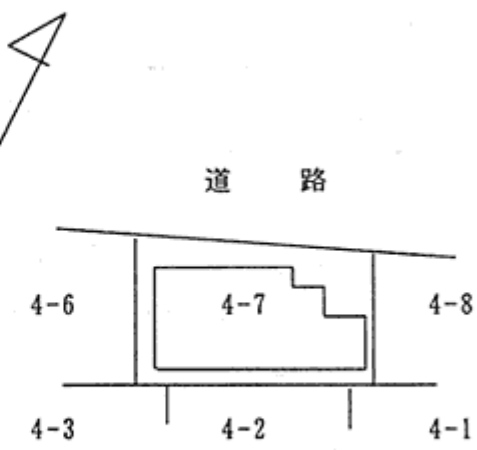
(別紙5)

示 表 の 物 建					所 在
			又は附属建物	主たる建物	神戸市中央区▲▲四丁目四番地七
		居 宅	①種 類		
		鉄筋コンクリート造スレート葺二階建	②構 造	四番七の貳	
		一階 8.80m × 8.40m 二階 5.60m × 5.70m	③床 面 積		
		平成〇年〇月〇日新築	登記原因及びその日付		

土地家屋調査士 ○○○○

代理人	申請人	平成 年 月 日申請	添付書類	登記の目的
神戸市□□五〇七番地 ◇◇◇◇	神戸市▽▽五丁目老〇番老号 持分 七二分の四 神戸市▽▽式丁目六番老号 持分 七二分の参〇	神戸地方務局御中	申請書副本 住所証明書 代理権限証書 建物図面 所有権証明書 建物調査書 各階平面図	建物表示登記

■建物図面／各階平面図

各 階 平 面 図		建 物 図 面																						
家 屋 番 号 4番7の2		建 各 階 平 面 図																						
建 物 の 所 在 神戸市中央区▲▲4丁目4番地7																								
1 階  <table border="1"> <caption>求積表</caption> <tr><td>イ</td><td>8.80 × 8.40 =</td><td>73.9200</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>2.00 × 7.50 =</td><td>15.0000</td></tr> <tr><td>ハ</td><td>3.60 × 5.70 =</td><td>20.5200</td></tr> <tr><td>計</td><td></td><td>109.4400</td></tr> </table> 床面積 109.44㎡ 2 階  <table border="1"> <caption>求積表</caption> <tr><td>イ</td><td>8.80 × 8.40 =</td><td>73.9200</td></tr> <tr><td>ロ</td><td>5.60 × 5.70 =</td><td>31.9200</td></tr> <tr><td>計</td><td></td><td>105.8400</td></tr> </table> 床面積 105.84㎡		イ	8.80 × 8.40 =	73.9200	ロ	2.00 × 7.50 =	15.0000	ハ	3.60 × 5.70 =	20.5200	計		109.4400	イ	8.80 × 8.40 =	73.9200	ロ	5.60 × 5.70 =	31.9200	計		105.8400		
イ	8.80 × 8.40 =	73.9200																						
ロ	2.00 × 7.50 =	15.0000																						
ハ	3.60 × 5.70 =	20.5200																						
計		109.4400																						
イ	8.80 × 8.40 =	73.9200																						
ロ	5.60 × 5.70 =	31.9200																						
計		105.8400																						
作製者	神戸市△△△△土地家屋調査士 ○○○○ (平成 年 月 日作製)	縮尺	1 / 250																					
申請人	○○○○ △△△△	縮尺	1 / 500																					

III 登記所から市町村への通知の改善

3. 登記所からの通知の改善に関する神戸市からの提案等

(2) 電算化が終了している登記所からの通知の問題点

ア システムの変更を要すると考えられる具体例

- 電算打ち出しは、日が変われば打ち出せないシステムになっているため、通知漏れがあった場合には個別に通知漏れ分を探し登記事項証明を請求することになる。通知書の再打ち出しができるようすべきである。

イ 通知の内容に追加すべき項目

- 所有者のふりがな
- 共有者全員の氏名・住所・持分

ウ 通知漏れが生じる具体例

- 電算打ち出しの出力条件によって、法務局が登記内容を事後修正した場合等の通知が漏れる。
- 通知書の電算打ち出しの途中で別の登記官が他の急用の割り込み打ち出しをするためにプリント中止キーを押した場合に、それ以降のものを打ち出したものと錯覚し大量の通知漏れが生じる。

【主な通知漏れのパターン】

事	例	発生件数
①	一定期間の所有権移転の通知が大量に漏れる。	数十件単位
②	区分所有家屋の保存登記の通知漏れ。	数十件単位
③	共有物件の共有情報の通知漏れ。	数件単位
④	神戸市が売却または収用した物件の所有権移転の通知漏れ。	数件単位
⑤	登記所が事後修正したものの所有権移転の通知漏れ。	数件単位
⑥	所有権移転通知の単純な項目漏れ。（権利者、原因日等）	数件単位
⑦	表示登記の副本の単純な訂正漏れ。	数件単位

