

土地評価に関する調査研究

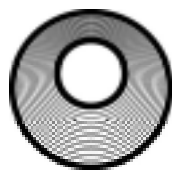
「セットバックを必要とする土地の評価について」

「大規模画地の評価について」

「平成15年度評価替えにおける
市町村長による所要の補正実施状況について」

平成16年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター



(財)資産評価システム研究センター

この報告書は、日本財団の助成金を受けて作成しました。

は し が き

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の情報公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は、今後ますます高まっていくものと予想されます。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、固定資産税に関する調査研究、地方公共団体職員に対する研修、情報の収集・提供等の幅広い業務を行って参りました。

特に、調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る問題点をテーマに選定し、各テーマごとに学識経験者、地方公共団体等の関係者をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行ってまいりましたが、特に、本年度は4つの調査研究委員会を設けて、専門的な調査研究を行い、固定資産税制度、資産評価制度の改善に寄与してまいりました。

土地に関する調査研究委員会は、「セットバックを必要とする土地の評価」、「大規模画地の評価」及び「平成15年度評価替えにおける市町村長による所要の補正実施状況」について調査研究を実施いたしました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに研究報告書として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に対し、心から感謝申し上げます。

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、ご支援をお願い申し上げます。

平成16年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 小 川 徳 治

平成15年度 土地に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	片桐 久雄	(財)農政調査委員会理事事務局長
委員	井出 多加子	成蹊大学経済学部教授
	木村 収	阪南大学経済学部教授
	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
	泉 達夫	(社)日本不動産鑑定協会理事
	平舘 勝紘	(財)日本不動産研究所システム評価部長
	横井 広明	(財)日本不動産研究所システム評価部次長
	宇都宮 治綱	横浜市財政局主税部固定資産税課長
	岡部 庚次	高崎市財務部資産税課長
	古屋 和彦	大阪市財政局主税部固定資産税課長

平成１５年度土地に関する調査研究委員会審議経過

○ 第１回委員会　〔平成１５年６月１９日（木）〕

- 議題　（１）　平成１４年度土地研究委員会の概要について
- （２）　平成１５年度調査研究項目等について
- ①　セットバックを必要とする土地の評価について
- ②　大規模画地の評価について
- ③　市町村において多数の団体が補正をしている項目について
- （３）　その他

○ 第２回委員会　〔平成１５年８月２６日（火）〕

- （１）　（財）日本不動産研究所の報告（検討）
- （２）　その他

○ 第３回委員会　〔平成１５年１１月７日（金）〕

- （１）　セットバックを必要とする土地の評価について
- 大規模画地の評価について
- （検討・まとめ）

○ 第４回委員会　〔平成１６年３月１７日（水）〕

- （１）　平成１５年度報告書（案）について

はじめに	1
------	---

セットバックを必要とする土地の評価について

I 調査研究の目的	5
II セットバックを必要とする土地の概念	7
1 セットバックの意義	7
2 セットバック部分の土地の効用等	8
III 不動産鑑定評価等とセットバック	10
1 不動産鑑定評価における基本的な考え方	10
2 不動産取引等におけるセットバック部分の価値	11
3 不動産鑑定評価等と固定資産税評価	12
IV 固定資産税評価とセットバック	13
1 平成13年度土地評価に関する調査研究委員会における検討内容	13
2 検討対象土地の整理	13
3 セットバック前の土地に係る減価要因の分析	15
4 評価方法の検討	16
V 市町村の実態	23
1 調査の概要	23
2 調査結果の概要	23
VI まとめ	26
<参考資料1>市町村の実態	28
1 一部市町村に対するアンケート調査	28
2 全市町村に対する平成15年度評価替えに係る所要の補正実施状況調査	30
3 具体的な事例	31
<参考資料2>建築基準法上の道路の定義	34

大規模画地の評価について

I	調査研究の目的	3 9
II	大規模画地の概念と規模格差	4 2
1	大規模画地の概念	4 2
2	土地の効用と規模格差	4 3
3	規模による減価の考え方の整理	4 3
III	大規模画地に係る市町村の補正の実施状況	4 5
1	大規模画地に係る補正の実施状況	4 5
2	補正対象となる土地の規模	4 5
3	補正率の適用方法	4 6
4	補正率	4 6
IV	標準宅地に係る鑑定評価事例における規模格差補正の分析	4 7
V	固定資産税における評価手法の検討	4 8
1	奥行価格補正率との関係	4 8
2	固定資産税評価における取扱いの検討	5 1
VI	まとめ	5 3
	<参考資料 3> 市町村の実態	5 4
1	全市町村に対する平成 15 年度評価替えに係る所要の補正実施状況調査	5 4
2	具体的事例	5 5
	<参考資料 4> 標準宅地に係る鑑定評価事例における規模格差補正の分析	5 8
1	調査の方法	5 8
2	調査結果	5 8
	<参考資料 5> 固定資産評価基準 別表第 3 附表 1 奥行価格補正率表	9 5

平成 15 年度評価替えにおける市町村長による所要の補正実施状況について

I	市町村長の所要の補正実施市町村数(降順)	9 9
II	都道府県別実施団体数(その 1)	1 0 0
III	都道府県別実施団体数(その 2)	1 0 1

はじめに

平成6年度の評価替え以降、宅地の評価については、地価公示価格等の7割を目途に評定するものとされたことに伴い、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価価格が活用されることとなった。この「7割評価」は、導入されて以来、平成15年度の評価替えで4回目となり、実務的には定着したものと考えられるが、一方で、地価の下落等に伴い、不動産鑑定における個別的要因の評価が緻密化する傾向にある中、短期間で大量一括評価する固定資産税評価において、どのような個別的要因をどの程度まで反映すべきかについて、昨年度の「土地評価に関する調査研究委員会」においては総体論的に検討が行われた。

この結果、固定資産税評価において反映すべき個別的要因については、まず要因の把握が実務上容易であるもので、さらに鑑定評価による価格を超えない範囲で価格に顕著な影響を及ぼすと考えられるものとされ、これを踏まえ、固定資産評価基準にどのような個別的要因を取り込むべきかについては、価格に対する影響が全国的に普遍である要因について、合理的な根拠に裏付けられた一定の数値を示す必要があると考えられた。また、市町村長による所要の補正の中でも多くの団体が対応しているものについては、価格に対する影響の原因が局地的なものとはいえず、固定資産評価基準に取り込むべきか否かを検討すべきであるとされ、個々具体的な個別的要因や適用率の検討については、今後の課題とするとされた。

そこで今年度の本委員会においては、これまで評価手法や減価内容等について一定の検討を行ってきた「セットバックを必要とする土地の評価」及び「大規模画地の評価」について、評価の均衡化・適正化の観点を踏まえつつ、固定資産税評価において、どの程度、どのように反映させるべきか否かについて調査研究することとしたものである。

セットバックを必要とする土地の評価について

セットバックを必要とする土地の評価について

I 調査研究の目的

土地評価に関する調査研究委員会では、平成9年度から「建築規制のある土地」の評価全般について、地方団体からの要望が多かったものを中心に個別の建築規制に対して検討を進めてきたところであるが、このうち「セットバックを必要とする土地の評価」については、平成9年度の委員会において今後の検討課題とされ、平成12年度及び平成13年度の委員会においても、セットバックを必要とする土地についての評価方法や課税実務上の問題点等について調査検討を行ってきたところである。

その後、セットバックを必要とする土地の評価に関して、数例の裁判例が示され、また、相続税に係る土地評価においては、平成14年6月の「財産評価基本通達」一部改正により、これまでセットバックを必要とする部分については3割相当額の控除をすることとされていたものが（資産税関係質疑応答事例集）、セットバックを必要とする部分については7割相当額を控除することとされ、この旨通達上、明文化されたところである。

こうしたなか、セットバックを必要とする土地について、固定資産税評価に係るこれまでの研究では主に評価手法に重点を置いて論じられてきたが、今回の研究では、まず鑑定評価上はどの程度の減価が生じているのか等について把握し、その減価要因について整理したうえで、固定資産税評価においては、これをどの程度、どのように考慮すべきかを研究することとした。

（参考）

財産評価基本通達（抄）

（セットバックを必要とする宅地の評価）

24-6 建築基準法第42条第2項に規定する道路に面しており、将来、建物の建替え時等に同法の規定に基づき道路敷きとして提供しなければならない部分を有する宅地の価額は、その宅地について道路敷きとして提供する必

要がないものとした場合の価額から、その価額に次の算式により計算した割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。

(算式)

将来、建物の建替え時等に道路敷きとして

提供しなければならない部分の地積

宅地の総地積

× 0.7

Ⅱ セットバックを必要とする土地の概念

1 セットバックの意義

建物を建築するためには、建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する道路に接面しなければならなかったり、指定された壁面線に沿って建築しなければならなかったりといった、様々な建築基準法上の規制を受けるが、これらの規制により現在の敷地境界線や建築物を後退しなければならない場合において、この後退させることを一般に「セットバック」というとされている。

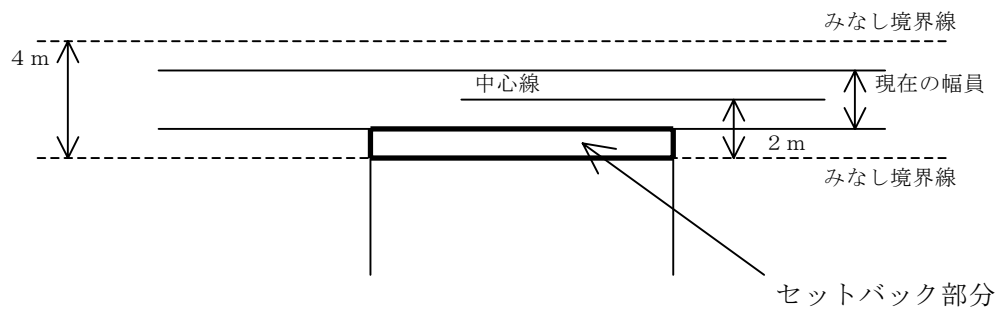
具体的には、以下のとおりであるが、本調査では、「セットバック」の意味を(1)に限定して用いるものとする。

(1) 敷地の後退部分に係る土地

建築基準法第42条第2項、第3項または第5項の規定によって生じる道路の境界線とみなされる線と現況境界線との間の土地

建築基準法第3章施行（昭和25年11月23日）の際、または当該区域が都市計画区域に指定された際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満（特に指定する区域では6m未満）の道路で、特定行政庁の指定したものは建築基準法上の道路とみなされる（同法第42条第2項、以下「2項道路」という）。したがって、この道路に面する宅地は、道路中心線から左右に水平距離2m（6m区域内にあっては3m）後退した線が道路の境界線とみなされるため、将来建築物の建替等を行う場合には、その境界線まで後退（セットバック）する必要がある。

なお、6m区域内の特定行政庁が認めた道路で、6m区域指定時に現に道路とされていた道で幅員4m未満の道は、指定時に境界線とみなされていた線が境界線とされ、また、建築基準法第42条第3項には、特定行政庁が、土地の状況により将来的に拡張困難な2項道路の境界線の位置を中心線より1.35m以上2m（3m）未満に緩和できる旨の規定があることに留意する必要がある。



(2) 壁面線等の後退部分に係る土地

建築基準法第46条及び第47条の規定によって生じる道路と壁面線との間の土地

特定行政庁は建築物の位置を整え、その環境の向上を図るために必要があると認める場合に壁面線を指定することができることとされており（同法第46条）、この場合の壁面線指定後は、建築物の壁若しくはこれに代る柱又は高さ2メートルをこえる門若しくは塀は、壁面線を越えて建築してはならない（同法第47条）こととされているため、道路と壁面線の間の土地、すなわち後退部分がセットバック部分となる。

2 セットバック部分の土地の効用等

建築基準法第42条第2項の指定処分の効果として、①当該道路は建築基準法上の道路となり、接道義務（同法第42条第1項・同法第43条第1項）を果たす前提となること、②当該道路敷部分を有する所有者は当該土地を一般交通の用に供するよう義務づけられるほか、建築物又は敷地を造成するための擁壁の道路内への建築が禁止され、道路内の建築制限違反に対しては特定行政庁から当該建築物の除去、移転等の是正措置命令がなされる場合があることが生じる。

また、2項道路は私道（私人が自らに費用負担で築造し、維持管理を行い、通行の用に供している道路）である場合もあり、この場合には、セットバック部分についても、道路敷部分とともに私道の変更・廃止の制限等の不利益を負うこととなる。

しかし、当該指定の際に既に存在していた建築物については、これら建築制限の適用はなく、所有者による当該建築物の賃貸等の処分行為は可能である。また、セット

バック後であっても当該土地の一時的な占有は可能であるためセットバック部分の土地には次表に示す効用が認められることになる。

表 A－1 土地の効用比較

	宅 地	セットバック部分の効用 (セットバック前)	セットバック部分の効用 (セットバック後)
建ぺい地(※1)	○	△	×
建築基準法上の敷地(※2)	○	△	×
実質的な敷地(※3)	○	○	△
賃貸・担保設定・売却の蓋然性(※4)	○	○	△
駐車場等継続的な占有(※5)	○	○	△
一時的な占有(※6)	○	○	○
オープンスペース(※7)	○	○	○
管理権の範囲(※8)	○	○	○

○：効用が認められる

×：効用はない

△：効用が認められる場合もある

例えば、セットバック前においては、セットバック部分は建築基準法上の建ぺい率・容積率の算定対象とはならないが、現実的には当該土地上に建物等が存在していれば、当該部分は建物敷地として利用が可能である。

(※1) 現実に建物を建築することが可能な土地かどうか。

(※2) 容積率算定において敷地面積に算入されるか否か。

(※3) 庭等の使用の可否。

(※4) 宅地・道路それ自体として一般市場において賃貸、担保設定あるいは売却の蓋然性を有するか否か。

(※5) 駐車場・工作物のスペース等継続した占有の蓋然性の有無。

(※6) 露店を出す、花壇を造る、ゴミ箱を置くなど一時的な占有の蓋然性の有無。

(※7) 広場等日照・通風を確保する空地としての使用の可否。

(※8) 重量制限、速度制限あるいは駐車禁止、進入禁止等の制限の蓋然性の有無。

Ⅲ 不動産鑑定評価等とセットバック

1 不動産鑑定評価における基本的な考え方

セットバックを必要とする画地についての考え方には、セットバックによる減価を地域要因として捉える場合と個別的要因として捉える場合がある。

前者の場合には、標準的画地の標準価格にセットバックによる減価が反映されているため、評価対象地の価格を求める場合に、個別的要因による格差修正としてセットバックの要因を反映させないこととされ、また、後者の場合には、セットバック前後に分けて減価の程度を考慮する必要があるものとされている。

(1) セットバック前

セットバックによる減価は既存建築物の建て替え時に顕在化することになる。したがって、現況建物等の敷地として利用されている土地について、建物等が最有効使用の状態にある敷地と、築年数が経過しており物理的・機能的観点から必ずしも最有効使用と認められない建物等の敷地とではその減価の程度は異なってくると考えられる。すなわち、

- ①評価対象地上の既存建築物が最有効使用の状態にある場合には、当該建築物の耐用年数満了時まで有効宅地部分とほぼ同様の利用価値がある
と考えられるのに対し、
- ②評価対象地上の既存建築物が必ずしも最有効使用と認められない状態にある場合※及び評価対象地が更地である場合には、建物の建築を前提とするため、建替後の状況と近似する
と考えられる。

※既存建築物所有者と敷地の所有者が同一人である場合に、当該建築物の摩滅・老朽化、古型化が著しい等の理由により当該建物を取壊して更地化することが妥当と判断される場合を示す。

(2) セットバック後

セットバック部分は所有者の管理下にあるものの、当該部分は将来道路として整

備されることが予定される部分であり、周辺宅地が同様にセットバックをした後は「公共の用に供する道路」と認定しうる状況になることから、減価の程度は大きい。

2 不動産取引等におけるセットバック部分の価値

現実の不動産の取引事例においては、セットバック部分は「セットバック部分を含む土地」として有効宅地部分と一体となって取引され、通常このような土地の取引は、当該土地上の既存建築物を取壊し、再建築することを前提とするケースが多いため、当該部分の価値率をゼロと査定し取引価格が設定されていることが多い。また、直ちに建て替えを行わない場合で、当該セットバック部分の効用を考慮して土地全体の価値率が求められている場合であっても、セットバック部分と有効宅地部分をあわせた総額からセットバック部分の価値率を分離することは困難である。

不動産鑑定評価においても取引事例における場合とほぼ同様であり、鑑定評価先例では、セットバック部分単独では市場価値を認めないとするものがほとんどであり、現実的に一部減価をしているような分析対象としうる適切な先例を収集することができなかった。

このように、セットバック部分は将来の建替え後においては当該部分が道路として整備されていくために、不動産取引等では、価値率をゼロと査定している例が多かった。

しかし、セットバックを必要とする部分の価値を検討するに際して、直ちに無価値と判断すべきものではなく、建替前においては、既存建築物の敷地等として有効宅地部分と一体となって有効宅地部分とほぼ同様の効用を発揮すること、また、建替後においても、周辺宅地が同様にセットバックし、当該部分が「公共の用に供する道路」と認定されるまでは、専用空間として前掲表A-1に掲げた独自の効用を有することから、セットバック部分は、セットバックの前後や建物の残存耐用年数によって異なるものの、その時期に応じた一定の価値を有するものと考えられる。

3 不動産鑑定評価等と固定資産税評価

不動産鑑定評価等において、土地の価値を厳密に把握して評価する場合には、セットバックにより当該道路の幅員が広くなることによる増価の効果と、面積の減少による減価の効果を両方加味して考慮しなければならない。

また土地上の家屋が最有効使用か最有効使用ではないか、それとも更地かによって、増減価の効果が異なってくるものである。最有効使用されていないような土地の利用がされている場合は、比較的建て替えの時期が早くなったり、一方、最有効使用している場合には、セットバック規制が建て替え時期を遅くしたりする。また、土地の利用目的や利用頻度によっては、セットバック規制が建て替え時期を遅くするといったような、状況による様々な要因があり、そういった整理による減価は、不動産全体（土地と家屋を総体的に捉えた）の価値として把握されるものであり、不動産全体としてならば比較的分析が可能である。

しかしながら、更地課税を原則としている固定資産税評価において、上記の不動産鑑定評価等における考え方をそのまま、固定資産税にあてはめることは困難であろう。

そもそも固定資産税の評価は、土地と家屋を分離してそれぞれの本来の資産価値を評価するものであり、土地・家屋一体としての価格を評価したうえで家屋に帰属する部分を控除して土地の価格を求めるような評価方法とは、性格が異なるものである。仮にそのような評価方法を導入するとしても、実際は、様々な形の土地利用がされており、建て替えのタイミング自体が全く異なるものであるから、鑑定評価の場合のように個別評価をする場合はともかく、大量一括評価をする固定資産税において、個別に建て替えのタイミングがいつであるとか、幅員を広くすることによる増価効果と面積を提供することによる減価効果を両方加味して考慮するとかいったような考え方を、そのまま固定資産税に適切に導入することは困難である。

また、相続税に係る土地評価も路線価に基づき評価しているが、相続税の課税対象範囲は固定資産税に比べて大幅に限定されており、個別随時課税であること等、相続税と固定資産税は趣旨・性格を異にしているため、相続税のセットバック土地に対する評価の手法等を、固定資産税の評価にそのまま活用できるということにはならず、固定資産税評価という特質、及び実務に伴った手法を検討し、整理しなければならない。

Ⅳ 固定資産税評価とセットバック

1 平成13年度土地評価に関する調査研究委員会における検討内容

平成13年度の委員会においては、セットバックについての評価方法を検討し、セットバックによる減価を固定資産税の評価に反映する方法について、評価実務上の問題点を整理し、検討した。

具体的な研究報告内容としては、セットバックによる減価を固定資産税の評価に織り込む方法として、評価実務上、市街地宅地評価法適用区域内において、「路線価付設の際に織り込む方法」と「画地計算の際に織り込む方法」があるとされた。そして前者は、短期間に大量一括の評価が求められる固定資産税評価の特質等から実務的に優れた手法であるが、個々の画地の個性を完全には反映できないという短所がある。一方後者は、個々の画地の個性を反映できる点で優れているものの、個々の画地のセットバック部分の把握が困難であるという実務上の課題がある、とされた。

2 検討対象土地の整理

今年度の調査研究に際して、対象となる土地についてあらためて整理することとした。

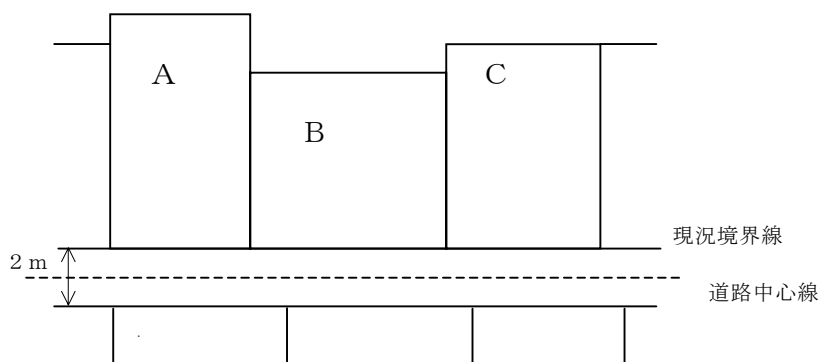
前述したように、セットバック部分についてはセットバックの前後で土地の効用が異なってくるものであり、また、セットバック（後退）後の部分については、その利用状況は様々である。各画地の形態を分析してみると、セットバック（後退）後の部分というのは、前面道路と一体として不特定多数の人の用に供されている公共用道路となっているケースや、公共用道路にまでは至っていないが、特定人が往来の用に供しているケース、後退により生じた空地部分を、駐車場や花壇等として専用的に占有使用されているケース、など様々な形態であることが想定される。

ただしいずれのケースも、これらの土地の評価については、あくまで使用の現況や用途に基づいて評価しうるものと考えられる。具体的には、公共用道路として認定されるなら非課税として面積を除外、私道として認定されるなら雑種地として評価、庭等のように宅地と一体として利用されていれば宅地として評価するなど、当該部分の

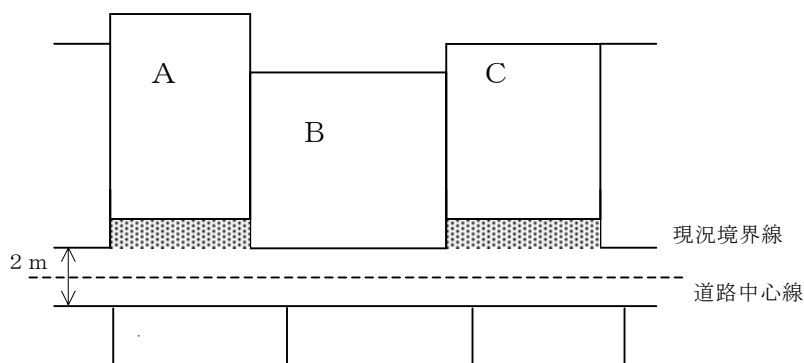
現況によって評価を行うことが可能である。また、当該部分について、非課税とするにしろ、価値をゼロとして評価するにしろ、残存価値に応じて評価するにしろ、これらは、固定資産税評価における現況評価の問題として対応できるものであると考えられる。

このように、セットバック後の土地の評価については、ほぼ現行の評価手法で対応可能として整理できるが、「セットバック前の土地」、すなわち、「セットバック前」の、「将来的にセットバックを必要とする土地（後方の土地と未だ一体で利用されている状態の土地）」の評価については、固定資産税は保有課税であり、鑑定評価における最有効使用ではなく通常使用を想定するものであるので、現況において一定の利用の用に供している土地について、建て替え時のセットバックという将来的な要素をどのように捉えるかが問題となり、またその評価手法はどのようにあるべきかを検討する必要がある。

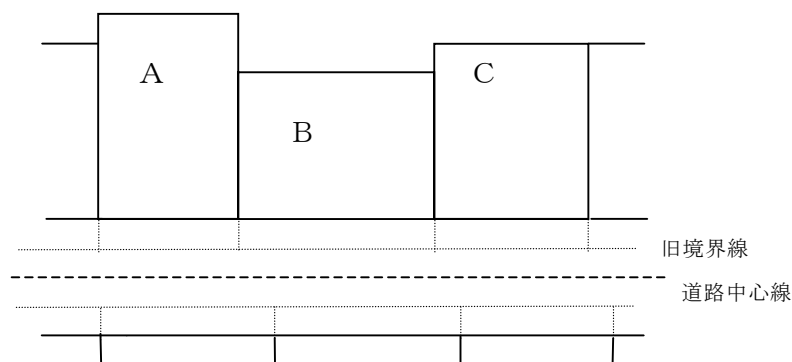
◎ セットバック前（A、B、C）の状態



◎ 一部セットバック後（A、C）の状態。Bがセットバック前



◎ 全部セットバックが終わり道路として完全な形態となった状態



3 セットバック前の土地に係る減価要因の分析

セットバックを必要とする土地には、そもそもどのような減価要因が存在するのか、分析し、整理することとした。

土地の価値に影響を及ぼす減価要因には、各種あり、それぞれが複雑に関連しており、明確に分離できないものも多いが、セットバックを必要とする土地そのものが有するであろうと考えられる主な減価要因について、以下の2つに整理した。

(1) セットバック規制の趣旨に遡って減価要因を求める考え方

建築基準法の規定には、単体として具備していなければならない基準を定めた「単体規定」と、一定区域に存する建築物を集团的に捉えて、建築規制を集团的に行うための規定である「集団規定」がある。

「集団規定」の一つとして、建築基準法第42条第1項では、一定の要件を満たした幅員4 m以上（または6 m以上）のものを建築基準法上の道路と定義している。

建築基準法上の道路は、建築物の敷地を利用するうえで、「防火上、避難上、安全上、交通上、支障のない構造のもの」であることが要請されており、その条件として、道路の幅員が4 m以上（もしくは6 m以上）あることが要請されている。

すなわち、建築基準法第42条第1項道路に該当しない道路に対し、同条第2項によりセットバックの規制を行う趣旨は、4 m以上の幅員の道路の設置を誘導することにより、緊急自動車（消防車・救急車）の通行の支障を除去し、隣家との一定距離を確保することによりその通行の安全が確保されるといったような、自己の生

命・健康・財産の保護を図り公共の福祉の増進に資することにあると考えられている。そしてこの規制は、道路として具備しなければならない基準を求めているものであって、「集団規定」の一つとされている。

このようなセットバック規制が設けられている趣旨に遡って、セットバックが必要な土地に発生しうる減価要因を考察すると、建築基準法上、建て替えの際にセットバックを必要とする土地の存する地域（街路）は、現状においては接面する建築基準法第42条2項道路の幅員が極めて狭小であるため建築物の敷地としての利便性・安全性等が劣り、その結果、4m以上の幅員の道路に接道する一般的な土地よりも価値が減少するであろうという結論が導かれ、そのような価格事情を減価要因として捉えることが適切であると考えられるものである。

（2）将来的に利用できる地積が減少することを減価要因として捉える考え方

セットバックを必要とする土地の、未だセットバックをしていない部分については、現にセットバックをしていない限りは8～9ページの「土地の効用比較」にあるように一定の効用が認められるところであるものの、一方、宅地等として有効利用されているわけであるが、いずれ将来建築物の建て替え等を行う場合には、後退して当該部分を道路敷きとして提供しなければならず、有効に利用できる宅地としての面積が減少することとなる。このことは、セットバックを必要とする土地が現在の利用には全く支障がない場合であっても、潜在的な利用制限という価格に影響する要素を有することは否定できないため、その土地の価額は、セットバックを要しない土地の価額に比較して減価するであろうと考えられることから、これを減価要因として捉えるものである。

4 評価方法の検討

（1）路線価比準表

市街地宅地評価法適用地域において、主要な街路に付設された路線価から、その他の街路に付設する路線価を比準して求めるために、相互の価格事情の相違の程度を項目別に係数化した、「路線価比準表」があるがこれを分析して評価方法を検討

することとする。市町村によっては、「土地価格比準表」や「路線価付設基準表」などと呼ばれている。これらは通常、不動産鑑定評価基準の理論を基礎に、不動産鑑定士等の専門的判断及び統計的手法を活用し、価格に及ぼす一定の割合を把握して、作成されている。

(2) 3の(1)による減価について

3の(1)による減価については、「セットバックが必要な土地」とはその接面する道路幅員が狭小であることにより建築物の敷地としての利便性、安全性等が劣るという点に着目した減価であることから、この要因を固定資産税評価で考慮する場合には、路線価比準表における街路条件の一つとして道路幅員が4 m未満であることの格差率を適切に設定することでその減価要因を考慮することが妥当であると考えられる。

(3) 3の(2)による減価について

3の(2)による減価については、その減価率を正確に把握し評価しようとするれば、まず個々の画地ごとの個性を分析する必要がある、セットバックしなければならない該当部分の地積だけではなく、セットバック部分の画地全体に対する割合といった有効宅地面積の状況、また、建築物の建て替え時期についての見込み、道路の方位、周辺土地のセットバックの見込み、等といった個性のある諸事情をも考慮しなければならないものであり、固定資産税の大量一括評価においては、画地ごとに個別にみることは合理的ではなく、また、実務上もこれらの把握は容易ではない。

また、路線価比準表作成過程においては、一般に4 m未満の格差率を判定する場合に、付近の売買実例価額の傾向を参考に格差率が求められていることから、求められた道路幅員差による格差率の中には、基本として道路幅員が狭小であることによる減価が反映され、さらに将来的に利用できる地積が減少することによる減価が上乗せされる場合もあると考えることができる。

以上のような事情を勘案すれば、セットバックを必要とする建築基準法第42条2項道路の路線価比準表の格差率の設定に際して、3の(1)による減価要因と併せて、利用可能な地積の将来的な減少による減価要因についても格差率において反映させることには実務的な合理性があり、固定資産税評価のような大量一括評価にお

いては、むしろこのような対応方法の方が現実的かつ妥当ではないかと考えられる。

このような考え方については、裁判例も同様に、個々の画地ごとに減価補正を行わなかったことが固定資産の評価方法として不合理とは言えない、と判示している。

平成13年4月26日東京地裁判決言渡

平成9年（行ウ）第212号固定資産評価審査決定取消請求事件

＜判決文概要＞

① 評価基準等は、土地の地目は土地の賦課期日の現況によるものとすることを定めている。よって、2項道路に沿接する場合にセットバックを要する部分を含むとしても、賦課期日において、いまだセットバックがなされず、宅地として利用されている限り、宅地としての評価を受けるものというべきである。

② ①により宅地として評価をする場合に、将来的に建築物を建築できないことを考慮して減価補正をするという考え方もあり得るところ。しかし、正確に補正を適用しようとするれば、建築物の建替え時期についての見込み、道路が土地の北側にあるか南側にあるかといった位置関係、周辺土地のセットバックの見込み、等といった諸事情をも考慮するべきであり単純にセットバックを要する部分の面積のみによって減価補正することが不動産鑑定評価手法に則った唯一の合理的な方法であるとはいえない。

③ 2項道路に沿接することにより、普通住宅地区であれば(1)街路条件の「道路幅員」、(2)街路条件の「系統性及び連続性」の格差に影響し、併用住宅地区であれば(1)街路条件の「道路幅員」、(2)「顧客の通行量」の格差に影響するものであり、このような一定の減価が行われることをも考え併せると、上記の特別の減価補正を行わないことが、短期間に大量一括評価を行う固定資産の評価方法として不合理とはいえない。

以上により、セットバックを要する部分を除外せず減価補正を行わなかったことは評価基準に違反するものではない。

④ また、予め7割評価をしていることによる評価誤差の許容範囲を併せ考慮すると、適正な時価を超えるとまでは推認できない。

(4) 路線価付設の際に織り込む方法の問題点

(ケース1) 幅員2mの建築基準法第42条2項道路に対し、幅員が狭小であること、かつセットバックによる将来的な面積減少があることの双方を包含させた路線価を付設して評価している場合に、一街路上の一部画地のみがセットバックした場合。

(問題点) 庭等の宅地として引き続き有効利用している場合はともかく、当該部分が公共の用に供する道路として認定され、非課税とされた場合には、当該非課税部分を除いた画地について評価替えを行うこととなるが、既に路線価でセットバックによる減価が織り込まれているために、重複して減価されることになるのではないか。

(意見) 一部の土地が、セットバックしたとしても、その道路全体としては、防火上、避難上、安全上、交通上等はほとんど幅員が広がった効果は得られないと考えられ、当該土地に対する増価効果は非常に少ないであろう。したがって、土地の単価としてはそれほど変動するものとは考えられず、引き続き同路線価で評価することで価格水準の不均衡が生じることはないと考えられる。

(ケース2) 一街路上の一部画地のみセットバックを終えているような道路の路線価付設の際にセットバック減価を織り込んで路線価を付設する場合、または、その際に最狭部の道路幅員で格差率を求めているような場合。

(問題点) 街路に接する全画地のセットバックが終了し、4m幅員の道路が完成し、3年に一度の評価替え年度となって路線価を見直すと、幅員狭小であること等のセットバックによる減価相当分が解消されて、路線価が上昇することとなる。このため、以前からセットバックしていた土地の所有者にとっては、土地自体に全く異動がないにも関わらず、評価額が上昇するという事態が発生するのではないか。

(意見) 評価が急激に上昇することについては、やむを得ない当然の結果である

と考えることができる。一部画地のみセットバックがなされた道路は、その前面幅員のみ4 mとなっているのに過ぎず（両側がセットバックしたと仮定して）、全体としてはやはり最狭部は2 m 7 0とか3 mであり、消防車や救急車の進入は困難という現状は何ら改善されていない。また、道路としての貫通性も劣っており、こうした点でセットバック規制の趣旨である、防火上、避難上、安全上、交通上、支障のない構造の道路とは言えず、4 m以上道路であることの価値を未だ享受していないものである。一方、4 m以上の幅員の道路が完成した際には、貫通性や連続性も生じ、防火上、避難上、安全上、交通上、支障のない構造の道路と成り得たものであるから、評価替え年度において、適正な価格に評価替えするものであり、その結果が急激な上昇に繋がったとしても、価格事情の変化を納税者に説明できるものであり、理解が得られるものであろう。

また、これまで段階的に上がるべきものを据え置いておいたという結果ともいえるため、同様に納税者の理解は得られるのではないか。

あるいは、路線価の道路幅員の格差率を求める時に、その道路幅員を最大部と最狭部の平均で求めるという手法もある。この場合は徐々に路線価が段階的に上昇していくため、急激な上昇感はなくなる。しかし、幅員を平均的なものに変更するとしても、路線価の見直しは3年に一度しか行われなかったことや、全くセットバックを行っていない土地についても評価額の多少の上昇が生じることとなることなどにより、この手法の導入には注意を要する。

（5）評価上の留意事項

- ① 3の(2)による減価については、路線価比準表における道路幅員の格差率に適切に包含して、考慮することが妥当ではないかとされたところであるが、幅員による減価とは分けて、別途、道路種別等による別項目として格差率を設け、路線価を付設する方法も考えられる。実務上、採用している市町村もある。この場合には、それぞれの減価率のうち、重複すると考えられる部分について調整し、重複適用することのないよう、精査する必要があることに留意すべきである。

- ② 幅員 4 m 未満の道路のみが所在している地域が一定にわたり、これを固定資産税評価上の「状況類似地域」として区分できる場合には、セットバックが必要な土地であるということの減価は、地域要因として標準的な価格の中に織り込むことが可能である。

したがって、状況類似地域を適切に区分することで、評価上、セットバックの減価を考慮することができることも留意すべきである。

- ③ 角地や二方路線地等の場合で、正面路線以外の路線がセットバックが必要な幅員 4 m 未満の道路であるケースがある。このような場合には、加算要因となる側方路線等に減価要因が存在しているのであるから、加減算双方の必要性和その程度について、十分検討し、整理しておく必要があることに留意しなければならない。

- ④ V に示す市町村に対する実態調査からも明らかとなっており、セットバックによる減価を特に反映していないと認識している市町村でも、路線価比準表における道路幅員の格差率をみると、4 m を境に、4 m 未満になると急激な減価をしており、このことは、路線価比準表の作成時において、売買実例価額等から統計的に格差率を導いたため、このような減価の比準表となったものであり、結果としては、セットバックによる減価分が含まれたものとなっている可能性がある。

現時点で採用している路線価比準表におけるセットバックによる減価の要因とその割合を十分に分析し、整理しておかなければ、今後路線価付設の際にセットバックによる減価を考慮するとした時に、どの部分にどの程度の減価を織り込む必要があるのかを的確に判断することができない。そこであらためて、路線価比準表の内容（格差率とそこに含まれる減価内容）について検討し、重複して同様の減価を織り込むことのないよう留意する必要がある。

- ⑤ なお、セットバック規制が及ぶ都市計画区域内で、かつその他宅地評価法の適用をしている地域については、セットバック規制による減価がどの程度価格に影響するか検討したうえで、影響があると判断される場合には、宅地の比準

表の所要の補正において、道路が狭小であることによる減価や有効利用できる地積が減少することによる減価を反映させる必要がある。

V 市町村の実態

1 調査の概要

「セットバックを必要とする土地」に関する評価について、市町村においては現状どのように取り扱っているのかの実態を把握するため、以下のような調査・分析を行った。

(1) 一部市町村に対するアンケート調査

平成13年度研究委員会において、検討の基礎資料とするために行われた市町村に対するアンケート形式による調査結果を、あらためて分析したものである。

調査対象は、47都道府県について道府県庁所在市、中規模都市（人口5万人から15万人程度の市）、町村から一団体ずつ、計141団体を対象としており、137団体から、セットバック規制の評価への反映の有無、具体的な反映方法等についての回答を得た。

(2) 全市町村に対する平成15年度評価替えに係る所要の補正実施状況調査

平成15年度評価替えにおける、市町村長による所要の補正の実態を把握するために行われた調査結果から、セットバック規制にかかるものについて集計し、分析した。平成15年1月1日時点の全市町村（3218団体）を対象としている。

(3) 具体的な事例に係る調査

路線価の幅員等でセットバック規制を考慮するとした市町村のうち、代表的な事例について、実際に当該市町村で使用している路線価比準表等を収集・分析した。

2 調査結果の概要

(1) セットバック減価の反映方法等

137団体のアンケート調査の中で、何らかの方法でセットバック規制を評価に

反映していると回答した市町村は約28%であり38団体となっている。このうち、路線価付設の際に考慮していると回答した市町村は84%を占め、画地計算法により個別に対応している団体を大幅に上回った。また、路線価で考慮する場合にも、道路幅員の格差率にて考慮している団体が約65%となっており、実務上も、路線価で考慮することが合理的な評価方法であるとされていることがうかがえる。

また、セットバックを評価に反映していない、と回答した他の団体においても、その反映させていない理由等についてみると、4m未満の道路の格差設定に結果的にセットバックという事情も反映されている等と当該団体は考えており、明確な意識に基づかないまでも、結果的には、事実上路線価比準表の格差率で考慮している事情がうかがわれる。

また、平成15年度評価替えに係る市町村長による所要の補正実施状況の調査結果からは、セットバック前の土地に個別に補正を行っている団体は、全市町村中わずかに8団体に留まる。しかもこの8団体の補正内容についてみると、画地ごとの対応ではあるものの、減価率自体は一律の率を採用している団体が多いことから、セットバック前の減価要因を画地固有の諸事情の相違に基づき、正確に把握して個々の画地ごとに反映させることが、実態としては相当困難であることがうかがわれる。

(2) 路線価比準表の具体的事例

ここで、路線価比準表の具体的事例について分析してみることとする。下の表は、路線価でセットバック減価を反映していると回答したS市が、平成15年度の評価替えにおいて採用した路線価比準表である。