エ 上記の問題点についての対処法

- 登記事務が電算化される前は、あん分共有の所有権移転情報などを当初課税前に登記所で個別に閲覧し確認していた。しかし、電算化終了後はできなくなった。
- 通知漏れがあった場合には個別に通知漏れ分を探し、登記事項証明書を請求している。

オ 通知漏れに対する登記所への要望

- 各区役所からの意見・要望をとりまとめ、理財局主税部から神戸地方法務局に要望している。

III 登記所から市町村への通知の改善

3. 登記所からの通知の改善に関する神戸市からの提案等

(3) 登記済通知を磁気媒体あるいはオンラインによって行う場合の改善案

ア 趣旨

地方税法第382条に基づく登記済通知は、現在のところ各区役所の賦課担当者が所管の法務局から紙ベースの登記済通知書を個別に受け取っている。その後、紙ベースの登記情報を賦課担当が個別に電算入力するため、それにかかる事務量が大きく、入力ミスも発生している。また、受け取り時に出力漏れが発生し、課税誤りの要因となっている。

登記情報を磁気テープ等の磁気媒体で受け取ることにより、登記情報の入力作業を軽減し、入力ミス及び登記済通知書の出力漏れによる課税誤りを防止する。

イ 改善案と効果

台帳異動をオンライン処理している場合、下記のような処理方法が考えられる。これにより、入力ミス及び登記済通知書の出力漏れによる課税誤りの防止には一定の効果が得られるが、入力作業の軽減という面では効果はあまり期待できない。なお、システム変更に係る作業と経費は市町村側にかなりの負担になるとと思われる。

【処理方法】

- ① 登記所から一定期間の磁気媒体を受け取り、市町村側でデータ変換を行い、それぞれの電算システムに登記情報を取り込む。

○データ変換項目：漢字コード、各種コード（所在地コード、地目コード、種類コード等）

- ② 取り込んだ登記データを基に登記済通知一覧表（仮称）を作成する。
- ③ 出力した一覧表を賦課担当が見ながら、所有者をオンラインで宛名検索及び義務者検索し存在すれば宛名番号・氏名コードを控える。存在しなければ新規登録し、その番号を控える。
（登記所では所有者情報をワープロ的に入力しているだけで、所有者を特定できる番号を付設していないと思われる。）
- ④ 取り込んだ登記データをオンラインで1件ずつ呼び出しながら、控えておいた氏名コードを追加し、台帳異動の入力を行う。

※ 台帳異動をバッチ処理で行っている場合であれば、②で出力する帳票を入力票として利用する方法が考えられる。

ウ 登記情報を磁気媒体で受け取るための検討項目

(ア) 受取窓口の一元化と抽出条件の明確化

現状の登記済通知書の受取りは、各区役所の賦課担当者が個別に登記所に受け取りに行っているが、磁気媒体で登記情報を受け取る場合は、データ保護の観点から登記所・神戸市ともに受け渡し窓口を一元化する必要がある。また、法務局内部で登記内容の修正を行った場合の通知漏れが生じているが、同じようなことが生じないように、電子媒体を作成するときの抽出条件を明確にする必要がある。

(イ) キーコードの設定

登記所のデータと市町村側のデータをマッチングするためには、何らかの共通するキーを設定する必要がある。キーコードとしては、土地の場合は所在地番が、家屋の場合は家屋番号が一番設定しやすいと思われる。

(ウ) コード体系の整備とコード変換方法

所在地コード等のコード体系は、法務局と神戸市で異なるため、双方のコード体系を整理し、コードを変換するテーブルを作成する必要がある。

(所在地コード、地目コード、種類コード、構造コード、屋根コード、登記原因コード)

【変換事例】

法務局

神戸市

所在地コード 「1234」 → 「001-100」

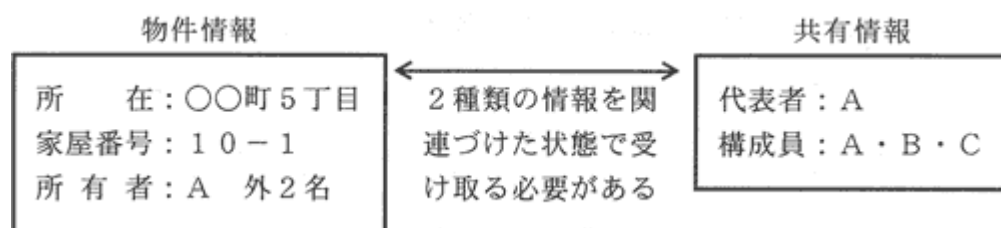
(エ) 所有者名から宛名コードへの変換

所有者については、漢字でデータを受け取ることになると思われるが、それを神戸市の宛名コードに変換することができない。そのため、受け取った登記情報の一覧表を出力し、各区役所の担当者が印字されている住所・氏名から宛名検索し、宛名コードを取り込む作業が必要となる。

(オ) 共有情報の受取方法

所有形態が共有の場合、物件の情報と共有情報を関連付ける方法を検討する必要がある。

【事例】



(カ) 各種図面との照合作業

重要な登記情報として地積測量図・建物図面等の各種図面がある。これを電子媒体で受け取ることにはできないので、従来どおり紙ベースで受け取ることになるが、この場合に登記済通知の内容と各種図面を効率的に照合する方法を検討する必要がある。