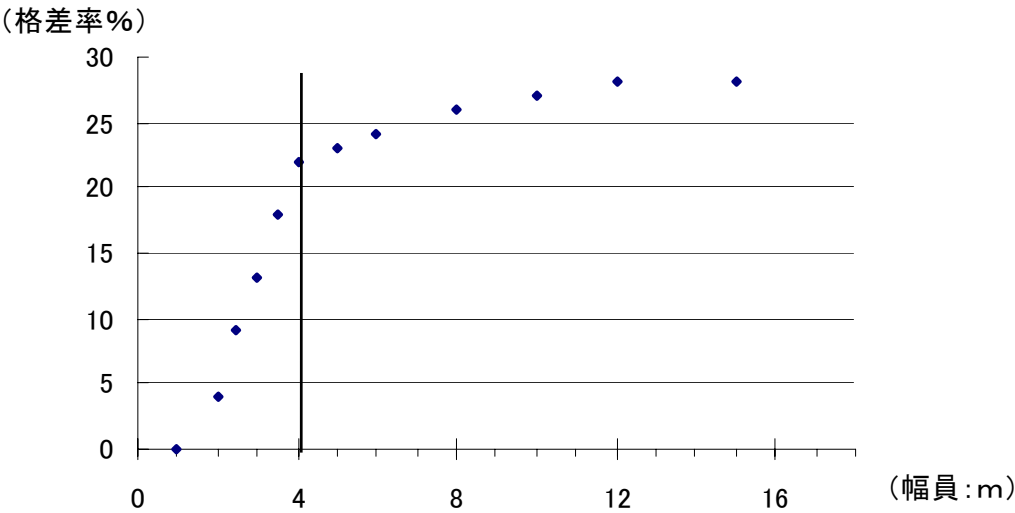
幅員が4m以上では、幅員の区分が5m以上6m未満、8m以上10m未満というように、1mもしくは2m、3m単位で格差率を設けているが、幅員が4m未満になると、その価格事情をより適切に反映するため、区分をさらに3m以上3.5m未満というように、50cmごとに細分化して道路幅員の格差率を設けている。また、その格差も、幅員4m未満で急激に大きくなっていることが分かる。

また、その他の市町村についても、道路幅員の格差率の変化に着目すると、幅員4m未満で同様に大きな格差率がついていることが分かる(32ページ参照)。これらは、団体によっては道路幅員の格差率が多少異なるものの、4m未満の幅員であ

ることの減価の中に、セットバック規制による減価分を相当包含させた路線価比準表となっていることを表していると考えられる。

◎ 路線価比準表(道路幅員に係るもの)の例 (S市) 普通住宅地区の例

その他路線 主要路線	2.0m 未満	2.0m 以上 2.5m 未満	2.5m 以上 3.0m 未満	3.0m 以上 3.5m 未満	3.5m 以上 4.0m 未満	4.0m 以上 5.0m 未満	5.0m 以上 6.0m 未満	6.0m 以上 8.0m 未満	8.0m 以上 10m 未満	10m 以上 12m 未満	12m 以上 15m 未満	15m 以上
2.0m未満	0.0	4.0	9.0	13.0	18.0	22.0	23.0	24.0	26.0	27.0	28.0	28.0
2.0m以上2.5m未満	-4.0	0.0	5.0	9.0	14.0	18.0	19.0	20.0	21.0	22.0	24.0	24.0
2.5m以上3.0m未満	-8.0	-4.0	0.0	4.0	9.0	12.0	13.0	15.0	16.0	17.0	18.0	18.0
3.0m以上3.5m未満	-12.0	-9.0	-4.0	0.0	4.0	8.0	9.0	10.0	11.0	12.0	13.0	13.0
3.5m以上4.0m未満	-15.0	-12.0	-8.0	-4.0	0.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	8.0
4.0m以上5.0m未満	-18.0	-15.0	-11.0	-7.0	-3.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	5.0
5.0m以上6.0m未満	-19.0	-16.0	-12.0	-8.0	-4.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0	4.0
6.0m以上8.0m未満	-20.0	-17.0	-13.0	-9.0	-5.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0	3.0
8.0m以上10m未満	-20.0	-17.0	-14.0	-10.0	-6.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	2.0
10m以上12m未満	-21.0	-18.0	-14.0	-11.0	-7.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	1.0
12m以上15m未満	-22.0	-19.0	-15.0	-11.0	-8.0	-5.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	0.0
15m以上	-22.0	-19.0	-15.0	-11.0	-8.0	-5.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	0.0



※ 調査結果の詳細については、別添＜参考資料1＞を参照。

VI まとめ

セットバックによる減価は、画地固有の個別的要因として捉えられる場合と、地域的
要因として捉えられる場合があり、一般に不動産鑑定では、固有の画地を対象としてい
ることから、そもそも画地固有の個別的減価要因であると捉えることにより、画地の形
状や面積により、セットバックによる減価を個別に把握し、個々の画地の個性を充分に
反映させることができる。また、相続税の土地評価は、固定資産税評価と同様に路線価
付設という手法を採用してはいるものの、大量一括評価ではなく課税対象が限られるこ
と等から、例えばセットバックによる画地固有の増減価要因を相当程度個別的に把握し
て評価することが可能である。

一方、固定資産税評価は、例えば市街地宅地評価法について言えば、街路ごとに標準
的な宅地の1㎡当たりの価格を路線価として付設し、これに基づいて所定の画地計算法
を適用して各筆の評点数を求めるものであるが、短期間に大量一括評価を行う必要から、
所定の画地計算法以外に、建物の建て替え見込みとか、有効利用の程度といった画地固
有のセットバックによる増減価要因を把握することには自ずから一定の限界が存在し、
また、前掲の裁判例の判示するとおり、この限度内において評価することが直ちに不合
理となるものでもない。このような事情等も踏まえたうえで、固定資産税評価において
セットバックに係る評価のあり方を検討すれば、セットバックに係る減価を基本的には
地域要因として捉え、これを路線価に反映するという方法は、現実的で妥当な評価方法
と考えられる。固定資産税評価におけるセットバックを必要とする土地の評価は、この
ような考え方を基本としたうえで、さらに路線価に反映し得ない画地固有の要因の存在
が明らかであり、かつその価格への影響の程度が明確に把握できる場合には、これを個
別に反映させる、という方法が妥当であると思われる。

既に、各市町村においては、路線価付設の際に用いる路線価比準表において、セット
バックを必要とする道路に接道することによる減価を織り込んだ比準表を作成している
団体もあるが、一部には、セットバックの位置づけを明確にしないまま路線価比準表に
織り込んで作成されているものもあるように見受けられた。

平成18年度評価替えに向けて、新たに路線価比準表を作成したり、見直したりする
作業が始まるものと思うが、今現在採用されている道路幅員等の格差について、再度精

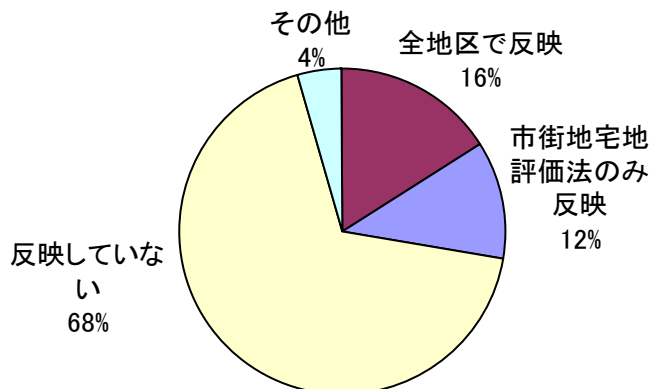
査したうえで、どのような要素が含まれているのか、新たにどのような格差を織り込まなければならないのかを、十分整理して、セットバックの位置づけを明確にしたうえで取り扱われることを期待する。

また、本研究において、主に固定資産税評価で考慮する減価要因について、セットバック規制の趣旨にもとづくものと将来的に利用できる地積が減少することにもとづくものとに整理したが、地域の実情に応じては、さらに考慮しなければならない要因もあろう。必要があればこういった減価要因も考慮して路線価を付設することに留意しなければならない。

＜参考資料 1＞市町村の実態

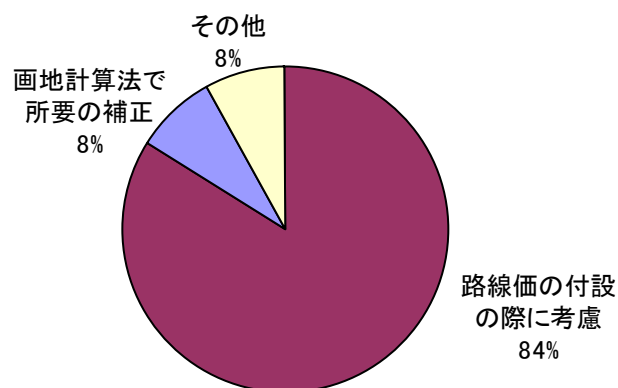
1 一部市町村に対するアンケート調査

(1) 建て替えの際にセットバックを必要とする土地の評価について



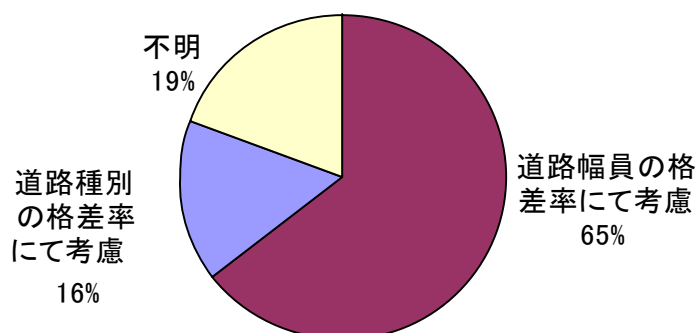
	回答団体数	割合
全地区で反映	22	16.1%
市街地宅地評価法のみ反映	16	11.7%
反映していない	93	67.9%
その他	6	4.4%
計	137	100.0%

(2) 評価への反映方法（市街地宅地評価法適用地域）



	回答団体数	割合
状況類似地域の区分の際に考慮	0	0.0%
路線価の付設の際に考慮	31	83.8%
画地計算法で所要の補正	3	8.1%
その他	3	8.1%
計	37	100.0%

(3) 路線価付設の際に考慮する時の価格形成要因項目について



	回答団体数	割合
道路幅員の格差率にて考慮	20	64.5%
道路種別の格差率にて考慮	5	16.1%
不明	6	19.4%
計	31	100.0%

- ・ H市 … 路線価を付設する際、比準表の幅員 4 m 未満の区分を 5 0 c m ごとに細分化し、その格差にセットバックしなければならない部分の平均的な減価分をも包含するものと捉えている。
一部セットバック済みなどで幅員の広狭にバラツキが生じていても、一系統の街路における系統・連続を勘案し、原則としてセットバックしていない部分の幅員で路線価を付設している。
- ・ N市 … 2 項道路という捉え方ではなく、路線価要因の一つである街路条件の「幅員」及び「車両通行の可・不可」を路線価に反映させている。
- ・ O市 … 路線価比準表内の道路幅員の項目に包含させ、その判断基準の中で、「建築基準法第 42 条 2 項道路に該当することによる減価については、当該項目で判断する。」と記載している。
- ・ O市 … 路線幅員を最狭部でとっているため路線価にセットバックについての考慮はされている。 など。

(4) セットバックを評価に反映していない理由等について

- ・ 幅員 4 m 未満の道路について格差を設けているため、結果的にセットバックという事情も反映されている。

- ・路線価付設の際に道路幅員による格差を考慮しているためあえて建築制限による減価補正の必要なし。
- ・道路幅員による格差にも一部反映されているため、セットバック要因との調整が難しい。など。

2 全市町村に対する平成15年度評価替えに係る所要の補正実施状況調査

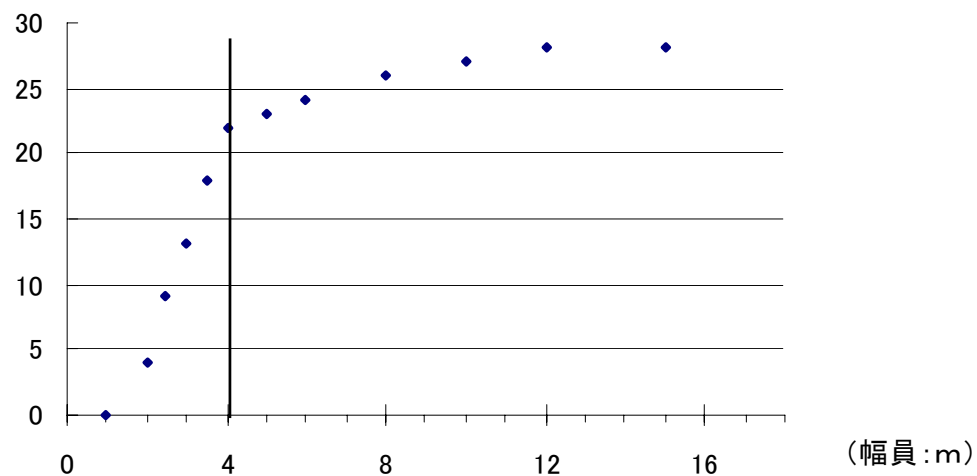
団体名	価値率	備 考
T市	8割限度	接道義務規制と同じ扱い。
M市	一律7割	都市計画施設予定地内の宅地と同じ扱い。
N市	一律7割	登記用地積測量図を有するか分筆されている宅地のみ。
S市	一律7割	
H市	道路幅員による(幅員2m未満は一律6割)	建築基準法の道路に該当しない道路に接した土地及び正面道路の幅員が4mに満たない土地について補正。
Y市	一律95%	補正を行う画地が全て路線に連たんしている場合は路線価付設の際に95%補正。
K市	道路幅員による(幅員1.8m未満は一律8割)	42条2項道路に接面する宅地について補正。
N町	用途地区による(普通住宅地区であれば一律7割)	建築不可能土地価格補正。

3 具体的な事例

(1) 路線価基準表(道路幅員に係るもの)の例 (S市) 普通住宅地区の例

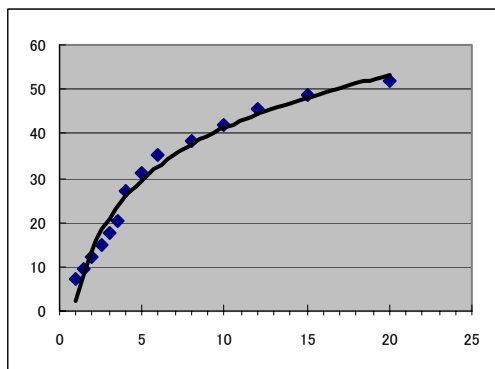
その他路線 主要路線	2.0m 未満	2.0m 以上 2.5m 未満	2.5m 以上 3.0m 未満	3.0m 以上 3.5m 未満	3.5m 以上 4.0m 未満	4.0m 以上 5.0m 未満	5.0m 以上 6.0m 未満	6.0m 以上 8.0m 未満	8.0m 以上 10m 未満	10m 以上 12m 未満	12m 以上 15m 未満	15m 以上
2.0m未満	0.0	4.0	9.0	13.0	18.0	22.0	23.0	24.0	26.0	27.0	28.0	28.0
2.0m以上2.5m未満	-4.0	0.0	5.0	9.0	14.0	18.0	19.0	20.0	21.0	22.0	24.0	24.0
2.5m以上3.0m未満	-8.0	-4.0	0.0	4.0	9.0	12.0	13.0	15.0	16.0	17.0	18.0	18.0
3.0m以上3.5m未満	-12.0	-9.0	-4.0	0.0	4.0	8.0	9.0	10.0	11.0	12.0	13.0	13.0
3.5m以上4.0m未満	-15.0	-12.0	-8.0	-4.0	0.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	8.0
4.0m以上5.0m未満	-18.0	-15.0	-11.0	-7.0	-3.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	5.0
5.0m以上6.0m未満	-19.0	-16.0	-12.0	-8.0	-4.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0	4.0
6.0m以上8.0m未満	-20.0	-17.0	-13.0	-9.0	-5.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0	3.0
8.0m以上10m未満	-20.0	-17.0	-14.0	-10.0	-6.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	2.0
10m以上12m未満	-21.0	-18.0	-14.0	-11.0	-7.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	1.0
12m以上15m未満	-22.0	-19.0	-15.0	-11.0	-8.0	-5.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	0.0
15m以上	-22.0	-19.0	-15.0	-11.0	-8.0	-5.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	0.0

(格差率%)

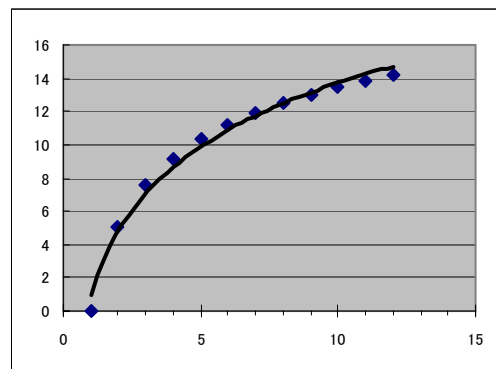


◎ 参考（その他の市町による道路幅員の格差率グラフ：横軸は幅員(m)）

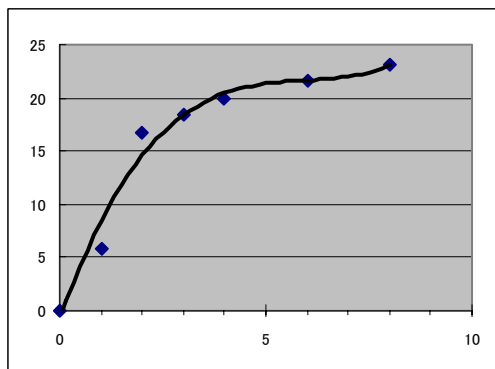
・ O市



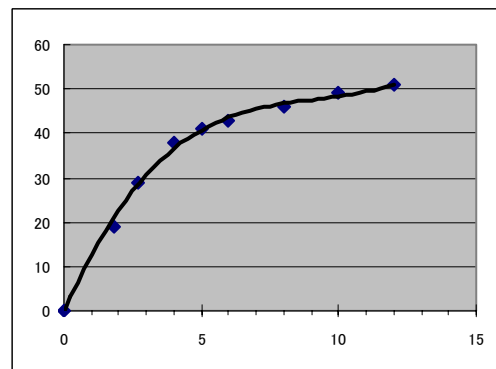
・ N市



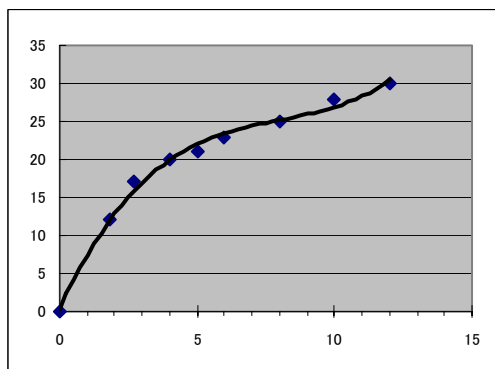
・ T市



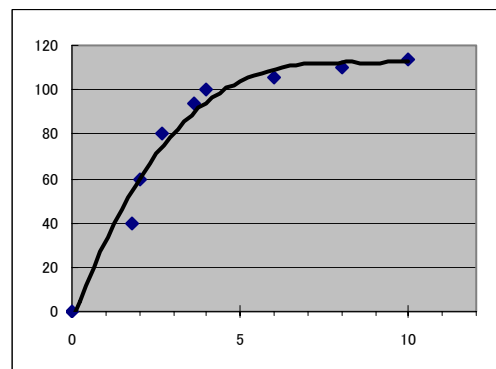
・ G市



・ K町



・ M市



(2) 路線価比準表（道路種別に係るもの）の例（T市）

種類	建基法 42 条 1 項 の道路	建基法 42 条 2 項 のみなし道路	建基法 42 条 3 項 のみなし道路	未指定
建基法 42 条 1 項 の道路	0	-2	-2	-12
建基法 42 条 2 項 のみなし道路	2	0	0	-10
建基法 42 条 3 項 のみなし道路	2	0	0	-10
未指定	14	11	11	0

(3) その他宅地評価法適用地域における宅地比準表の所要の補正の例（S市）

道路幅員 標準宅地幅員	1． 8 m 未満	1． 8 m 以上 4． 0 m 未満	4． 0 m 以上
1． 8 m 未満	0	-2	-2
1． 8 m 以上 4． 0 m 未満	2	0	0
4． 0 m 以上	2	0	0

＜参考資料 2＞建築基準法上の道路の定義

建築基準法上の道路は、次の①～⑥のどれか1つに該当し、原則として幅員4 m以上のものをいう。ただし、例外として⑥のみは、4 m未満の道をいい、これらほか、特に指定する区域では6 m以上のものをいう。

①道路法による道路＜4 2 条 1 項 1 号＞

②都市計画法、土地区画整理法等により設けられた道路＜4 2 条 1 項 2 号＞

③都市計画区域に編入された際、現に存在する道

④道路法、都市計画法、土地区画整理法等により設けられる計画のある道路で、2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの＜4 2 条 1 項 4 号＞

⑤政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が、特定行政庁からその位置指定を受けたもの、いわゆる位置指定道路＜4 2 条 1 項 5 号＞

⑥都市計画区域編入時に、建築物が建ち並んでいる幅員4 m未満の道で、特定行政庁が指定したもの、いわゆる2 項道路。この場合、原則としてその道路の中心線水平距離2 mの線（6 mの区域として指定した区域では3 mの線）その道路の境界線とみなす。ただし、当該道路の中心線から水平距離2 m未満で、がけ、河川等に沿う場合は、当該がけ地等の道側の境界線及びその境界線から道の側にその境界線から水平距離4 mの線をその道路の境界線と見なす。＜4 2 条 2 項＞

建築基準法（抄）

（道路の定義）

第四十二条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のものをいう。

一 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）による道路

三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

2 この章の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみな

し、その中心線からの水平距離二メートル(前項の規定により指定された区域内においては、三メートル(特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル)。以下この項及び次項において同じ。)の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。

- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については二メートル未満一・三五メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については四メートル未満二・七メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。
- 4 第一項の区域内の幅員六メートル未満の道(第一号又は第二号に該当する道にあつては、幅員四メートル以上のものに限る。)で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。
 - 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
 - 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
 - 三 第一項の区域が指定された際現に道路とされていた道
- 5 前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員四メートル未満の道については、第二項の規定にかかわらず、第一項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第二項の規定により幅員一・八メートル未満の道を指定する場合又は第三項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

大規模画地の評価について

大規模画地の評価について

I 調査研究の目的

土地の評価上、大規模画地（広大地、面大地）に関する補正については、既に不動産鑑定評価基準及び土地価格比準表（国土交通省）に基づき、不動産鑑定評価を行う場合には、一定の条件の下で採用されている。また、相続税の評価においても、財産評価基本通達（国税庁）で平成6年度以降採用されているが、固定資産税評価においても、その減価が相当程度のものとなる場合もあることから、市町村長が行う所要の補正として取り扱うケースが増加している（平成6年度評価替え時：19団体、平成9年度評価替え時：44団体、平成12年度評価替え時：132団体）。

平成10年度の委員会においては、大規模画地に係る減価要因について把握し、モデル市のデータを基に、各用途別における大規模画地の一般的な規模格差の検討を行ったところであり、またその後、大規模画地の評価に係る裁判例が示されている。

そこで今年度の委員会では、規模格差は地域によって差異があるとの観点から、大規模画地の規模格差についての全国的な実態調査を行い、その現況に応じて、どの程度の減価が生じているのか、また、大規模画地に関する補正率を全国一律に算定することの可否や、固定資産税評価においてどの程度、どのような手法により考慮すべきかを研究することとした。

（参考）

不動産鑑定評価基準各論第1章第1節I宅地

1. 更地

更地の鑑定評価額は、更地並びに自用の建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）。

(1) 一体利用することが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格

(2) 分割利用することが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地を区画割りして、標準的な更地とすることを想定し、販売総額から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格

なお、配分法及び土地残余法を適用する場合における取引事例及び収益事例は、敷地が最有効使用の状態にあるものを採用すべきである。

(参考)

土地価格比準表第 1 一般的事項

(画地条件に係る地積の過大による減価について)

9. 対象地がその存する地域の標準的な画地との比較において広大地と判定される画地であっても、一体利用することが市場の需給関係等を勘案して合理的と認められる場合は、地積過大による減価を行う必要がないことに留意すべきである。

(参考)

財産評価基本通達(抄)

(広大地の評価)

24-4 その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第 4 条(定義)第 12 項に規定する開発行為(以下本項において「開発行為」という。)を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの(22-2(大規模工場用地)に定める大規模工場用地に該当するものを除く。以下「広大地」という。)の価額は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価する。

(1) その広大地が路線価地域に所在する場合

次の算式により計算した数値を 15(奥行価格補正)に定める補正率として、15 から 20－5（容積率の異なる 2 以上の地域にわたる宅地の評価）までの定めによって計算した金額（算式中の「公共公益的施設用地となる部分の地積」とは、その広大地について経済的に最も合理的であると認められる開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地となる部分の地積をいうことに留意する。）

$$\frac{\text{広大地の地積} - \text{公共公益的施設用地となる部分の地積}}{\text{広大地の地積}}$$

(2)略

(※)開発行為を行うとした場合に大量の潰れ地が生ずることとなる土地

都市計画法(昭和43年法律第100号)(以下「都計法」という。)に規定する開発行為を行う場合には公共公益的施設用地が発生する。公共公益的施設用地とは、都計法第4条第14項に規定する道路、公園等の公共施設の用に供される土地、都計法施行令第27条に定める教育施設、医療施設等の公益的施設の用に供される土地、その他これらに準ずる施設で、開発許可を受けるために必要とされる施設の用に供される土地等をいう。したがって、総地積から宅地となる部分を控除したこれら公共公益的施設用地が潰れ地となる。本項においては、既に開発行為を了しているマンションなどの敷地用地、現に宅地として有効利用されている建築物の敷地用地は該当しない。

Ⅱ 大規模画地の概念と規模格差

大規模画地の概念とその規模格差については、平成10年度土地評価に関する調査研究委員会において整理されているので、ここではその概念等を踏まえ検討することとする。

1 大規模画地の概念

(1) 絶対的な概念

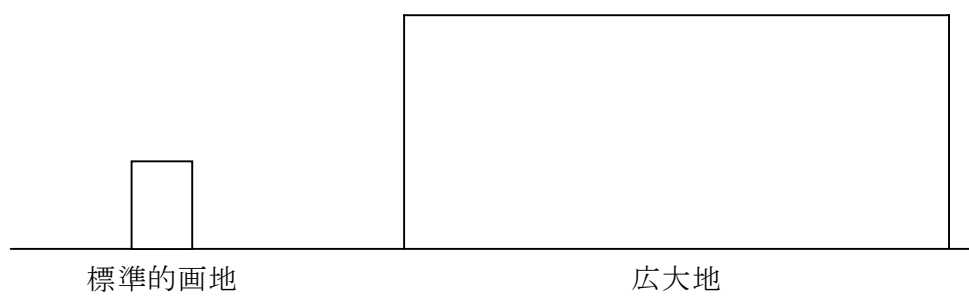
「規模自体が社会通念上絶対的に大きいと認められる程度の面積を有する土地」

これは、(2)のように用途別の標準的画地規模と比較する相対的な概念に対し、絶対的に規模の概念を捉える考え方である。

(2) 相対的な概念

「用途地域及び地域性を考慮し、標準的画地規模と比較して相対的に大きいと認められる程度の面積を有する土地」

これは、用途別に標準的画地規模を考え、これとの比較により大規模画地となるか否かを考えるものである。「土地価格比準表」では、画地評価は標準的な画地との比較を行い、その相違の大小に対応して増減価する考え方を基本的に採用している。鑑定評価において規模格差による増減価率を求める場合においても同様で、鑑定評価上の一般的な概念としての大規模画地は対象地の属する用途的地域ごとの標準的画地規模との関係において相対的な概念として把握されるものであり、また、その中でも標準的画地規模とどの程度違うかにより格差が異なることとなる。



2 土地の効用と規模格差

土地の規模は、土地利用の基本的な条件になるものであり、適度の規模が必要とされるが、土地は一般的にその属する地域の用途、公法上の規制等により、その地域で最大の効用を発揮しうると考えられる最適画地規模が定まってくる。その最適画地規模を超えると、単位面積当たりの有効利用度は最適画地規模の場合よりも低下するのが通例であり、したがって規模が大きい土地は、その規模が大きいことが個別的要因（画地条件）として減価要因になるケースが多い。しかし、地域の最適画地規模を超える場合においても、規模のまとまった土地が細分化された土地利用に比べて単位面積あたりの土地の効用が増加するケースがあり、この場合、その規模が大きいことが逆に増価要因になる。

このようにいろいろなケースが考えられ、土地の規模の大小については、どちらが価値的に高いかということは一概にはいえず、結局、対象地の属する地域における将来動向の予測をも考慮した地域的特性及び対象地自体の最有効使用の判定との関連において判断する必要があるものである。

3 規模による減価の考え方の整理

（1）利用効率が劣ることによる減価

一般に土地が地域の標準的画地規模より過大で、かつその最有効使用が地域の標準的使用と同じである場合、当該土地を利用するには道路を配置し、画地を分割利用しなければならない。この結果、道路潰地及び造成工事費が生じ減価が発生する。さらに、開発負担金、販売期間等にかかる金利負担などが減価として発生する。

大規模画地に係るこのような減価について、奥行逓減による減価、すなわち画地の奥行が長くなるに従って価値が逓減することとの関係において考察すると、規模の大きい画地は相応の奥行を有することから、大規模であることによる減価が発生する画地には、奥行逓減による減価も同時に発生すると考えられる。したがって、このような双方の減価を利用効率が劣ることによる減価と捉える観点に立てば、固定資産評価基準別表第3附表1における補正率（以下「奥行価格補正率」という）による減価は、道路潰地等相当分の減価を包含し得るものであり、規模が大きいことによる減価は奥

行価格補正率による減価により事実上考慮することが可能であると考えられる。

(2) 裏地を含むことによる減価

異なる価格水準にまたがって画地が存する場合、価格水準の高い部分(表地)を基準として考えるならば、表地の価格水準が及ばない価格水準の低い部分(裏地)が含まれるため、減価が生じる。

この点について奥行価格補正率との関係を考えてみると、奥行が長くその利用効率が落ちていくことは、表地の価格水準が及んでいないのと結果として同様となるため、したがって、その減価は奥行価格補正率で結果として考慮されていると考えられる。よってこの場合も規模による減価は発生しているが、奥行価格補正率による減価に包含されていると考えられる。

(3) 収益性に基づく減価

一般的に、工業地における収益性がその土地価格に影響を与える指標となりうると思うならば、同一業種の中では最適画地規模を超えるにしたいが、単位面積当たりの収益性が低下し、結果的に規模による減価が発生すると考えられる。したがってこの場合の減価は、最適規模に基づく収益性の程度に依存し、経済動向、地域特性等に左右されることとなる。

(4) 市場性による減価

一般に不動産の需要者は、その売買動機（マンション素地の購入、不動産投資、自社ビルの建設等）に基づきその予算の範囲内で不動産を購入する。大規模画地の需要者も同様であり、その需要者は当該物件の現時点の総額、及びその将来性を勘案して購入を決定するので、将来の経済動向の判断によっては、より高くまたは安く購入することが考えられる。したがって、景気の動向如何によりその総額が左右されることとなり、その結果市場性による減価(または増価)が発生することとなる。これらは、結果的には売買時点における経済情勢を前提とした当該大規模画地にかかる需給関係により決まるものと考えられる。

Ⅲ 大規模画地に係る市町村の補正の実施状況

大規模画地の評価について、各市町村がどのような規模を大規模と捉えて、どのような方法でどの程度の補正率を適用しているのか、その実態について調査した。

別途実施されている、全市町村を調査対象とした、「平成15年度評価替えに係る所要の補正実施状況調査」の結果から、大規模画地にかかるものについて集計し、分析した。その結果の概要は以下のとおりである。

1 大規模画地に係る補正の実施状況

3,218団体のうち、補正を実施しているのは131団体であり、そのうち、大規模工場用地のみに限定しているものが28団体で、他の103団体は、工場用地に限定せず大規模画地全般について、何らかの補正を実施しているものであった。

2 補正対象となる土地の規模

大規模画地全般について補正を実施している103団体のほとんどの団体が、用途地区別に異なる補正率を適用している。ただし、その前提となる大規模画地として補正対象となる土地の規模の考え方には、かなりの差異があり、例えば、N市は普通住宅地区で3,000㎡を超えるものを大規模画地として補正を適用しているのに対し、H町は200㎡を超えるものを大規模画地として補正を適用するといったように、比較的大規模面積のものから補正を適用している団体もあれば、比較的小規模の面積から適用している団体もある。また、地積の大小といった絶対的な概念で大規模画地を捉えるのではなく、標準宅地との比較という相対的概念から大規模画地を捉える団体もあり、補正対象となる土地の規模については、団体によるバラツキが大きいといった状況となっている。

3 補正率の適用方法

補正率の適用方法についても、一律に補正を適用しているものもあれば、S市のように、一定の地積の規模の区分ごとに補正率を定め、これを、一定の算式に当てはめることにより適切な補正率を導き出して適用している団体もある。単純に面積と用途地区から導かれる補正率を適用しているものもあり、その方法にもかなりの相違がみられる。

4 補正率

同じ面積や同じ用途地区であっても、団体によって補正率にかなりの相違がみられる。例えば普通住宅地区の宅地で面積が5,500㎡であったとした場合、N市にあつては0.97の補正率が適用されるが、S市にあつては、0.77の補正率が適用されるといった状況となっている。こうした相違は、大規模画地の需給事情等の地域性の相違が、かなり大きく現れているものと考えられる。

※ 調査結果の詳細については、別添＜参考資料3＞を参照。

Ⅳ 標準宅地に係る鑑定評価実例における規模格差補正の分析

全国的な幅広いデータ分析から、補正が必要とされる規模や、価値率の実態を調査し、これらから、大規模画地の補正率表の査定を行った。

まず、補正が必要となる規模の大きさの分布状況を、地域を代表する標準的な土地をベースに統計的に求めるため、平成15年度地価公示地を対象地を選び、その固定資産税評価上の用途地区と面積のデータを収集し、分析した。

次に、価値率の実態調査と規模格差の査定のために、平成15年度評価替えにおいて鑑定評価を行った全標準宅地について、鑑定評価の際に、個性として「規模」（もしくは地積、面大など、画地規模に関する補正）を考慮している鑑定データを収集し、分析した。

この結果、補正が必要となる規模については、用途地区別に一定の数字が示されたが、価値率の実態分析からは、用途地区別、地域別、県別にかなりの偏りがあるということが認められた。例えば、併用住宅地区の1,500㎡以上1,600㎡未満の画地では、石川県の平均的価値率は97.94なのに対し、長野県は88.78と開きがあった。また、各県の平均的な格差率だけでもこれだけ開きがあったため、市町村レベルでの比較になると、さらに偏差がみられると思われる。収集対象となったデータ量だけをみても、愛知県と埼玉県で約3分の1を占めるなど、規模の格差による捉え方自体においても非常に地域性が強く反映されていることが分かる。

なお、このように地域性が強いものではあるが、用途地区別の大規模画地の補正を参考までに係数化するとすれば、参考資料4の93～94ページのとおりとなる。

※ 調査分析結果の詳細については、別添＜参考資料4＞を参照。

V 固定資産税における評価手法の検討

1 奥行価格補正率との関係

規模が大きいことによる減価要因の中には、Ⅱの3で検討したように、奥行逓減による減価要因の中に含まれているものや、含めて考慮することができるものがみられる。前者の減価要因の部分は、これを新たに「規模格差補正率」のような補正率表を設けて補正する必要はなく、後者の減価要因の部分は、現行の奥行価格補正率が事実上これを含めたものとなっているか否かによるが、奥行価格補正率がこの部分をカバーしているのであれば、やはり新たな補正は要しないと考えることができる。

なお、個別の大規模画地について、奥行逓減による減価要因とは異なる特殊な減価要因が認められるような場合において、これを奥行価格補正率が事実上カバーしているのであれば、さらに新たな補正措置を講ずる必要性はないと考えられるが、いずれにしても、このような場合も含め補正状況の実態判断が必要と考えられる。

そこで、標準宅地の多数の鑑定評価事例の分析結果から、最終的に査定を試みた平均的な補正率（93～94ページ）と、現行評価基準の奥行価格補正率を比較したところ、下記のような表となった。

<普通商業地区>

地 積		分析結果から 得られた補正率	正方形を想定した場合の 奥行距離(最大:m)	評価基準の 奥行価格補正率
	900 m ² 未満	1.00	30.0	1.00
900 m ² 以上	3,000 m ² 未満	1.00	54.8	0.88
3,000 m ² 以上	8,000 m ² 未満	0.99	89.4	0.80
8,000 m ² 以上	10,000 m ² 未満	0.98	100.0	
10,000 m ² 以上	20,000 m ² 未満	0.97	141.4	
20,000 m ² 以上	30,000 m ² 未満	0.95	173.2	
30,000 m ² 以上	40,000 m ² 未満	0.93	200.0	
40,000 m ² 以上	50,000 m ² 未満	0.91	223.6	
50,000 m ² 以上	60,000 m ² 未満	0.89	244.9	
60,000 m ² 以上	70,000 m ² 未満	0.87	264.6	
70,000 m ² 以上	80,000 m ² 未満	0.85	282.8	
80,000 m ² 以上	90,000 m ² 未満	0.83	300.0	
90,000 m ² 以上	100,000 m ² 未満	0.81	316.2	
100,000 m ² 以上		0.80		

＜併用住宅地区＞

地 積		分析結果から 得られた補正率	正方形を想定した場合の 奥行距離(最大:m)	評価基準の 奥行価格補正率
	1,700 m ² 未満	1.00	41.2	0.94
1,700 m ² 以上	3,000 m ² 未満	1.00	54.8	0.88
3,000 m ² 以上	8,000 m ² 未満	0.99	89.4	0.80
8,000 m ² 以上	10,000 m ² 未満	0.98	100.0	
10,000 m ² 以上	20,000 m ² 未満	0.97	141.4	
20,000 m ² 以上	30,000 m ² 未満	0.95	173.2	
30,000 m ² 以上	40,000 m ² 未満	0.93	200.0	
40,000 m ² 以上	50,000 m ² 未満	0.91	223.6	
50,000 m ² 以上	60,000 m ² 未満	0.89	244.9	
60,000 m ² 以上	70,000 m ² 未満	0.87	264.6	
70,000 m ² 以上	80,000 m ² 未満	0.85	282.8	
80,000 m ² 以上	90,000 m ² 未満	0.83	300.0	
90,000 m ² 以上	100,000 m ² 未満	0.81	316.2	
100,000 m ² 以上		0.80		

＜普通住宅地区＞

地 積		分析結果から 得られた補正率	正方形を想定した場合の 奥行距離(最大:m)	評価基準の 奥行価格補正率
	500 m ² 未満	1.00	22.4	1.00
500 m ² 以上	3,000 m ² 未満	1.00	54.8	0.88
3,000 m ² 以上	8,000 m ² 未満	0.99	89.4	0.81
8,000 m ² 以上	10,000 m ² 未満	0.98	100.0	0.80
10,000 m ² 以上	20,000 m ² 未満	0.97	141.4	
20,000 m ² 以上	30,000 m ² 未満	0.95	173.2	
30,000 m ² 以上	40,000 m ² 未満	0.93	200.0	
40,000 m ² 以上	50,000 m ² 未満	0.91	223.6	
50,000 m ² 以上	60,000 m ² 未満	0.89	244.9	
60,000 m ² 以上	70,000 m ² 未満	0.87	264.6	
70,000 m ² 以上	80,000 m ² 未満	0.85	282.8	
80,000 m ² 以上	90,000 m ² 未満	0.83	300.0	
90,000 m ² 以上	100,000 m ² 未満	0.81	316.2	
100,000 m ² 以上		0.80		

＜中小工場地区＞

地 積		分析結果から 得られた補正率	正方形を想定した場合の 奥行距離(最大:m)	評価基準の 奥行価格補正率
	9,000 m ² 未満	1.00	94.9	0.90
9,000 m ² 以上	20,000 m ² 未満	1.00	141.4	
20,000 m ² 以上	30,000 m ² 未満	0.99	173.2	
30,000 m ² 以上	40,000 m ² 未満	0.98	200.0	
40,000 m ² 以上	50,000 m ² 未満	0.97	223.6	
50,000 m ² 以上	60,000 m ² 未満	0.96	244.9	
60,000 m ² 以上	70,000 m ² 未満	0.95	264.6	
70,000 m ² 以上	80,000 m ² 未満	0.94	282.8	
80,000 m ² 以上	90,000 m ² 未満	0.93	300.0	
90,000 m ² 以上	100,000 m ² 未満	0.92	316.2	
100,000 m ² 以上	200,000 m ² 未満	0.88	447.2	
200,000 m ² 以上	300,000 m ² 未満	0.79	547.7	
300,000 m ² 以上	400,000 m ² 未満	0.70	632.5	
400,000 m ² 以上	500,000 m ² 未満	0.61	707.1	
500,000 m ² 以上		0.56		