III 登記所から市町村への通知の改善

4. 登記所からの通知の改善に関する委員の意見

市町村から出された上記2. の（1）の要望について、神戸市からの意見を踏まえ、制度的・技術的側面等からみた登記所からの通知の改善に関する当委員会委員の意見は次のとおりである。

① 共有者の氏名・持分（6名以上）の通知をする。

- 市町村から共有者が6名以上の場合にこのような要望が出てきているということは、登記所の今後のシステム待ちになってしまうと思うが、今後の技術的な進歩を考えながら、共有者6名以上の情報も通知するように要求しても、決して不当ではないと考えられる。
- 一つは記憶容量の問題で、登記所のシステムのメモリーを増設してやれば対応できるのではないかと考えられる。もう一つは技術的な面では、データベースを共有者データベースと通常の基本的なデータベースとに分けて、これらに関連づけしておけば、技術的には可能ではないかと考えられる。次のシステムを組むときに、メモリーの問題と技術的な問題で、これは解決するのではないかと感じている。

② 通知漏れをなくす。

- 通知漏れについては、今後電算化された中で多少改善されていくのではないかと考えている。
- 電算打ち出しの通知でも通知漏れがあり、今のシステムでは事前にチェックできない。それをどうやって担保していくのかということを考えていかなければならないが、そうすると、登記の副本をすべての市町村に通知するような状態になってしまう。

③ 地積測量図、建物平面図等の添付書類も通知する。

- 図面の添付がなされていないのは、法務省から統一した取扱いの準則が示されていないからではないか。土地台帳から土地の課税台帳主義に変わった、また、家屋台帳から家屋課税台帳主義に変わった、制度改正の際のいろいろな経緯等の背景をみた上で、要請すべきことは要請するというふうにしたほうがよいのではないか。
- 図面について、磁気媒体で通知するという事は、これはあまり得策ではない。図面は相当データ情報量が必要だからである。むしろ紙ベースでやってもらい、それをファイル化したほうがよい。その納税者ごとに何番目のファイルの何ページに収録されているというようなことを表示できるようにデータベースに落とすということではよいのではないか。
- デジタルデータで地図を通知するという事は、何か不可能に近いのではないかという感じがある。というのは、申請がある度にそれをデジタイザーにかけるとかいう話になってくると、これはとても労働力的にきわめて困難、あるいは、不可能に近い。そこは、デジタルでもらうのではなくて、今までと同じように紙のコピーで行うようにするほうが、現実的ではないか。
- 図面の問題については、制度的な背景、いきさつはいろいろあるようだが、登記所からの通知は、将来オンライン化、あるいはテープで一括でもらうというようなシステムを取る場合でも、今までどおり紙でもらっておいたほうがかえってやりやすいのではない

か。あとはその紙の所在をデータベース化しておけば、それで現実的に、十分実用に耐える処理ができるのではないかとというのが大かたの意見である。

④ 電算化された媒体による通知をする。

⑦ 登記所と市町村をオンライン化する。

- 将来的には、電算化された出力の情報とともに、従来からの申請書の副本をもらうことによってミスをチェックできるという形をとってはどうかと考えている。
- 現在の紙ベースの通知を磁気媒体で受け取ることは、三つのメリットがあると考えている。一つ目は入力作業が軽減されるのではないかと、二つ目は入力ミスが防止されるのではないかと、三つ目として登記済通知書の出力漏れが防止されるのではないかとということである。この中の二つ目の入力ミス、それから三つ目の登記済通知書の出力漏れについては、防止ということに関してはかなりの効果があると考えている。
- 電算による通知を行う場合については、電算上の技術的な問題として、電算上データを変換することが必要である。これは、変換テーブルをつくること、変換するためのプログラムをつくってデータを取り込んでいくという作業により可能であると思われる。これを行うことによって入力ミス、それから法務局からの通知ミスというのは発生しなくなると思う。
- 個人コードや住所コードについて各省庁でコード体系がばらばらだと情報交換を行う際にすごく手間がかかるので、何か標準的なものを使うように検討していただきたい。例えば、個人コードについていえば、住民票台帳にのっており、現在、審査中である住民基本台帳法改正が前提ではあるが、それを使うようにすれば、後々事務の効率化を考えるとよいのではないかと。住民基本台帳法の改正は、個人にアトランダムに番号を振って、その番号を行政サービスのいろいろな部門で共通して使えるようにしようということであり、これが仮に成立すれば個人コードについて、恐らく各省庁もこれを使うということになるであろう。登記所のシステムでも登記の際に、登記名義人についてそういうコード番号を付しておけば、固定資産税については資産の名寄とかあるので、効率的な処理ができるところが相当あるのではないかと考える。

⑤ 市町村に直接郵送する。

- 地方税法の解釈上、通知しなければならないのであるから、直接送るべきであると思う。ただ、現実には、月に1度、市町村の職員が取りに行っている場合がほとんどである。