この表から、標準宅地のレベルでは、現行の奥行価格補正率の適用で減価相当分が十分カバーされているということと、収集したデータは規模格差ありと判断したもののみを対象としていたため、鑑定評価事例の中で規模格差は必要ないと判断されたデータを含めると、導かれる減価率はもう少し小さくなるであろうということとを併せ考慮すると、規模が大きいことによる減価は、現行の評価において、既に奥行価格補正率に織り込まれて運用されていると考えて差し支えない結果となった。

また、中小工場地区の土地については、規模が著しく大きく奥行価格補正率以上の減価が必要となるものがあるが、これらについては、一般に中小工場の敷地規模として想定される9,000 m²（固定資産評価基準解説より）を大きく超える規模の土地であり、著しく個性の強いものであると考えられることから、減価が大きいと考えられるもので奥行価格補正率以上に減価が必要であるとされる場合には、個別に所要の補正で対応するなどの評価手法を採用することが、画地の個性を反映させた適切な評価手法となるものと考えられる。

2 固定資産税評価における取扱いの検討

大規模画地でも、その地域の需給事情によって、土地の価格はかなり異なることとなり、これは極めて地域性の大きい問題である。標準宅地に係る鑑定評価実例からも地域性の強さが浮き彫りとなった。また、規模のまとまった土地の方が効用が増し、増価となるケースも存在すること等を総合的に考察すると、全国一律の合理的根拠に基づいて補正率を設定することは困難であり、独立した「規模格差補正率」を示すことは適正な評価を確保する観点から適当ではないと考えられる。

そして、規模が大きいことによる減価要因の、ある程度の部分が奥行価格補正率の範囲内で考慮されていることを併せ考えると、規模格差の補正のみを取り出して独立した減価を行うことは必要ないのではないかと考えられる。

ただし、あくまでこのような分析結果は、標準宅地といった、形状・規模等において地域の標準的な画地を対象として求められたものであることから、規模について極めて特殊な個性をもつ土地については、奥行価格補正率の適用状況や、周囲の土地の標準的使用や高度利用の可否、路線価付設の際に考慮された地域要因の中身等を総合的に勘案したうえで、なお減価が必要であることが明白な場合には、個別画地における所要の補正や状況類似地域の設定（単体で一状況類似地域とする等）等、価格水準を適切に反映する工夫を凝らすことが望ましいと考えられる。

ちなみに、最近の裁判例では、これらの考え方と同様に、大規模画地について独自の減価が必ずしも必要ではないと判示している。

平成15年5月22日名古屋高裁判決言渡

平成13年（行コ）第23号固定資産評価審査決定取消等請求控訴事件

（面大減価の補正の必要性について・判決分一部抜粋）

＜控訴人の主張＞

宅地について、実用的な面積である100ないし180平方メートルを超過する部分は、購入代金総額が高くなって購入資金調達に限界のある一般購入者層の需要を減退させ、これを分割するとすれば道路等の公共用地、多額の造成費を要することになるため、面大地として減価する必要がある。これ

は宅地の有効利用という観点とは別の理由に基づくものであるから、仮に奥行価格逓減率で考慮されている場合であっても、これとは別の考慮が必要なものであり、面大減価は、評価基準の要求する『所要の補正』に該当するものである。ところが、被控訴人名古屋市は、本件各土地について面大減価を行っていないから、本件各土地の評価は、評価基準に違背し、ひいては、法第403条に違反するものである。

<被控訴人の主張>

面積が大きいことについては、個別の土地の用途により価格の増加要因となることもあるし、低下要因となることもある。また、各要因による価格への影響は土地の存在する地域によって異なるものである。少なくとも、本件各土地のような住宅地に所在する500平方メートル程度の土地に対して、奥行価格逓減率による減価以外にさらに減価をすべき必要性は低いものと考えられる。宅地の利用価値という面での減価は、この奥行価格逓減率で考慮されている。

<裁判所の判断>

控訴人は、宅地について、実用的な面積である100ないし180平方メートルを超過する部分は、購入代金総額が高くなって購入資金調達に限界のある一般購入者層の需要を減退させ、これを分割するとすれば道路等の公共用地、多額の造成費を要することになるため、面大地として減価する必要があると主張し、甲107にも、本件各土地の評価にあたっては面大減価が不可欠である旨の記載がある。

しかし、仮に控訴人の主張するような取引傾向が見られるとすれば、それは参考となるべき取引事例に反映されるはずのものであって、上記のような一般的な見地から独自の減価が必要であるとは必ずしも解されない。しかも、必要に応じて奥行価格逓減率による考慮もされるのであるから、客観的で不動の数値を持つものとは考えにくい土地の面積の大小のみに着目して独立した減価をする必要があるということとはできない。

よって、控訴人の上記主張は採用できない。

Ⅵ まとめ

平成10年度の本委員会の調査研究では、モデル都市や地価公示等の一定のデータから分析を試みたが、今回の調査研究では、固定資産税評価においては、標準的な宅地のデータとしてはほぼ網羅的と考えられる全国規模での標準宅地に係る鑑定評価実例を収集し、分析を試みる事ができた。

合理的根拠に基づいて減価率を算定することができ、かつ、その減価率に全国的な普遍性が認められるならば、これを評価基準において一律に規定することが望ましい。しかし、委員会において検討したところ、画地規模の増加に比例してその価格が減価していると一般的に考えられているが、実は増価するケースもあること、面積の大小だけでは判断されない複雑な要因が大規模画地にはあること、地域による需給事情の差が非常に大きいことなどが認められ、固定資産税評価において一律の補正率を定めることは現実的ではないと判断された。

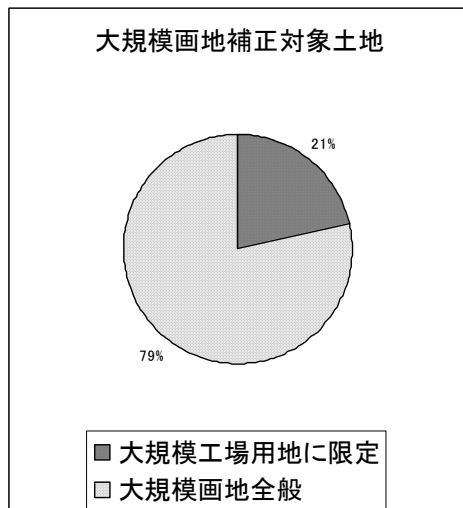
また、不動産鑑定評価に係る土地価格比準表や、相続税評価においても、特定の条件下における特定の大規模画地に係る減価を定めているところであり、大規模画地全般についての減価全般が規定されているわけではなく、この点からしても、全国統一的な評価の基準である固定資産評価基準において、大規模画地に係る一般的な規模格差補正率を規定することは適切ではない。これらに加えて、大規模画地であることによる減価分は、現行の奥行価格補正率によって事実上措置されているとみられることから、新たに大規模画地に係る独立した補正率を設ける積極的な必要性は認められないところである。

なお、本報告書93～94ページに掲げる標準宅地に係る鑑定評価実例から算定した平均的な補正率表は、これを仮に活用しようとするならば、以上の大規模画地に係る諸事情からして当然に、地域の実態にあわせた補正が必要となることに留意すべきである。

一方、著しく大きい等、規模について極めて特殊な個性を有するため、価格に与える影響が強いものと考えられる場合については、個別に対応することが必要な場合もあることに留意しなければならない。

＜参考資料 3＞市町村の実態

1 全市町村に対する平成 15 年度評価替えに係る所要の補正実施状況調査



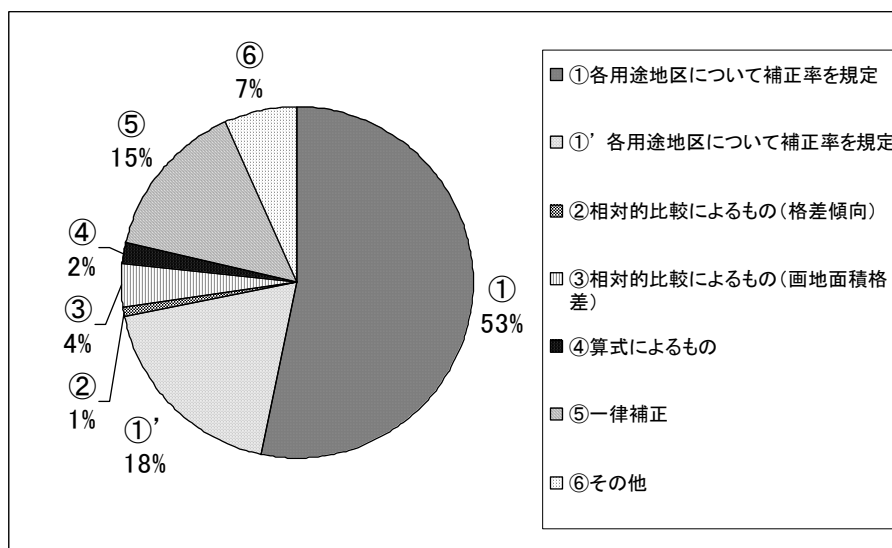
大規模画地の補正実施団体数	131
---------------	-----

補正対象土地

大規模工場用地に限定	28
大規模画地全般	103

大規模画地全般について補正を適用している 103 団体のうち

①各用途地区について補正率を規定（比較的大規模面積=1000 m ² 超から）	55団体
①' 各用途地区について補正率を規定（比較的小規模面積から）	19団体
②相対的比較によるもの（格差傾向）	1団体
③相対的比較によるもの（画地面積格差）	4団体
④算式によるもの	2団体
⑤一律補正	15団体
⑥その他	7団体



2 具体的事例

①各用途地区について補正率を規定（比較的大規模面積=1000 m²超から）

N市

	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街地区	併用住宅地区 普通商業地区	家内工業地区 普通住宅地区	高級住宅地区	大工場地区（臨海型）	大工場地区（内陸型）	中小工場地区	
1000 ㎡超～2000 ㎡以下	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
2000 ㎡超～3000 ㎡以下		0.98	0.97	0.98						
3000 ㎡超～4000 ㎡以下	0.99	0.97	0.96	0.97	0.99	0.97				
4000 ㎡超～5000 ㎡以下	0.98	0.96	0.95	0.96	0.98					
5000 ㎡超～6000 ㎡以下	0.97	0.95	0.94	0.95	0.97					0.99
6000 ㎡超～7000 ㎡以下	0.96	0.94	0.93	0.94	0.96					0.98
7000 ㎡超～8000 ㎡以下	0.95	0.93	0.92	0.93	0.95					0.97
8000 ㎡超～9000 ㎡以下	0.94	0.92	0.91	0.92	0.94					0.96
9000 ㎡超～10000 ㎡以下	0.93	0.91	0.90	0.91	0.93					0.95
10000 ㎡超～20000 ㎡以下	0.91	0.90	0.87	0.89	0.91	0.97				0.98
20000 ㎡超～30000 ㎡以下	0.90	0.89	0.85	0.87	0.88	0.94	0.96	0.91		
30000 ㎡超～40000 ㎡以下	0.89	0.88	0.83	0.85	0.86	0.91	0.94	0.90		
40000 ㎡超～50000 ㎡以下	0.88	0.87	0.81	0.83	0.84	0.90	0.92	0.89		
50000 ㎡超～100000 ㎡以下	0.86	0.86		0.80	0.81	0.90	0.98	0.89	0.86	
100000 ㎡超～150000 ㎡以下							0.96	0.86		
150000 ㎡超～200000 ㎡以下							0.94	0.83		
200000 ㎡超～250000 ㎡以下							0.92	0.81		
250000 ㎡超～300000 ㎡以下							0.90	0.79		
300000 ㎡超							0.85			

①' 各用途地区について補正率を規定（比較的小規模面積から）

H町

	併用住宅	普通住宅	中小工場	村落地区	集団地区
200 m ² 超え～300 m ² 以下	0.99	0.99	1.00	0.99	0.99
300 m ² 超え～400 m ² 以下	0.98	0.98		0.98	0.98
400 m ² 超え～500 m ² 以下		0.97		0.97	0.97
500 m ² 超え～700 m ² 以下	0.97	0.96		0.96	0.96
700 m ² 超え～1000 m ² 以下	0.96	0.95		0.95	0.95
1000 m ² 超え～1500 m ² 以下	0.95	0.94		0.94	0.94
1500 m ² 超え～2000 m ² 以下		0.93		0.93	0.93
2000 m ² 超え～3000 m ² 以下	0.94	0.92		0.92	0.92
3000 m ² 超え～5000 m ² 以下	0.93	0.91	0.99	0.91	0.91
5000 m ² 超え～10000 m ² 以下	0.92	0.90	0.98	0.90	0.90
10000 m ² 超え～15000 m ² 以下	0.89	0.87	0.95	0.87	0.87
15000 m ² 超え～20000 m ² 以下	0.87	0.85	0.93	0.85	0.85
20000 m ² 超え～30000 m ² 以下	0.85	0.83	0.91	0.83	0.83
30000 m ² 超え～40000 m ² 以下	0.82	0.81	0.88	0.81	0.81
40000 m ² 超え～50000 m ² 以下	0.80	0.78	0.85	0.78	0.78
50000 m ² 超え～70000 m ² 以下	0.77	0.75	0.82	0.75	0.75
70000 m ² 超え～100000 m ² 以下	0.74	0.72	0.79	0.72	0.72
100000 m ² 超え～150000 m ² 以下	0.71	0.70	0.76	0.70	0.70
150000 m ² 超え～200000 m ² 以下	0.69	0.67	0.73	0.67	0.67
200000 m ² 超え～300000 m ² 以下	0.66	0.64	0.70	0.64	0.64
300000 m ² 超え～500000 m ² 以下	0.63	0.62	0.67	0.62	0.62
500000 m ² 超え～1000000 m ² 以下	0.60	0.59	0.64	0.59	0.59
1000000 m ² 超え	0.57	0.56	0.61	0.56	0.56

②相対的比較によるもの（格差傾向）

E市

比準宅地 標準宅地	普通	やや劣る	劣る
普通	100	95	90
やや劣る	105	100	95
劣る	111	105	100

普通＝標準宅地の地積の2倍程度まで
 やや劣る＝標準宅地の地積の2倍を超え4倍程度まで
 劣る＝標準宅地の地積の4倍を超える

③相対的比較によるもの（画地面積格差）

D市

・普通住宅地区、集団地区（家内工業、農家住宅を除く）

比準宅地 標準宅地	50 ㎡未満	50 ㎡以上 100 ㎡未満	100 ㎡以上 300 ㎡未満	300 ㎡以上 600 ㎡未満	600 ㎡以上 1000 ㎡未満	1000 ㎡以上
50 ㎡未満	1.00	1.02	1.04	1.02	1.00	0.94
50 ㎡以上 100 ㎡未満	0.95	1.00	1.02	1.00	0.95	0.94
100 ㎡以上 300 ㎡未満	0.90	0.95	1.00	0.95	0.94	0.90
300 ㎡以上 600 ㎡未満	0.95	1.00	1.02	1.00	0.95	0.93
600 ㎡以上 1000 ㎡未満	1.00	1.02	1.04	1.03	1.00	0.94
1000 ㎡以上	1.04	1.05	1.06	1.05	1.04	1.00

・併用住宅地区、村落地区、集団地区（農家住宅、家内工業）

比準宅地 標準宅地	50 ㎡未満	50 ㎡以上 100 ㎡未満	100 ㎡以上 500 ㎡未満	500 ㎡以上 1000 ㎡未満	1000 ㎡以上 2000 ㎡未満	2000 ㎡以上
50 ㎡未満	1.00	1.02	1.03	1.02	1.00	0.95
50 ㎡以上 100 ㎡未満	0.97	1.00	1.01	1.00	0.97	0.92
100 ㎡以上 500 ㎡未満	0.95	0.98	1.00	0.98	0.95	0.90
500 ㎡以上 1000 ㎡未満	0.97	1.00	1.01	1.00	0.97	0.92
1000 ㎡以上 2000 ㎡未満	1.00	1.02	1.03	1.02	1.00	0.95
2000 ㎡以上	1.03	1.04	1.05	1.04	1.03	1.00

・中小工場地区

比準宅地 標準宅地	1000 ㎡未満	1000 ㎡以上 5000 ㎡未満	5000 ㎡以上 10000 ㎡未満	10000 ㎡以上 15000 ㎡未満	15000 ㎡以上
50 ㎡未満	1.00	1.02	1.03	1.02	1.00
50 ㎡以上 100 ㎡未満	0.97	1.00	1.01	1.00	0.97
100 ㎡以上 500 ㎡未満	0.95	0.98	1.00	0.98	0.95
500 ㎡以上 1000 ㎡未満	0.97	1.00	1.01	1.00	0.97
1000 ㎡以上 2000 ㎡未満	1.00	1.02	1.03	1.02	1.00
2000 ㎡以上	1.03	1.04	1.05	1.04	1.03

④算式によるもの

S市

$$\begin{aligned}
 & [\{ \text{地積区分 } 5000 \text{ m}^2 \text{補正率} \times (\text{画地総地積} - 5000 \text{ m}^2) \} \\
 & \quad \text{①} \\
 & + \{ \text{地積区分 } 3000 \text{ m}^2 \text{補正率} \times (\text{画地総地積} - \text{①} - 3000 \text{ m}^2) \} \\
 & \quad \text{②} \\
 & + \{ \text{地積区分 } 1000 \text{ m}^2 \text{補正率} \times (\text{画地総地積} - \text{①} - \text{②} - 1000 \text{ m}^2) \} \\
 & \quad \text{③} \\
 & + \{ \text{地積区分 } 500 \text{ m}^2 \text{補正率} \times (\text{画地総地積} - \text{①} - \text{②} - \text{③} - 500 \text{ m}^2) \} \\
 & \quad \text{④} \\
 & + \{ \text{地積区分 } 300 \text{ m}^2 \text{補正率} \times (\text{画地総地積} - \text{①} - \text{②} - \text{③} - \text{④} - 300 \text{ m}^2) \} \\
 & \quad \text{⑤} \\
 & + \{ 1.00 \times (\text{画地総地積} - \text{①} - \text{②} - \text{③} - \text{④} - \text{⑤}) \}]
 \end{aligned}$$

÷ 画地総地積 (小数点第2位未満切り捨て)

地区区分 画地総地積	普通商業・併用住宅等	高度商業・繁華街	併用住宅	普通住宅	普通住宅	大工場	中小工場	集団	村落
300 m ² 未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
300 m ² 以上 500 m ² 未満	1.00	0.85	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.75
500 m ² 以上 1000 m ² 未満	1.00	0.85	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.75
1000 m ² 以上 3000 m ² 未満	1.00	0.80	0.75	0.85	1.00	0.95	0.70		
3000 m ² 以上 5000 m ² 未満	0.90	0.80	0.75	0.85	1.00	0.90	0.70		
5000 m ² 以上	0.90	0.80	0.75	0.85	1.00	0.80	0.70		

⑤一律補正

大工場地区、中小工場地区を除く用途地区内に所在する宅地及び宅地比準土地（私道・介在山林を除く）で、1画地合計地積3000 m²以上の土地を対象として一律90%の評価とする。

＜参考資料４＞標準宅地に係る鑑定評価実例における規模格差補正の分析

１ 調査の方法

本調査はまず、固定資産評価上の用途地区区分ごとに大規模画地に該当する規模を検討するために、平成１５年の地価公示の標準地を用途地区区分により分類し、各用途地区における標準的な土地の規模を推計する。

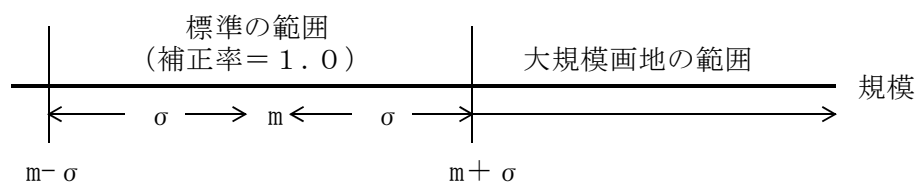
次に、規模による価格格差を分析するために、平成１５基準年度固定資産評価替えにおける標準宅地鑑定評価書における規模格差の考え方を分析する。すなわち、地域の標準的な画地規模よりも大きな標準宅地の鑑定評価を行う場合に規模の格差が評価額に反映されているものについて、その格差が用途地区によりどのような傾向を示しているかを分析する。