⑥ 登記所が職権訂正したものを通知する。

- どういう形でバックアップセンターがもっているかということであるが、一度修正をかけてしまえば、前例がすべて消えてしまって、最新の情報でしかメンテナンスしていないという状態になると推測される。そうするとどの物件にどういう異動があったのかというのが追えるのかどうかというのが、非常に疑問である。今の登記事項を修正した場合には、修正した姿でしかもっていないと、それが異動があったのか否かはすでにわからないような状態であれば、それは全件を打ち出ししてチェックしなければわからないのではないのか。それも併せて聞かなければわからない。
- 登記官が職権訂正したものは、今まで通知の対象外ということになっていたわけであるが、法律的にも本来ならば通知していただくべきものだと考える。現在の電算打ち出しの通知システムに関しては、多分そういうシステムになっていないのではないと思われる。

⑧ 主要な建物だけでなく、附属建物についても通知する。

- 附属建物については、昨年の研究調査の結果でも、登記申請の副本を送付されているところは、それでわかるわけであるが、電算打ち出しによる通知で行われている場合は通知されてこないという実態にある。

⑨ ふりがな、生年月日等の通知をする。

- ふりがなをつけるというのは、なかなか大変な作業である。今回の登記簿上の問題も、登記申請の段階でふりがなをふるように様式そのものを変えないといけない。様式改正をして、その中で漢字名とふりがなの欄をコンピューター様式の中で書いてもらうということができればいいと思う。登記所でそれが無理であるとなると、やはり何らかの形で使うほうの市町村側がデータに何らかの手立てを考えなければならないということだと思う。
- ふりがなの問題については、基本的にはやはり正確を期するためには、登記申請の段階で申請書にきちんと様式化しておかなければ正確なものはできにくいと考える。そこまで要望するかどうかという問題も含めて、そういう状況を踏まえてここは考える必要がある。
- 生年月日は、同一の人物であるかどうか、アイデンティフィケーションの観点から課税庁としてはぜひ必要だということである。不動産の登記申請で生年月日を確認してもらうということが現実的に可能と判断して法務省に要請することにするかどうかである。

⑩ 常用漢字以外の略字等、誤った漢字での通知をやめる。

- コードがばらばらな状態であるので、できるだけ標準化されたJISコードを使うようにするほうがよいのではないか。

III 登記所から市町村への通知の改善

5. 法務省担当官との意見交換

本委員会では法務省の担当者に出席いただき、通知の改善に関する委員の提案等に対して意見交換を行ったところ、冒頭法務省の担当官から、通知に関する改善要望の中には、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いけないものも含まれており、一概にどのようにするかという話ができないが、ここでの意見は今後執務上で参考にさせていただきたいとのコメントがなされた後、個々の改善要望について次のとおり見解が示された。

① 共有者の氏名・持分（6名以上）の通知をする。

共有者の氏名・持分の通知について、共有者が6名以上になった場合には、システム上「共有者が6名以上のため別途記載が必要である」というメッセージが出ることになっているので、このメッセージにしたがって手書きで付け加えて通知をするということにしている。こういったことが適正に処理されるように指導してまいりたい。

全共有者を印字するようにシステムを変更することについては、技術的な問題も含まれているので、今はいつごろにできるかという見通しを話すことはできない。そういう要望が強かったということは伺っておく。

② 通知漏れをなくす。

⑥ 登記所が職権訂正したものを通知する。

例えば、通知漏れをなくす、記入誤り、記入漏れをなくす、職権訂正の内容を通知するといった事柄は、地方税法第382条の通知の概念に当然入ることから、市町村に対する通知を実施する必要性はある。これについては従前から指導しており、平成6年にも法務省民事局第三課長名の依命通知で全登記所に対し指導文書を出している。

③ 地積測量図、建物平面図等の添付書類も通知する。

登記所の中には、表示に関する登記の際に、代理人等の協力によって申請書の写しを1部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ところもある。この場合には、通知書に地積測量図等の図面が添付されていると思われるが、我々の認識からすると、これはあくまでも便宜的な扱いである。したがって、電算打ち出しの通知についても、そういった図面を添付するような統一的な取り扱いはしていない。また、現在は申請人の負担軽減が求められている時代であるので、申請書の写しを一部余分に添付するようには言えない。現行のように図面等が通知書に添付されている例は当然ということではなく、あくまでも申請人、代理人等の協力によるものであると理解していただきたい。

④ 電算化された媒体による通知をする。

⑦ 登記所と市町村をオンライン化する。

登記情報のコンピューター化は、登記情報を一般の利用者に迅速に提供して、それをもって取引の安全、円滑をはかることを目的としていることから、登記用紙に記載されている登記事項をコンピューターに移行する作業を早期に完了すること及び迅速に登記情報を提供する施策に優先的に取り組んでいる。早くコンピューター化しなければ、登記所と市町村とをオンライン化するというような付随的なサービスというものもできないので、人員も予算も全部そちらの方に優先的に配慮せざるを得ない状況である。