２ 調査結果

１．補正が必要となる規模の査定

固定資産評価上の用途地区区分に分類した地価公示の標準地のデータから補正が必要となる規模を求める。

- ①各用途地区の規模について（平均値－標準偏差）から（平均値＋標準偏差）の幅を標準的な規模と考え、このランクの補正率を１．０とする。
- ②規模が（平均値＋標準偏差）以上の部分を大規模画地と捉える。



※m：平均値、σ：標準偏差

なお、補正が必要となる規模の査定にあたっては、市街化区域に存する地価公示の標準地のデータのみを採用し、市街化調整区域及び非線引都市計画区域の標準地のデータは個別性が大きいことから除外した。また、固定資産評価上の用途地区区分が大工場地区であるものについては、もともと広大な土地を必要とするという土地利用上の性格と、個別性の大きさを考慮し、ここでは集計を行わなかった。

表B－１ 商業地区

	繁華街	高度Ⅰ	高度Ⅱ	普通商業 (全部)	普通商業 高層※ ¹	普通商業 中層※ ¹	観光
平均	236.400	1,958.459	665.773	378.681	328.650	394.814	354.077
標準偏差	189.108	2,084.180	852.706	492.477	516.537	483.338	361.909
標本数	135	61	300	3115	763	2352	13
m + σ	425.508	4,042.639	1,518.479	871.158	845.187	878.152	715.986

※¹ 容積率５００％以上を高層、５００％未満を中層とした。

表B－2 住宅地区

	併用住宅	高級住宅	普通住宅 (全 部)	普通住宅 低 層※2	普通住宅 中 層※2
平 均	399.437	389.536	227.395	217.372	233.426
標準偏差	1,308.171	257.179	257.646	191.075	290.277
標 本 数	2,429	110	18,276	6,865	11,411
m + σ	1,707.608	646.715	485.041	408.447	523.703

※2 容積率200%以上を中層、200%未満を低層とした。

表B－3 工業地区

	中小工場	家内工業
平 均	2,883.196	311.609
標準偏差	6,107.590	266.557
標 本 数	990	46
m + σ	8,990.786	578.166

表B－4 村落地区

	集 団	村 落
平 均	403.924	385.967
標準偏差	730.814	429.623
標 本 数	92	182
m + σ	1,134.738	815.590

2. 規模格差に係る標準宅地鑑定評価書

規模格差の査定は標準宅地鑑定評価書によることとし、当該評価書において標準宅地の鑑定評価上、地域の標準的画地規模に比し対象標準宅地の規模が大きいために評価上規模格差を個性率として考慮しているものについて分析することとした。

収集された標準宅地鑑定評価書の都道府県別、用途地区別の提出状況は次表のとおりである。

都道府県	繁 華 街	高 度 Ⅰ	高 度 Ⅱ	普 通 商 業	併 用 住 宅	高 級 住 宅	普 通 住 宅	中 小 工 場	家 内 工 業	集 団	村 落	観 光	そ の 他 ※2	都 道 府 県 別 合 計	全 体 に 占 め る 割 合 (%)
北海道	0	0	0	7	5	0	13	8	0	4	22	0		59	0.8
青森県	0	0	0	2	0	0	3	0	0	0	0	1		6	0.1
岩手県※1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0.0
宮城県	0	0	1	12	25	0	88	14	0	7	19	1		167	2.3
秋田県	0	0	0	4	2	0	3	3	0	0	6	0		18	0.2
山形県	0	0	0	9	3	0	4	0	0	1	7	2		26	0.4
福島県	0	0	0	4	10	0	36	3	0	4	3	0		60	0.8
茨城県	0	0	0	2	1	0	41	1	0	0	1	0		46	0.6
栃木県	0	0	1	9	9	8	38	4	0	3	38	3		113	1.6
群馬県	1	0	2	27	23	0	56	2	0	11	77	1		200	2.8
埼玉県	2	0	3	56	147	3	609	58	0	13	256	0		1,147	15.8
千葉県	0	0	5	43	89	0	277	26	0	12	44	0		496	6.8
東京都	0	0	0	6	6	0	45	38	0	3	9	0		107	1.5
神奈川県	0	3	2	34	56	2	278	40	0	2	67	1		485	6.7
新潟県	0	0	0	8	5	1	9	8	0	1	10	0		42	0.6
富山県	0	0	0	9	3	0	13	4	0	1	5	0		35	0.5
石川県	0	0	8	56	47	0	174	22	0	52	69	1		429	5.9
福井県	0	0	2	8	4	0	28	21	0	0	11	0		74	1.0
山梨県	1	1	0	1	1	0	4	1	0	4	20	0		33	0.5
長野県	0	0	0	11	41	0	71	22	0	12	114	3		274	3.8
岐阜県	0	0	0	14	31	0	87	36	3	0	60	1		232	3.2
静岡県	0	0	2	29	54	0	260	27	8	18	288	4		690	9.5
愛知県	0	1	2	50	121	0	546	104	1	31	331	1		1,188	16.3
三重県	0	0	0	9	0	0	1	0	0	0	0	0		10	0.1

都道府県	繁華街	高度Ⅰ	高度Ⅱ	普通商業	併用住宅	高級住宅	普通住宅	中小工場	家内工業	集団	村落	観光	その他※2	都道府県別計	全体に占める割合(%)
滋賀県	0	0	0	6	4	0	6	3	0	0	5	0		24	0.3
京都府	0	0	0	2	4	0	24	14	0	0	3	0		47	0.6
大阪府	0	2	6	33	21	0	71	26	0	0	8	0		167	2.3
兵庫県	0	0	0	3	3	0	7	1	0	0	0	0		14	0.2
奈良県	0	0	0	2	8	0	15	2	0	0	53	0		80	1.1
和歌山県	0	0	0	4	5	0	10	8	0	1	2	0		30	0.4
鳥取県	0	0	0	4	5	0	2	0	0	4	8	0		23	0.3
島根県	0	0	0	1	1	0	1	1	0	2	15	0		21	0.3
岡山県	0	0	1	0	0	0	3	0	0	0	20	0		24	0.3
広島県	0	0	2	7	7	0	28	13	0	5	15	0		77	1.1
山口県	1	0	0	3	8	0	42	7	0	9	39	0		109	1.5
徳島県	0	0	0	0	1	0	3	0	0	5	2	0		11	0.2
香川県	0	0	0	3	9	0	19	0	0	7	18	0		56	0.8
愛媛県	0	0	0	13	32	0	75	4	0	3	21	0		148	2.0
高知県	0	0	0	26	20	0	86	2	0	7	31	1		173	2.4
福岡県	0	0	3	19	18	0	40	16	0	0	11	0		107	1.5
佐賀県	0	0	0	2	2	0	2	3	0	1	1	0		11	0.2
長崎県	0	0	0	4	2	0	13	1	0	0	3	0		23	0.3
熊本県※1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0.0
大分県	0	0	0	7	4	2	17	3	0	2	19	1		55	0.8
宮崎県	0	0	0	5	7	0	10	4	0	1	6	0		33	0.5
鹿児島県	0	0	0	5	1	0	2	5	0	1	10	3		27	0.4
沖縄県	0	0	0	11	9	0	31	11	0	2	6	0	2	72	1.0
用途地区別の合計	5	7	40	570	854	16	3,191	566	12	229	1,753	24	2	7,269	100.0
全体に占める割合(%)	0.1	0.1	0.6	7.8	11.7	0.2	43.9	7.8	0.2	3.2	24.1	0.3	0.0	100.0	

※1 岩手県、熊本県は該当無し

※2 倉庫街地区及び特殊地区

※3 大工場地区は収集を行わなかった。

(1) 前提条件

市街化調整区域、非線引都市計画区域及び都市計画区域外の標準宅地については土地価格の水準を把握することが難しく適切な規模格差の分析ができないことから、本調査では固定資産評価上の各用途地区について、市街化区域に存するものを分析対象とした。また、『固定資産評価基準解説（土地篇）（固定資産税務研究会編）』には、用途地区区分の基準が示されていることから標本をこの基準により分類し、当該適用区分に該当しないデータも本調査の対象外とした。

※1 観光地区は2サンプルしか調査対象となるものがなかったため、不採用とした。

※2 大工場地区は本調査では分析対象外である。

(2) データの分類

収集された標準宅地調書を用途地区別に分類し、さらに普通商業地区及び普通住宅地区については、敷地の高度利用の有無が規模による減価の程度に異なる影響を与えると考えられることから、用途地区を次のとおり分類のうえ、分析することとした。また、標本数の多い併用住宅地区及び普通住宅地区については、更に都道府県別の分析も行うこととした。

①普通商業地区

普通商業地区については、その標準的使用は高層、中低層の店舗、事務所等多岐にわたるため、対象標準宅地の所在する地域の指定容積率が500%以上を高層、500%未満を中層として分類した。

②普通住宅地区

普通住宅地における大規模画地は、当該地域の標準的な土地の規模に分割した上での更地・戸建分譲、あるいはマンションとしての一体利用が考えられ、当該地域の各種条件及び標準的使用、対象地の最有効使用を総合的に考慮の上いずれの利用が適しているかを判断する。したがって、標本の分類もこれらを考慮して行うべきであるとも考えられるが、本調査では便宜的に指定容積率が200%未満を低層、200%以上のサンプルを中層として分類した。

なお、前記の条件をみたすデータであっても、以下の条件を満たすデータは異常値として除外することとした。

※除外データ

(対象地の地積－標準的画地規模)／標準的画地規模 $\leq$ 3%、かつ規模格差 $\geq$ 5%

(3) 採用式

$$\textcircled{1} Y = a \times X + b$$

Y：規模格差

X：規模

a：係数

b：定数項

②査定方法

各標準宅地調書はそれぞれ標準的画地規模、対象地の規模及び対象地の規模による格差のデータを有するため、地価公示の標準地の属性及び都市計画法等の規制を考慮した地積のランク別に各レコードの持つ上記式の係数部分の平均を求め、規模格差とした。

<査定例：繁華街地区>

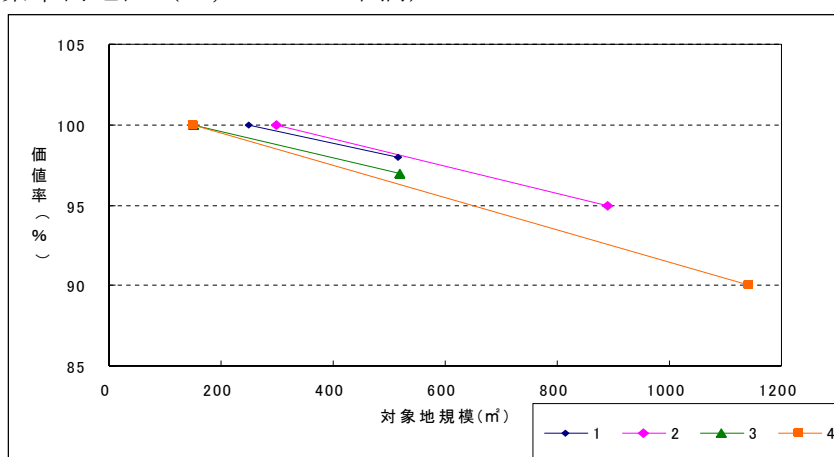
繁華街地区の採用データは下表のとおりであり、各データの有する標準的画地と対象地の規模と価値率から採用式を当てはめた場合の係数を求める。

表B－5 繁華街地区採用データ

No.	標準的画地規模(m ²)	対象地規模(m ²)	標準的画地の価値率(%)	対象地の価値率*(%)
1	250.00	515.09	100	98
2	300.00	891.19	100	95
3	150.00	517.90	100	97
4	150.00	1,142.70	100	90
5	300.00	9,123.04	100	70

※対象地の価値率は、標準宅地調書記載の個別的要因のうち「規模」、「面大地」、「大規模画地」等規模に係る要因に、奥行に係る要因が併せて採用されている場合には、規模格差と奥行格差との相乗積によって得られる数値を規模格差ととらえ、標準的画地の価値率から当該格差率を減じた値とした。

図 B - 1 繁華街地区（5,000㎡未満）



$$\begin{cases} \text{No. 1} & 100 = 250.00 \times a + b \\ & 98 = 515.09 \times a + b \end{cases}$$

より、 $a = -0.0075$ 、 $b = 101.89$

よって、 $Y_1 = -0.0075 \times x + 101.89$

同様にNo. 2～5について係数 a を求める。

$$Y_2 = -0.0085x + 102.54$$

$$Y_3 = -0.0082x + 101.22$$

$$Y_4 = -0.0101x + 101.51$$

$$Y_5 = -0.0034x + 101.02$$

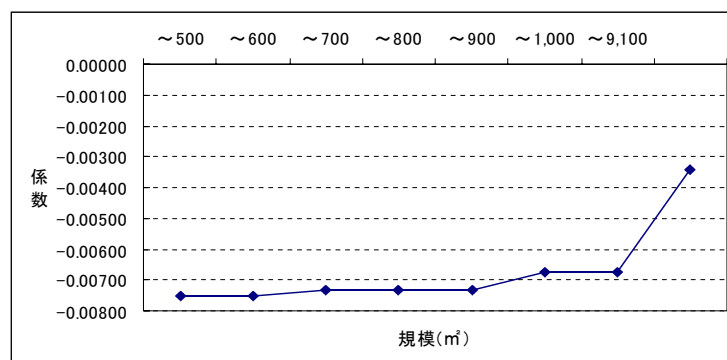
次に、規模の間隔を同一とするような地積のカテゴリを設定し、そのカテゴリに含まれる係数の平均値によって、地積カテゴリ内の規模格差の係数を求める（表 B - 6、図 B - 2）。この係数に当該カテゴリの中間値となる数値を乗じて価値率を求め（表 B - 7）、その価値率の変化によって得られる傾き（図 B - 3）を当該用途地区の規模による格差査定式とした。（採用データは2点間の直線として把握されるものであるため、これらのデータから求める格差査定式は直線式とした。）

表 B - 6 繁華地区の事例から得られる規模格差の係数表

No.	500㎡以上 600㎡未満	600㎡以上 700㎡未満	700㎡以上 800㎡未満	800㎡以上 900㎡未満	900㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 9,100㎡未満	9,100㎡ 以上
1	-0.0075						
2	-0.0085	-0.0085	-0.0085	-0.0085			
3	-0.0082						
4	-0.0101	-0.0101	-0.0101	-0.0101	-0.0101	-0.0101	
5	-0.0034	-0.0034	-0.0034	-0.0034	-0.0034	-0.0034	-0.0034
平均	-0.0075	-0.0073	-0.0073	-0.0073	-0.0068	-0.0068	-0.0034

※繁華街地区の採用データ数は少なく、1,200㎡以上にあつては、事例5の係数のみが繁華街地区の規模格差を表す係数となるが、最終的な価値率を表す係数は前述のように価値率の通減という趨勢的傾向が明確になるように統計的処理を行うこと、またデータ数が豊富な場合には各データから得られる平均値が当該用途地区の代表的な格差査定の係数となることから、規模格差は係数の平均によるアプローチにより行うこととした。

図 B－2 繁華街地区における係数の変化



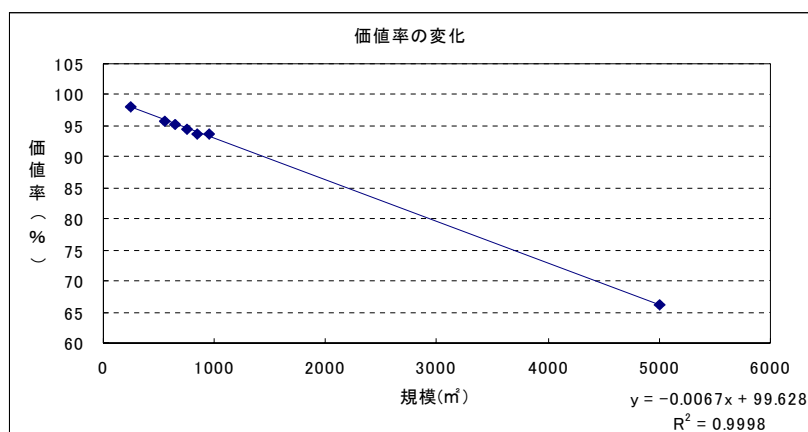
次に得られた係数について、各地積ランクの中間値について、得られた係数を乗じて価値率を求め、その価値率の変化によって得られる傾きを規模による格差査定式とした。

表 B－7 繁華街地区の価値率査定表

地 積	① 各ランク中間値	② 係 数	価値率 (100+①×②)
500㎡以上600㎡未満	550	-0.00754	95.85
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00733	95.23
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00733	94.50
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00733	93.77

※係数は小数点以下第6位を四捨五入、価値率は小数点以下第3位を四捨五入

図 B－3 繁華街地区における価値率の変化



$$\text{価値率} = -0.0067 \times \text{地積} + 99.628$$

(4) 結果概要

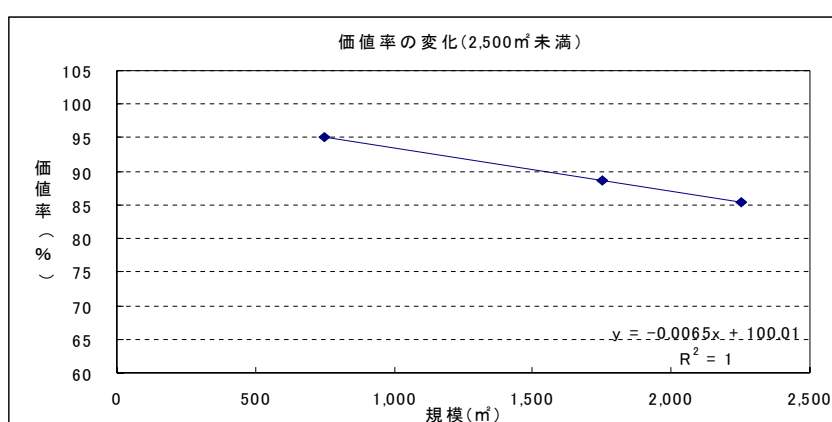
a. 商業地区

繁華街地区、高度商業Ⅰ地区、高度商業Ⅱ地区はサンプル数が少なく、代表性に欠けるが、サンプルから得られたデータについてみると、繁華街地区は高度商業地区に比較して中小規模の建築物が密集していることから、規模が大きくなるほど減価が大きくなる。

高度商業Ⅰ地区は、大型のオフィスビルや店舗等が街区を形成していることから、一定規模（2,500㎡）までは規模に応じた減価の程度がみられるが、2,500㎡以上からは増価に転じる。高度商業Ⅱ地区も同様の傾向を示している。

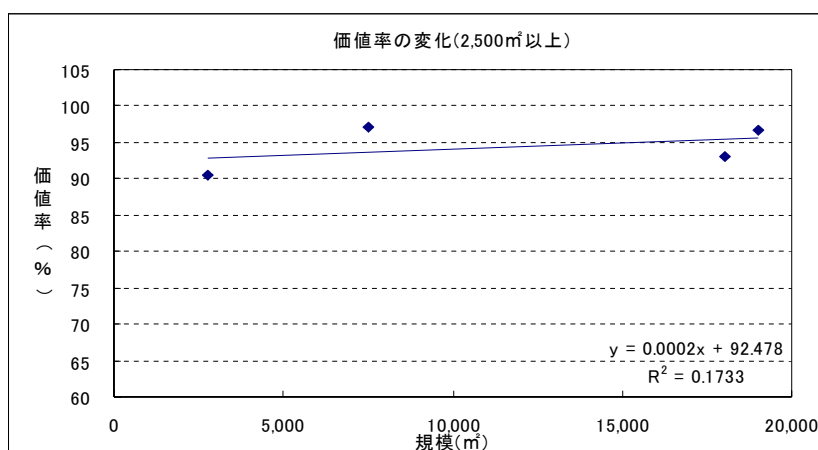
普通商業地区では、価値率の通減の程度を示す係数の傾きは高層の方が中層に比べて大きい（ $-0.0009 > -0.0002$ ）結果となった。以下に各用途地区別の結果を示す。

図B－4 価値率の変化（高度商業Ⅰ地区 2,500㎡未満）



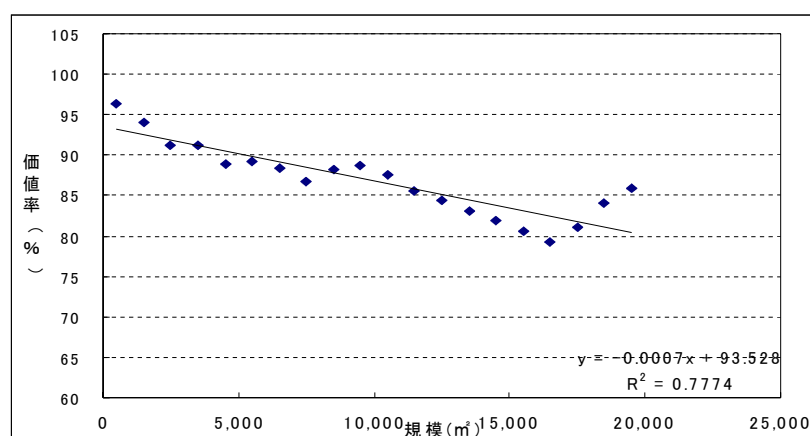
$$\text{価値率} = -0.0065 \times \text{地積} + 100.01$$

図B－5 価値率の変化（高度商業Ⅰ地区 2,500㎡以上）



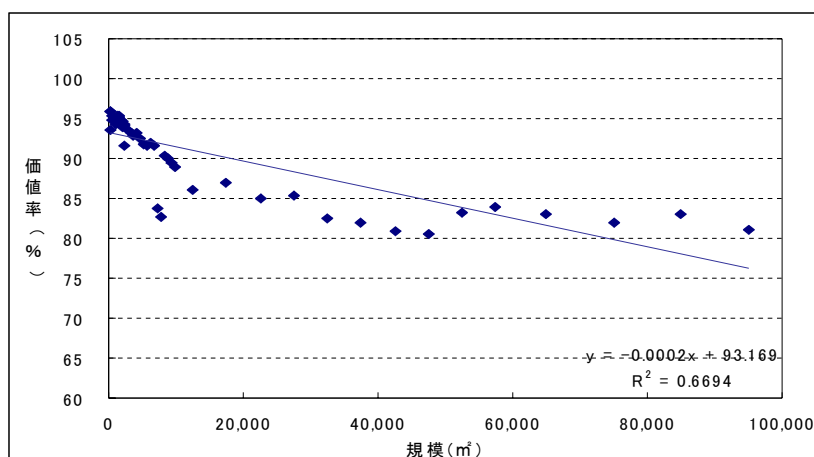
$$\text{価値率} = 0.0002 \times \text{地積} + 92.478$$

図B－6 価値率の変化（高度商業Ⅱ地区）



$$\text{価値率} = -0.0007 \times \text{地積} + 93.528$$

図B－7 価値率の変化（普通商業地区）



$$\text{価値率} = -0.0002 \times \text{地積} + 93.169$$

b. 住宅地区

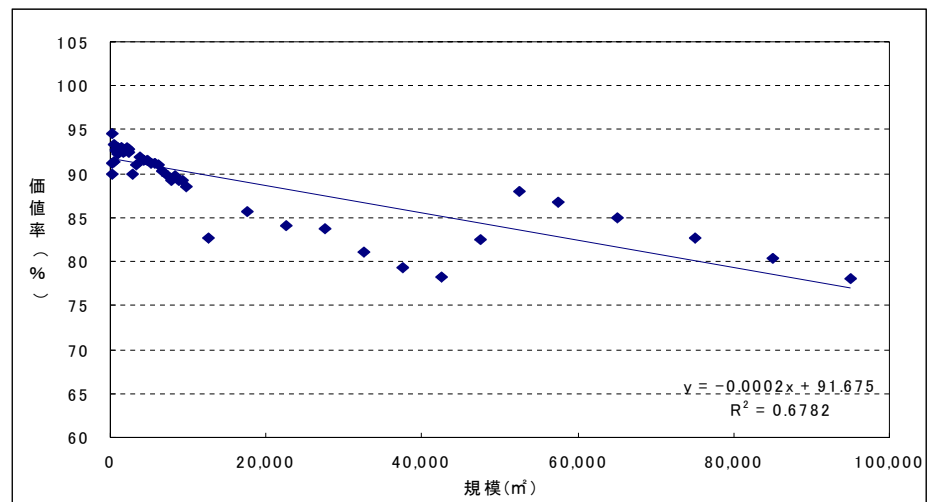
住宅地区のうち、データが豊富に収集された併用住宅地区及び普通住宅地区については、都道府県別の係数査定表を表B－8～11に示した。

併用住宅地区は、普通商業地区と用途的な近似性が見られるため、普通商業地区の標本と合計した場合も併せて示した。減価の傾きは普通住宅地区と同程度である。

高級住宅地区は標本数が少ないが、普通住宅地区に比べて規模による減価が強い。

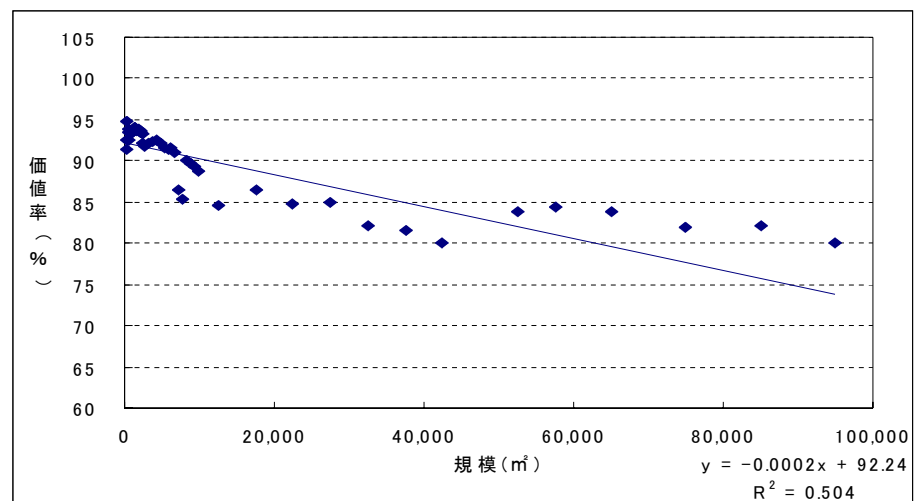
普通住宅地区は中層と低層とに分類した場合、価値率の変化でみるとほぼ同様の曲線が得られるが、15,000m²以上からは中層住宅の方がやや低層住宅より減価の程度が緩くなる傾向がある。また、地域別にみた場合については、収集された標本数にバラツキがあるがため、グラフについては、標本数が豊富な普通住宅地区のうち、分析対象となりうる標本数の県（標本数＞100）についての結果を図B－12、13に示した。いずれの場合にあっても減価の傾向は都道府県別に著しく異なる。

図B－8 価値率数の変化（併用住宅地区）



$$\text{価値率} = -0.0002 \times \text{地積} + 91.675$$

図B－9 価値率の変化（普通商業地区・併用住宅地区）



$$\text{価値率} = -0.0002 \times \text{地積} + 92.24$$

表B－8 併用住宅地区(都道府県別)

地 積	① 各ランク 中間値	宮城県		福島県	
		② 係 数	価値率 100+ ①×②	② 係 数	価値率 100+ ①×②
100㎡以上200㎡未満	150				
200㎡以上300㎡未満	250	-0.01022	97.45	-0.00444	98.89
300㎡以上400㎡未満	350	-0.00856	97.00	-0.01475	94.84
400㎡以上500㎡未満	450	-0.00572	97.43	-0.01367	93.85
500㎡以上600㎡未満	550	-0.00561	96.91	-0.00507	97.21
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00546	96.45	-0.00561	96.35
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00356	97.33	-0.00561	95.79
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00356	96.97	-0.00561	95.23
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00311	97.05	-0.00512	95.14
1,000㎡以上1,100㎡未満	1,050	-0.00286	97.00	-0.00512	94.62
1,100㎡以上1,200㎡未満	1,150	-0.00350	95.98	-0.00512	94.11
1,200㎡以上1,300㎡未満	1,250	-0.00350	95.63	-0.00512	93.60
1,300㎡以上1,400㎡未満	1,350	-0.00350	95.28	-0.00405	94.53
1,400㎡以上1,500㎡未満	1,450	-0.00379	94.50	-0.00405	94.13
1,500㎡以上1,600㎡未満	1,550	-0.00379	94.13	-0.00405	93.72
1,600㎡以上1,700㎡未満	1,650	-0.00379	93.75	-0.00405	93.32
1,700㎡以上1,800㎡未満	1,750	-0.00345	93.96	-0.00405	92.91
1,800㎡以上1,900㎡未満	1,850	-0.00345	93.62	-0.00405	92.51
1,900㎡以上2,000㎡未満	1,950	-0.00345	93.27	-0.00405	92.10
2,000㎡以上2,100㎡未満	2,050	-0.00345	92.93	-0.00405	91.70
2,100㎡以上2,200㎡未満	2,150	-0.00345	92.58	-0.00405	91.29
2,200㎡以上2,300㎡未満	2,250	-0.00286	93.57	-0.00304	93.16
2,300㎡以上2,400㎡未満	2,350	-0.00286	93.28	-0.00304	92.86
2,400㎡以上2,500㎡未満	2,450	-0.00286	92.99	-0.00304	92.55
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00223	93.87	-0.00304	91.64
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00223	92.75	-0.00304	90.12
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00223	91.64		
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00223	90.52		
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00166	92.12		
5,000㎡以上5,500㎡未満	5,250	-0.00166	91.29		
5,500㎡以上6,000㎡未満	5,750	-0.00146	91.61		
6,000㎡以上6,500㎡未満	6,250	-0.00146	90.88		
6,500㎡以上7,000㎡未満	6,750	-0.00146	90.15		
7,000㎡以上7,500㎡未満	7,250	-0.00136	90.14		
7,500㎡以上8,000㎡未満	7,750	-0.00136	89.46		
8,000㎡以上8,500㎡未満	8,250	-0.00136	88.78		
8,500㎡以上9,000㎡未満	8,750	-0.00136	88.10		
9,000㎡以上9,500㎡未満	9,250	-0.00136	87.42		
9,500㎡以上10,000㎡未満	9,750	-0.00136	86.74		
10,000㎡以上15,000㎡未満	12,500	-0.00136	83.00		
15,000㎡以上20,000㎡未満	17,500	-0.00115	79.88		
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500	-0.00045	89.88		
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500	-0.00045	87.63		
30,000㎡以上		-0.00045			

地 積	① 各ランク 中間値	群馬県		埼玉県	
		② 係 数	価値率 100+ ①×②	② 係 数	価値率 100+ ①×②
100㎡以上200㎡未満	150			-0.04656	93.02
200㎡以上300㎡未満	250			-0.03649	90.88
300㎡以上400㎡未満	350	-0.00883	96.91	-0.02603	90.89
400㎡以上500㎡未満	450	-0.00798	96.41	-0.02294	89.68
500㎡以上600㎡未満	550	-0.00801	95.59	-0.02180	88.01
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00778	94.94	-0.01977	87.15
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00727	94.55	-0.01841	86.19
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00659	94.40	-0.01967	83.28
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00648	93.84	-0.00849	91.93
1,000㎡以上1,100㎡未満	1,050	-0.00619	93.50	-0.00825	91.34
1,100㎡以上1,200㎡未満	1,150	-0.00619	92.88	-0.00688	92.09
1,200㎡以上1,300㎡未満	1,250	-0.00619	92.26	-0.00688	91.40
1,300㎡以上1,400㎡未満	1,350	-0.00619	91.64	-0.00588	92.06
1,400㎡以上1,500㎡未満	1,450	-0.00619	91.02	-0.00588	91.47
1,500㎡以上1,600㎡未満	1,550	-0.00619	90.41	-0.00424	93.43
1,600㎡以上1,700㎡未満	1,650	-0.00619	89.79	-0.00344	94.32
1,700㎡以上1,800㎡未満	1,750	-0.00619	89.17	-0.00344	93.98
1,800㎡以上1900㎡未満	1,850	-0.00474	91.23	-0.00344	93.64
1,900㎡以上2,000㎡未満	1,950			-0.00350	93.18
2,000㎡以上2,100㎡未満	2,050			-0.00330	93.24
2,100㎡以上2,200㎡未満	2,150			-0.00330	92.91
2,200㎡以上2,300㎡未満	2,250			-0.00330	92.58
2,300㎡以上2,400㎡未満	2,350			-0.00330	92.25
2,400㎡以上2,500㎡未満	2,450			-0.00330	91.92
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750			-0.00330	90.93
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250			-0.00328	89.34
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750			-0.00295	88.94
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250			-0.00295	87.46
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750			-0.00295	85.99
5,000㎡以上5,500㎡未満	5,250			-0.00295	84.51
5,500㎡以上6,000㎡未満	5,750			-0.00251	85.57
6,000㎡以上6,500㎡未満	6,250			-0.00251	84.31
6,500㎡以上7,000㎡未満	6,750			-0.00251	83.06
7,000㎡以上7,500㎡未満	7,250			-0.00251	81.80
7,500㎡以上8,000㎡未満	7,750			-0.00234	81.87
8,000㎡以上8,500㎡未満	8,250			-0.00234	80.70
8,500㎡以上9,000㎡未満	8,750			-0.00234	79.53
9,000㎡以上9,500㎡未満	9,250			-0.00234	78.36
9,500㎡以上10,000㎡未満	9,750			-0.00234	77.19
10,000㎡以上				-0.00234	

地 積	① 各ランク 中間値	千葉県		神奈川県	
		② 係 数	価値率 100+ ①×②	② 係 数	価値率 100+ ①×②
100㎡以上200㎡未満	150	-0.02316	96.53	-0.01842	97.24
200㎡以上300㎡未満	250	-0.01977	95.06	-0.04047	89.88
300㎡以上400㎡未満	350	-0.01944	93.20	-0.03084	89.21
400㎡以上500㎡未満	450	-0.01763	92.07	-0.01952	91.22
500㎡以上600㎡未満	550	-0.01033	94.32	-0.01417	92.21
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00957	93.78	-0.01421	90.76
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00857	93.57	-0.01368	89.74
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00726	93.83	-0.01375	88.31
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00667	93.66	-0.01059	89.94
1,000㎡以上1,100㎡未満	1,050	-0.00628	93.41	-0.00853	91.04
1,100㎡以上1,200㎡未満	1,150	-0.00565	93.50	-0.00845	90.28
1,200㎡以上1,300㎡未満	1,250	-0.00517	93.54	-0.00845	89.44
1,300㎡以上1,400㎡未満	1,350	-0.00462	93.76	-0.00524	92.93
1,400㎡以上1,500㎡未満	1,450	-0.00407	94.10	-0.00524	92.40
1,500㎡以上1,600㎡未満	1,550	-0.00576	91.07	-0.00502	92.22
1,600㎡以上1,700㎡未満	1,650	-0.00576	90.50	-0.00481	92.06
1,700㎡以上1,800㎡未満	1,750	-0.00370	93.53	-0.00253	95.57
1,800㎡以上1,900㎡未満	1,850	-0.00279	94.84	-0.00253	95.32
1,900㎡以上2,000㎡未満	1,950	-0.00279	94.56	-0.00253	95.07
2,000㎡以上2,100㎡未満	2,050	-0.00251	94.85	-0.00253	94.81
2,100㎡以上2,200㎡未満	2,150	-0.00251	94.60	-0.00253	94.56
2,200㎡以上2,300㎡未満	2,250	-0.00224	94.96	-0.00230	94.83
2,300㎡以上2,400㎡未満	2,350	-0.00224	94.74	-0.00230	94.60
2,400㎡以上2,500㎡未満	2,450	-0.00224	94.51	-0.00230	94.37
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00224	93.84	-0.00230	93.68
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00164	94.67	-0.00230	92.53
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00164	93.85	-0.00230	91.38
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00164	93.03	-0.00230	90.23
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00157	92.54	-0.00216	89.74
5,000㎡以上5,500㎡未満	5,250	-0.00157	91.76	-0.00223	88.29
5,500㎡以上6,000㎡未満	5,750	-0.00124	92.87	-0.00107	93.85
6,000㎡以上6,500㎡未満	6,250	-0.00124	92.25	-0.00107	93.31
6,500㎡以上7,000㎡未満	6,750	-0.00124	91.63	-0.00107	92.78
7,000㎡以上7,500㎡未満	7,250	-0.00124	91.01	-0.00044	96.81
7,500㎡以上8,000㎡未満	7,750	-0.00123	90.47	-0.00044	96.59
8,000㎡以上8,500㎡未満	8,250	-0.00100	91.75	-0.00044	96.37
8,500㎡以上9,000㎡未満	8,750	-0.00100	91.25	-0.00044	96.15
9,000㎡以上9,500㎡未満	9,250	-0.00069	93.62	-0.00044	95.93
9,500㎡以上10,000㎡未満	9,750	-0.00069	93.27	-0.00044	95.71
10,000㎡以上15,000㎡未満	12,500	-0.00069	91.38	-0.00044	94.50
15,000㎡以上20,000㎡未満	17,500	-0.00067	88.28	-0.00044	92.30
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500	-0.00054	87.85	-0.00044	90.10
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500	-0.00054	85.15		
30,000㎡以上		-0.00054			

地 積	① 各ランク 中間値	石川県		長野県	
		② 係 数	価値率 100+ ①×②	② 係 数	価値率 100+ ①×②
100㎡以上200㎡未満	150			-0.00368	99.45
200㎡以上300㎡未満	250	-0.02203	96.70	-0.00497	98.76
300㎡以上400㎡未満	350	-0.01489	96.28	-0.00983	96.56
400㎡以上500㎡未満	450	-0.00762	97.33	-0.01303	94.14
500㎡以上600㎡未満	550	-0.00681	96.94	-0.00919	94.95
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00591	96.75	-0.00919	94.03
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00272	98.23	-0.00715	94.64
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00272	97.96	-0.00683	94.19
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00142	98.79	-0.00615	94.16
1,000㎡以上1,100㎡未満	1,050	-0.00142	98.65	-0.00803	91.57
1,100㎡以上1,200㎡未満	1,150	-0.00142	98.51	-0.00735	91.55
1,200㎡以上1,300㎡未満	1,250	-0.00142	98.37	-0.00834	89.58
1,300㎡以上1,400㎡未満	1,350	-0.00142	98.23	-0.00746	89.93
1,400㎡以上1,500㎡未満	1,450	-0.00142	98.08	-0.00714	89.65
1,500㎡以上1,600㎡未満	1,550	-0.00142	97.94	-0.00724	88.78
1,600㎡以上1,700㎡未満	1,650	-0.00142	97.80	-0.00724	88.05
1,700㎡以上1,800㎡未満	1,750	-0.00142	97.66	-0.00724	87.33
1,800㎡以上1,900㎡未満	1,850	-0.00142	97.52	-0.00724	86.61
1,900㎡以上2,000㎡未満	1,950	-0.00142	97.37	-0.00558	89.12
2,000㎡以上2,100㎡未満	2,050	-0.00142	97.23	-0.00558	88.56
2,100㎡以上2,200㎡未満	2,150	-0.00142	97.09	-0.00583	87.47
2,200㎡以上2,300㎡未満	2,250	-0.00142	96.95	-0.00583	86.88
2,300㎡以上2,400㎡未満	2,350	-0.00142	96.81	-0.00583	86.30
2,400㎡以上2,500㎡未満	2,450	-0.00142	96.66	-0.00583	85.72
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00142	96.52	-0.00488	86.58
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250			-0.00488	84.14
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750			-0.00215	91.94
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250			-0.00215	90.86
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750			-0.00215	89.79
5,000㎡以上5,500㎡未満	5,250			-0.00215	88.71
5,500㎡以上6,000㎡未満	5,750			-0.00215	87.64
6,000㎡以上6,500㎡未満	6,250			-0.00215	86.56
6,500㎡以上7,000㎡未満	6,750			-0.00215	85.49
7,000㎡以上7,500㎡未満	7,250			-0.00215	84.41
7,500㎡以上8,000㎡未満	7,750			-0.00215	83.34
8,000㎡以上8,500㎡未満	8,250			-0.00215	82.26
8,500㎡以上9,000㎡未満	8,750			-0.00215	81.19
9,000㎡以上9,500㎡未満	9,250			-0.00215	80.11
9,500㎡以上10,000㎡未満	9,750			-0.00215	79.04
10,000㎡以上				-0.00215	73.13