⑧ 主要な建物だけでなく、附属建物についても通知する。

不動産登記法上、不動産登記は権利の登記と表示の登記と大きく2つに分かれており、権利の登記であれば権利の帰属が明確になればよいこととなっている。附属建物についての権利の登記に関する通知であれば、附属建物に関する表示の登記の際に、不動産の特定という意味で、主たる建物の表示において対応を行っている。ただし、附属建物に関する表

示の登記又は表示の変更の登記にかかる通知であれば、その必要性というのは認められるので、適正な事務処理の観点ということから通知漏れのないよう指導をしてまいりたい。

⑨ **ふりがな、生年月日等の通知をする。**

不動産登記法上、ふりがなとか生年月日は登記事項とされていない。そういう意味では不動産登記法上の登記事項でないものを通知するのは、今のところは登記所の事務にはなじまないというふうに考えている。これに関連して、難しい名前について名字の部分と名前の部分とがわかるようにスペースを空けてほしいという要望もあったが、スペースを開けるというのは実務上大変である。

⑩ **常用漢字以外の略字等、誤った漢字での通知をやめる。**

略字とか誤った漢字での通知をやめるというのは当然であるが、現在の登記情報システムが扱っている漢字体系にはない文字は外字として登録しており、コンピューター化の前提作業である磁気ディスク登記簿への移行作業の際に、可能な文字についてはなるべく正字に直すような方向でやっている。

通知の様式の変更について

法務省としては通達によって様式を示しており、当該様式又はこれに準じたもので通知するように指導している。登記所によって若干異なっているのは、当該登記所と市町村との間において、通達の様式に準じて両者の間で取り決められたものを使用しているからである。新たに送る書面を統一的に追加することになると、そのための経費負担が問題になる。添付書類の送付のように申請人、代理人等の協力という形で行っているものもあり、それについての義務づけは困難に思われる。

III 登記所から市町村への通知の改善

6. 法務省のオンライン登記情報提供制度

現在、法務省ではインターネットを利用して、会社や自宅のパソコンで登記簿を閲覧できる「オンライン登記情報提供」サービスの実施に向けて検討がされている。オンライン登記情報提供制度の概要は、以下のとおりである。

(1) オンライン登記情報システムの意義

オンライン登記情報提供制度は、登記事務を電子情報処理組織によって取り扱う登記所の登記簿に記録された情報（以下「登記情報」という。）をインターネット回線を利用して一般利用者が自宅又は事務所のパソコンで閲覧することができるようにする制度である。一般利用者は、これまで登記所に出向かなければ登記情報を入手できなかったのに対して、オンライン登記情報提供制度が実現すると、これを利用することにより、居ながらにして登記情報を閲覧することができるようになり、登記情報を閲覧するための時間と手間が大幅に縮減されることとなる。

なお、本制度については、政府の規制緩和推進3か年計画（平成10年3月閣議決定）において、平成11年度中に法改正等の措置を講ずることとされている。

(2) 提供する情報

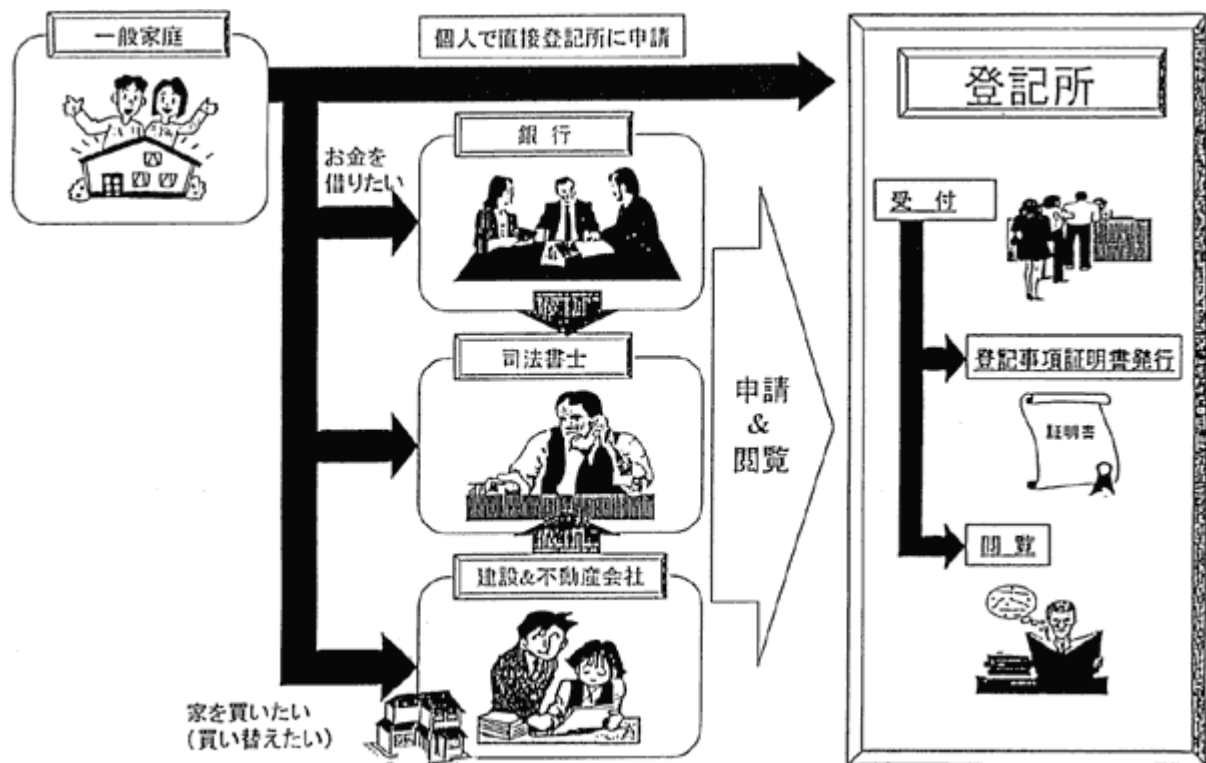
- ① 不動産登記、商業・法人登記の登記簿に登録された事項の全部についての情報（ただし、不動産登記簿に記録された事項のうち、共同担保目録に記載された事項については、その提供を受けるかどうかを利用者が選択することができる。）
- ② 一の不動産の所有者に関する情報

(3) 利用の方法・手順

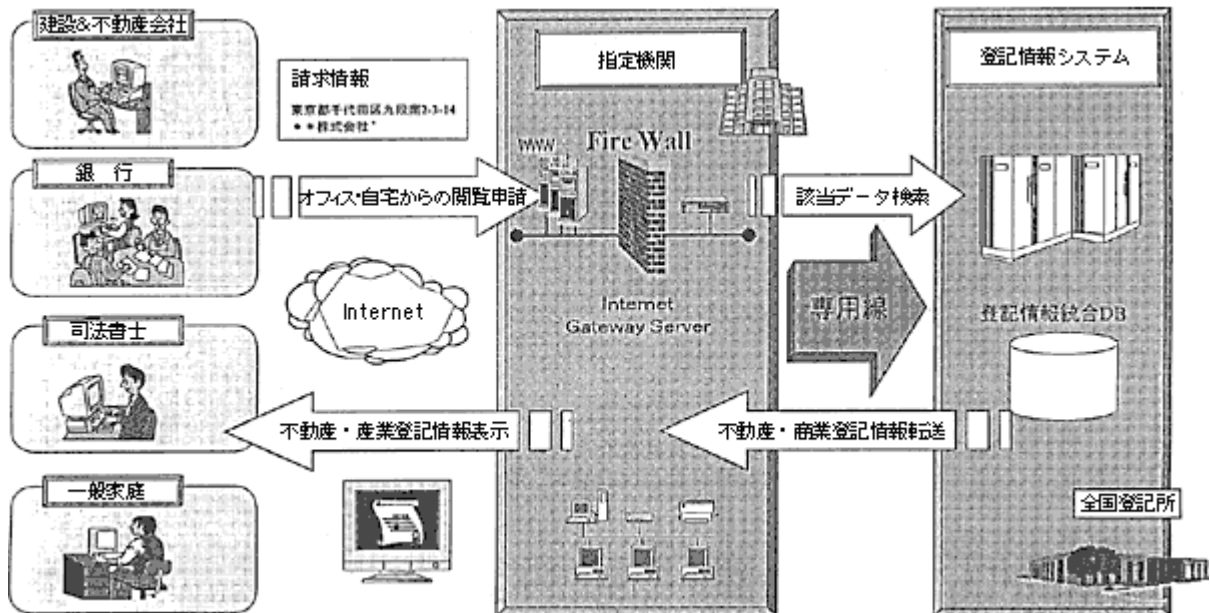
- ① オンライン登記情報制度を利用する者は、あらかじめ指定法人に利用者としての登録をする。
- ② 登録利用者は、自宅又は事務所のパソコンからインターネットを利用して、指定法人に対し、登記情報の提供の請求をする。
- ③ 指定法人は、登録利用者の請求に基づき、専用回線を利用して登記所のコンピューター・システムに対し、登記情報の提供を請求する。
- ④ 登記所のコンピューター・システムは、指定法人に対し、請求に係る登記情報を送信する。なお、指定法人は、登記手数料の納付義務を負う。
- ⑤ 指定法人は、登記所のコンピューター・システムから送信された登記情報をインターネットを利用して、登録利用者へ送信する。
- ⑥ 登録利用者は、送信された登記情報をパソコンの画面上に表示し、又は印刷して、その内容を確認する。
- ⑦ 指定法人は、毎月一定日に、登録利用者の区分（自然人又は法人）に応じ、別に定める方法で利用料（登記手数料相当額を含む。）を徴収する。

<登記情報提供システム>

■今までは登記所に行かなければ情報がわからなかった



■これからはいつでも・どこからでも登記簿の閲覧が可能



III 登記所から市町村への通知の改善

7. オンライン登記情報提供制度に関する意見交換

本委員会において行った、今後予定されているオンライン登記情報提供制度についての法務省担当官との意見交換については、以下のとおりであった。

Q オンライン登記情報提供制度の完成はいつか。

A 平成12年の早期に導入を開始するが、その対象はコンピューター化が終了した登記簿であることから、本制度が全国の登記所で実施されるのは、登記所のコンピューター化が終了する平成16年度末ということになる。

Q 平成16年度末までには全戸・全筆がこういう形で閲覧できるようになるということか。

A その目標で、現在作業を進めているところである。

Q 利用できる登記情報に係る登記所は、その都度官報か何かに告示されるのか。

A 現在もそうであるが、どこの登記所がコンピューター化されるかの指定は、官報で告示している。

Q 今後は未だ電算化されていないところ、例えば小さな市町村にある登記所の統廃合を進めて、オンライン登記情報提供制度を行っていききたいということか。

A 登記所の適正配置（統廃合）による組織の効率化、電子データ化の進捗状況、予算といった問題をみて、これらを調整しながら行っていく必要があると考えている。

Q 指定法人のイメージはどのような感じなのか。

A 数は1法人と考えている。なぜなら、セキュリティの問題上、登記情報に直接アクセスできる回線はできるだけ少ない方がよく、また、指定法人は組織として所管官庁の監督下に置かれるので、それに耐えきれぬ組織でなければならないからである。また、セキュリティの問題や登記手数料の納付義務といった問題もあるので、公益法人が想定されている。

Q 指定法人の役割として、利用登録者からの請求の際に審査するといった機能はないのか。

A 指定法人は、利用者の登録段階において審査するので、適正な登録者からの請求であれば、指定法人から登記情報システムにアクセスするということになる。指定法人は、セキュリティの関係で、データの中に不正なものが入っていないかどうかという審査はするが、その請求が適正な請求かどうかという審査はしない。

Q オンライン登記情報提供制度を利用しようとする者は、登録をする際の登録費用は徴収されるのか。

A 登録費用の徴収は考えていない。ただ、利用料の徴収は、法人であれば銀行口座からの引き落とし、自然人であればクレジット決済になることから、登録の際にはその審査をすることになる。

Q 利用する場合の手数料というのは、今の閲覧申請手数料と比較して、どの程度になるか。

A まだ設定していないのでわからない。それは市場調査や稼働コストといったものの実質的な話になる。ただ利用されないような料金設定もできない。まだ、法案自体の骨格が動き出そうとしている状態であり、具体的な金額等については決まっていない。

Q 申請して、その結果が出てくるまでの時間はどのくらいか。

A インターネットを使っていろいろな情報を入手する方法があるが、他の情報入手とあまり変わらないような形にしたいと思う。ただ、大きな事項が含まれる登記情報の場合には、若干時間はかかるかもしれないが、利用に耐えうるようなものにしたいと考えている。

Q 全国からアクセスするととなると、回線数が混雑してパンクする恐れがあるが、そこについても考慮されているのか。

A 法務省としても、今後、実験を踏まえて、全国からのアクセスに耐え得るようなシステムを導入したいと考える。

Q 市町村がこの制度を利用する場合はどのような形になるか。

A 市町村という一法人で利用するというのであれば、前記6.の(3)のように指定法人を通じて、登記情報を請求することとなる。

Q 市町村は徴収の関係や滞納処分関係で、公用で登記簿の謄本を取り寄せており、その費用については免除されているが、オンライン登記情報提供制度を行った場合、それについてはどのように整理されていくのか。

A オンライン登記情報提供制度は、現在のサービスを廃止するという意味ではない。そのサービスはもちろん続けて、その他に自宅等からアクセスできる、という新たなメニューを作るということである。現在行っている制度は存続するので、登記手数料令第7条の適用されるものであれば、そちらの制度を使っていたきたい。

Q 市町村が物件についての情報を入手する場合、従来どおり登記所に申請する方法は残されるというが、市町村側からすれば同時にインターネットでアクセスし、従来どおり無料で情報を入手することができれば、双方にとってメリットがあるのではないかと考えるがいかがか。

A コンピューターシステムの構築には膨大な経費がかかるため、そういう負担に係る資金的な裏付けがどうしても必要だということで、昭和60年に初めて登記特別会計制度というものを導入した。その基本理念は、受益者負担の原則でやっているわけで、国民から納付される収益でこのサービスを行うということになっている。そういう意味では、登記手数料令第7条によって手数料を免除するということは、公平感という意味で国民の理解が得られないところもある。ものの見方によっては、住民のために仕事をしているのだから、なじむのではないかという考え方もあるかもしれないが、そもそもの理念からみて、若干の切り分けをしている。

Q 登記所がコンピューター化したときに、経費の問題との関係もあるが、市町村へのオンライン化もその時点で行うという可能性についてはどうか。

A 経費は大きい問題である。ここでどうこうということはできないと思う。一般論としていえば、これからは高度情報化社会になるので、別に市町村とかということではなく、省庁間のつながりみたいなものが出てくる可能性はある。

III 登記所から市町村への通知の改善

8. まとめ

市町村からの要望等を踏まえ、

- (1) 地方税法上、予定されている通知の内容
- (2) 現行の電算システムを変更する場合の問題点
- (3) 登記所からの通知を磁気媒体あるいはオンラインによって行う場合の問題点

といった観点から、電算化が終了している登記所からの通知の改善についてまとめると、以下のとおりになる。

ア 地方税法の解釈上、通知の必要のあるものと考えられるもののうち、

- ② 通知漏れをなくす。
- ⑤ 市町村に直接郵送する。
- ⑥ 登記所が職権訂正したものを通知する。

のように、現在の電算打ち出しの通知においても、様式の変更の必要がなく、登記所の運用によって対応可能なものもある。

神戸市からも指摘のあった印刷の中止により通知が漏れる例や登記済後の訂正については、法務省担当官の意見との食い違いがあるが、現実には通知の漏れが確認されていることから、現行の電算システムの変更をしなくても通知がなされるシステムであるならば、登記所は市町村への通知が適正になされるよう運用を改善すべきである。また、図面等の添付書類についても通知が漏れる場合もあるので、図面等も確実に送付されるよう改善すべきである。

イ 通知の必要はあるが、現行の電算システム上、通知又は対応されていないものとして、

- ① 共有者の氏名・持分（6名以上）の通知をする。
- ⑩ 常用漢字以外の略字等、誤った漢字での通知をやめる。

が挙げられる。

共有者に係る事項は、法務省担当官の説明によると、登記所では手書きで補記することによって対応しているとのことであるが、課税事務に必要なものであり、当然通知されるべき事項であることから、標準的な様式に含まれるべき内容である。この問題については、登記所のシステムのメモリの増設等によって技術的に解決を図ることができると考える。

また、誤った漢字での通知については、現在、各登記所によって使用している漢字のコードがばらばらな状態であるので、できるだけ標準化されたもの、例えばJISコードのようなものを使うようにすべきである。

なお、電算システム上対応できないものとして、

- ③ 地積測量図、建物平面図等の添付書類も通知する。

という要望についても挙げられている。システム開発の現状では、市町村の課税事務上、その必要性は認めても技術的・予算的に現行の電算システムに組み込み通知を行うことは難しいため、従来の紙ベースによる通知の方法が現実的であると考えるが、今後の課題として技術の進展に応じ、効率的な方法を検討するべきと考える。

ウ 現行の電算システム上、通知されていないものとして、

⑧ 主要な建物だけでなく、附属建物についても通知する。

という要望がある。附属建物の権利の登記については、電算化が終了していない登記所からの通知（登記申請書の副本や不動産登記事務取扱手続準則の附録様式に沿った内容）では、主要な建物の通知の中に附属建物の記載が確認できるため問題はないが、現行の電算打ち出しの通知では主要な建物の権利変更の内容しか記載されていないため、附属建物の権利変更に係る通知は行われていない。市町村の課税事務において誤りをなくするためには、現行の「権利に関する建物登記済通知書」の備考欄等に附属建物がある場合には何らかの記号を付する等の協力を得ることが望ましいと考える。

エ 地方税法の解釈上、通知の必要はないが、市町村の課税事務の効率化、市町村への通知の正確性という観点から、

⑨ ふりがな、生年月日等の通知をする。

という要望についても、これを実現するためには、登記申請の段階で申請書に様式化しておかなければ正確な通知がされないことから、標準的な様式に含められる必要があると考える。しかし、不動産登記法上は、個人の特定ということまで必要ないという意見があることから、まず制度上の解決を図ることが先決であろうと考える。

オ 以上の他に、中長期的な課題として、

- ④ 電算化された媒体による通知をする。
- ⑦ 登記所と市町村をオンライン化する。

という要望がある。

現在の紙ベースの通知を磁気媒体あるいはオンライン化によって受け取ることは、登記所や市町村の事務の軽減、通知漏れの防止等に効果があると考ええる。

磁気媒体あるいはオンライン化による通知を行うに当たって、電算上のデータを変換する必要があるが、これらの問題は、技術的にはデータを変換するためのプログラムを作ったり、コード体系を標準化することによって問題点の解決を図ることができるものと考ええる。

なお、現在検討されているオンライン登記情報提供制度が今後導入されていくのであれば、この制度を登記所から市町村への通知、市町村の課税事務等に利用できないかといった視点から検討した場合、オンライン登記情報提供制度によって、登記簿の閲覧が可能であれば、技術的には、現在の電算打ち出しの通知内容についても、インターネット回線を使い通知をするシステムを構築することは可能であると考ええる。

また、登記情報について登記所と市町村のオンライン化が可能となれば、登記所としても登記済通知書の発行事務等の軽減合理化にもつながることから、双方にメリットのあるものであり、オンライン登記情報提供制度のデータベースの構築の際には、こうした観点からのシステムの合理化を図ることが望ましいと考える。この場合、先にも述べた登記内容のデータ変換等の問題だけでなく、データ保護の観点からのセキュリティの問題、システムの構築に係る経費の問題等があり、これらの面も併せて検討する必要がある。

本委員会においては、市町村から出された要望に沿って、電算打ち出しの通知に係る問題点の整理を行ってきたが、市町村の課税事務の適正化を図り、固定資産税に対する納税者の信頼を確保する観点から、登記所から市町村への通知が適切、かつ、確実になされるシステムを構築するため、以上の指摘を行った事項については、その改善が強く望まれる。