地 積	① 各ランク 中間値	岐阜県		静岡県	
		② 係 数	価値率 100+ ①×②	② 係 数	価値率 100+ ①×②
300㎡未満	150			-0.01396	96.51
300㎡以上400㎡未満	350			-0.03446	87.94
400㎡以上500㎡未満	450	-0.00960	95.68	-0.01299	94.15
500㎡以上600㎡未満	550	-0.00960	94.72	-0.01283	92.94
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00746	95.15	-0.01140	92.59
700㎡以上800㎡未満	750	-0.02216	83.38	-0.00916	93.13
800㎡以上900㎡未満	850	-0.01437	87.79	-0.00778	93.39
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.02181	79.28	-0.00714	93.22
1,000㎡以上1,100㎡未満	1,050	-0.02165	77.27	-0.00539	94.34
1,100㎡以上1,200㎡未満	1,150	-0.01106	87.28	-0.00539	93.80
1,200㎡以上1,300㎡未満	1,250	-0.01136	85.80	-0.00249	96.89
1,300㎡以上1,400㎡未満	1,350	-0.00603	91.86	-0.00249	96.64
1,400㎡以上1,500㎡未満	1,450	-0.00650	90.58	-0.00249	96.39
1,500㎡以上1,600㎡未満	1,550	-0.00650	89.93	-0.00249	96.14
1,600㎡以上1,700㎡未満	1,650	-0.00534	91.19	-0.00249	95.89
1,700㎡以上1,800㎡未満	1,750	-0.00534	90.66	-0.00249	95.64
1,800㎡以上1,900㎡未満	1,850	-0.00534	90.12	-0.00249	95.39
1,900㎡以上2,000㎡未満	1,950	-0.00534	89.59	-0.00249	95.14
2,000㎡以上2,100㎡未満	2,050	-0.00534	89.05	-0.00163	96.66
2,100㎡以上2,200㎡未満	2,150	-0.00534	88.52	-0.00163	96.50
2,200㎡以上2,300㎡未満	2,250	-0.00534	87.99	-0.00163	96.33
2,300㎡以上2,400㎡未満	2,350	-0.00534	87.45	-0.00163	96.17
2,400㎡以上2,500㎡未満	2,450	-0.00497	87.82	-0.00163	96.01
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00497	86.33	-0.00163	95.52
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00497	83.85	-0.00163	94.70
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00497	81.36	-0.00163	93.89
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00203	91.37	-0.00163	93.07
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00203	90.36	-0.00163	92.26
5,000㎡以上5,500㎡未満	5,250	-0.00203	89.34	-0.00163	91.44
5,500㎡以上6,000㎡未満	5,750	-0.00203	88.33	-0.00163	90.63
6,000㎡以上6,500㎡未満	6,250	-0.00203	87.31	-0.00163	89.81
6,500㎡以上7,000㎡未満	6,750	-0.00203	86.30	-0.00163	89.00
7,000㎡以上7,500㎡未満	7,250	-0.00203	85.28	-0.00163	88.18
7,500㎡以上8,000㎡未満	7,750	-0.00203	84.27	-0.00163	87.37
8,000㎡以上8,500㎡未満	8,250	-0.00203	83.25	-0.00163	86.55
8,500㎡以上9,000㎡未満	8,750	-0.00203	82.24	-0.00163	85.74
9,000㎡以上9,500㎡未満	9,250	-0.00203	81.22	-0.00163	84.92
9,500㎡以上10,000㎡未満	9,750	-0.00203	80.21	-0.00163	84.11
10,000㎡以上15,000㎡未満	12,500	-0.00203	74.63	-0.00163	79.63
15,000㎡以上		-0.00203			

地 積	① 各ランク 中間値	愛知県		大阪府	
		② 係 数	価値率 100+ ①×②	② 係 数	価値率 100+ ①×②
100㎡以上200㎡未満	150	-0.03461	94.81	-0.02693	95.96
200㎡以上300㎡未満	250	-0.01930	95.18	-0.02124	94.69
300㎡以上400㎡未満	350	-0.02128	92.55	-0.01890	93.39
400㎡以上500㎡未満	450	-0.01698	92.36	-0.01227	94.48
500㎡以上600㎡未満	550	-0.00851	95.32	-0.00850	95.33
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00653	95.76	-0.00865	94.38
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00514	96.15	-0.00833	93.75
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00441	96.25	-0.00942	91.99
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00461	95.62	-0.00888	91.56
1,000㎡以上1,100㎡未満	1,050	-0.00396	95.84	-0.00754	92.08
1,100㎡以上1,200㎡未満	1,150	-0.00374	95.70	-0.00768	91.17
1,200㎡以上1,300㎡未満	1,250	-0.00369	95.39	-0.00744	90.70
1,300㎡以上1,400㎡未満	1,350	-0.00331	95.53	-0.00587	92.08
1,400㎡以上1,500㎡未満	1,450	-0.00275	96.01	-0.00587	91.49
1,500㎡以上1,600㎡未満	1,550	-0.00259	95.99	-0.00610	90.55
1,600㎡以上1,700㎡未満	1,650	-0.00259	95.73	-0.00610	89.94
1,700㎡以上1,800㎡未満	1,750	-0.00259	95.47	-0.00500	91.25
1,800㎡以上1,900㎡未満	1,850	-0.00259	95.21	-0.00359	93.36
1,900㎡以上2,000㎡未満	1,950	-0.00237	95.38	-0.00359	93.00
2,000㎡以上2,100㎡未満	2,050	-0.00237	95.14	-0.00359	92.64
2,100㎡以上2,200㎡未満	2,150	-0.00200	95.70	-0.00359	92.28
2,200㎡以上2,300㎡未満	2,250	-0.00192	95.68	-0.00359	91.92
2,300㎡以上2,400㎡未満	2,350	-0.00192	95.49	-0.00359	91.56
2,400㎡以上2,500㎡未満	2,450	-0.00175	95.71	-0.00359	91.20
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00175	95.19	-0.00359	90.13
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00166	94.61	-0.00255	91.71
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00166	93.78	-0.00255	90.44
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00154	93.46	-0.00255	89.16
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00146	93.07	-0.00255	87.89
5,000㎡以上5,500㎡未満	5,250	-0.00151	92.07	-0.00206	89.19
5,500㎡以上6,000㎡未満	5,750	-0.00151	91.32	-0.00133	92.35
6,000㎡以上6,500㎡未満	6,250	-0.00139	91.31	-0.00133	91.69
6,500㎡以上7,000㎡未満	6,750	-0.00139	90.62	-0.00133	91.02
7,000㎡以上7,500㎡未満	7,250	-0.00139	89.92	-0.00133	90.36
7,500㎡以上8,000㎡未満	7,750	-0.00143	88.92	-0.00079	93.88
8,000㎡以上8,500㎡未満	8,250	-0.00130	89.28	-0.00079	93.48
8,500㎡以上9,000㎡未満	8,750	-0.00130	88.63	-0.00079	93.09
9,000㎡以上9,500㎡未満	9,250	-0.00130	87.98	-0.00079	92.69
9,500㎡以上10,000㎡未満	9,750	-0.00130	87.33	-0.00079	92.30
10,000㎡以上15,000㎡未満	12,500	-0.00130	83.75	-0.00079	90.13
15,000㎡以上20,000㎡未満	17,500	-0.00090	84.25		
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500	-0.00089	79.98		
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500	-0.00083	77.18		
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500	-0.00087	71.73		
35,000㎡以上		-0.00076	71.50		

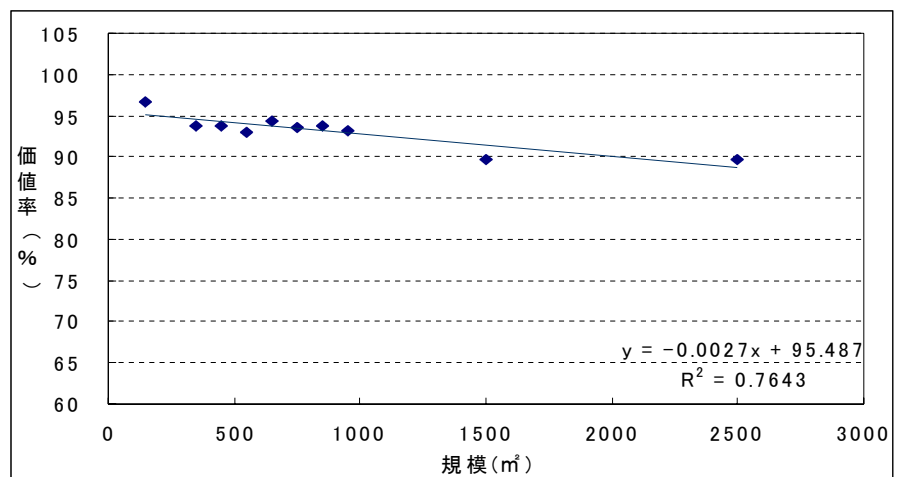
地 積	① 各ランク 中間値	愛媛県		福岡県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150				
200㎡以上300㎡未満	250	-0.03604	90.99		
300㎡以上400㎡未満	350	-0.03547	87.59		
400㎡以上500㎡未満	450	-0.02996	86.52		
500㎡以上600㎡未満	550	-0.01734	90.46	-0.00802	95.59
600㎡以上700㎡未満	650	-0.01807	88.25	-0.00802	94.79
700㎡以上800㎡未満	750	-0.01073	91.95	-0.00802	93.99
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00710	93.97	-0.00413	96.49
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00535	94.92	-0.00024	99.77
1,000㎡以上1,100㎡未満	1,050	-0.00379	96.02	-0.00333	96.50
1,100㎡以上1,200㎡未満	1,150	-0.00379	95.64	-0.00333	96.17
1,200㎡以上1,300㎡未満	1,250	-0.00379	95.26	-0.00333	95.84
1,300㎡以上1,400㎡未満	1,350	-0.00379	94.88	-0.00333	95.50
1,400㎡以上1,500㎡未満	1,450	-0.00379	94.50	-0.00333	95.17
1,500㎡以上1,600㎡未満	1,550	-0.00379	94.13	-0.00257	96.02
1,600㎡以上1,700㎡未満	1,650	-0.00379	93.75	-0.00257	95.76
1,700㎡以上1,800㎡未満	1,750	-0.00379	93.37	-0.00257	95.50
1,800㎡以上1,900㎡未満	1,850	-0.00379	92.99	-0.00125	97.69
1,900㎡以上2,000㎡未満	1,950	-0.00379	92.61	-0.00125	97.56
2,000㎡以上2,100㎡未満	2,050	-0.00379	92.23	-0.00028	99.43
2,100㎡以上2,200㎡未満	2,150	-0.00379	91.85	-0.00028	99.40
2,200㎡以上2,300㎡未満	2,250	-0.00379	91.47	-0.00028	99.37
2,300㎡以上2,400㎡未満	2,350	-0.00379	91.09	-0.00028	99.34
2,400㎡以上2,500㎡未満	2,450	-0.00379	90.71	-0.00053	98.70
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00379	89.58	-0.00053	98.54
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250			-0.00053	98.28
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750			-0.00053	98.01
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250			-0.00053	97.75
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750			-0.00053	97.48
5,000㎡以上5,500㎡未満	5,250			-0.00053	97.22
5,500㎡以上6,000㎡未満	5,750			-0.00053	96.95
6,000㎡以上6,500㎡未満	6,250			-0.00053	96.69
6,500㎡以上7,000㎡未満	6,750			-0.00053	96.42
7,000㎡以上7,500㎡未満	7,250			-0.00053	96.16
7,500㎡以上8,000㎡未満	7,750			-0.00053	95.89
8,000㎡以上8,500㎡未満	8,250			-0.00053	95.63
8,500㎡以上9,000㎡未満	8,750			-0.00053	95.36

地 積	① 各ランク 中間値	愛媛県		福岡県	
		② 係 数	価値率 $100+①\times②$	② 係 数	価値率 $100+①\times②$
9,000㎡以上9,500㎡未満	9,250			-0.00053	95.10
9,500㎡以上10,000㎡未満	9,750			-0.00053	94.83
10,000㎡以上15,000㎡未満	12,500			-0.00053	93.38
15,000㎡以上20,000㎡未満	17,500			-0.00053	90.73
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500			-0.00053	88.08
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500			-0.00053	85.43
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500			-0.00053	82.78
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500			-0.00064	76.00
40,000㎡以上45,000㎡未満	42,500			-0.00064	72.80
45,000㎡以上50,000㎡未満	47,500			-0.00024	88.60
50,000㎡以上55,000㎡未満	52,500			-0.00024	87.40
55,000㎡以上60,000㎡未満	57,500			-0.00024	86.20
60,000㎡以上70,000㎡未満	65,000			-0.00024	84.40
70,000㎡以上80,000㎡未満	75,000			-0.00024	82.00
80,000㎡以上90,000㎡未満	85,000			-0.00024	79.60
90,000㎡以上100,000㎡未満	95,000			-0.00024	77.20
100,000㎡以上				-0.00024	

表B－9 都道府県別係数査定表（併用住宅地区）

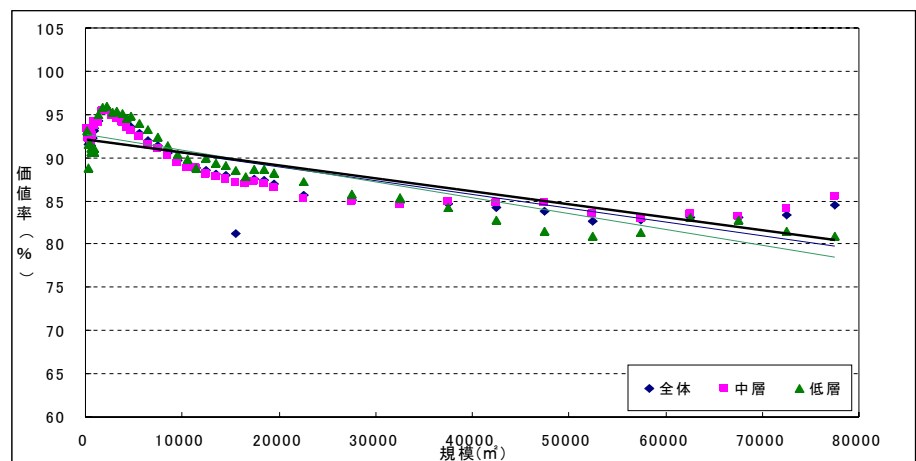
都道府県名	係数	定数項
宮城	-0.00050	94.991
福島	-0.00210	97.016
群馬	-0.00480	98.338
埼玉	-0.00160	93.639
千葉	-0.00030	94.392
神奈川	0.00010	92.404
石川	-0.00020	97.761
長野	-0.00140	93.521
岐阜	-0.00090	90.485
静岡	-0.00120	96.579
愛知	-0.00070	95.993
大阪	-0.00010	92.489
愛媛	0.00050	91.577
福岡	-0.00020	97.010

図B－10 価値率の変化（高級住宅地区）



$$\text{価値率} = -0.0027 \times \text{地積} + 95.487$$

図B－11 価値率の変化（普通住宅地区）

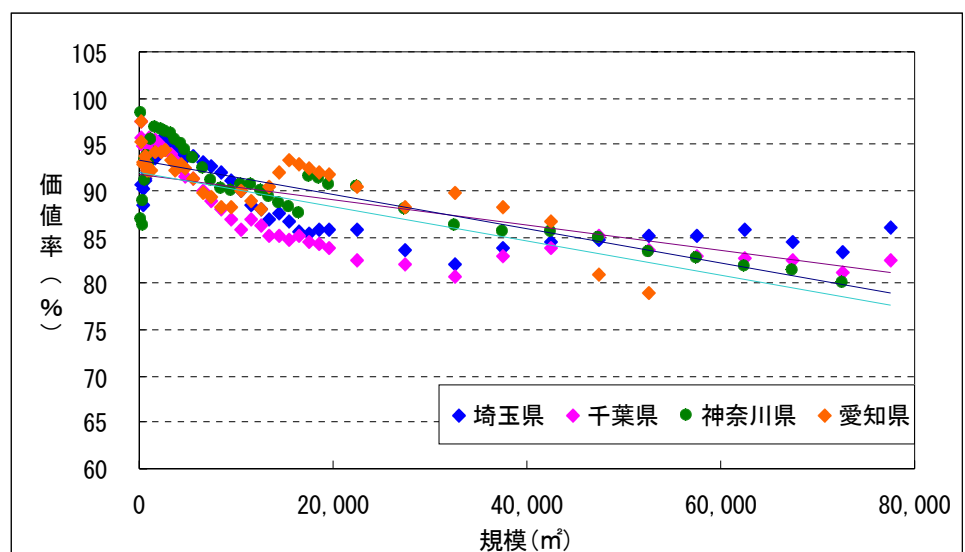


$$\text{価値率(全体)} = -0.0002 \times \text{地積} + 92.192$$

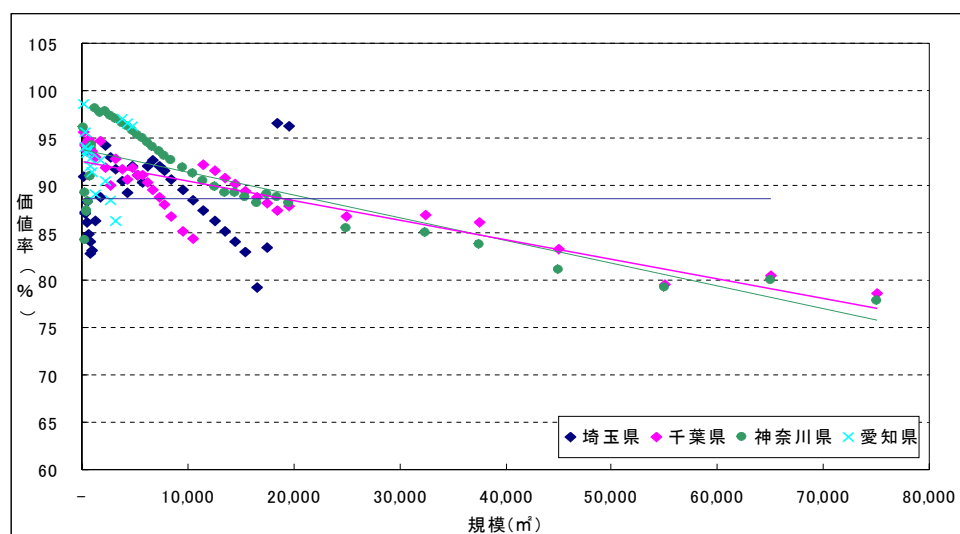
$$\text{価値率(中層)} = -0.0002 \times \text{地積} + 92.195$$

$$\text{価値率(低層)} = -0.0002 \times \text{地積} + 92.696$$

図B－12 価値率の変化（普通住宅地区 中層）



図B－13 価値率の変化（普通住宅地区 低層）



表B－10 普通住宅地区(中層 都道府県別)

地 積	① 各ランク 中間値	宮城県		福島県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
200㎡以上300㎡未満	250	-0.04116	89.71	-0.01452	96.37
300㎡以上400㎡未満	350	-0.03280	88.52	-0.01413	95.05
400㎡以上500㎡未満	450	-0.01848	91.68	-0.01597	92.82
500㎡以上600㎡未満	550	-0.01729	90.49	-0.00917	94.96
600㎡以上700㎡未満	650	-0.01264	91.78	-0.00953	93.80
700㎡以上800㎡未満	750	-0.01124	91.57	-0.00556	95.83
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00930	92.09	-0.00381	96.76
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00658	93.75	-0.00381	96.38
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.00512	93.61	-0.00381	95.23
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00251	95.62	-0.00037	99.35
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00251	94.36	-0.00037	99.17
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00245	93.25	-0.00037	98.98
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00245	92.03	-0.00037	98.80
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00092	96.57	-0.00037	98.61
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00038	98.39	-0.00037	98.43
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00038	98.20	-0.00037	98.24
5,000㎡以上6,000㎡未満	5,500	-0.00038	97.91	-0.00037	97.97
6,000㎡以上7,000㎡未満	6,500	-0.00038	97.53	-0.00037	97.60
7,000㎡以上8,000㎡未満	7,500	-0.00038	97.15	-0.00037	97.23
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500	-0.00038	96.77	-0.00037	96.86
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500	-0.00038	96.39	-0.00037	96.49
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500	-0.00038	96.01	-0.00037	96.12
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500	-0.00038	95.63	-0.00037	95.75
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500	-0.00038	95.25	-0.00037	95.38
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500	-0.00038	94.87	-0.00037	95.01
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500	-0.00038	94.49	-0.00037	94.64
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500	-0.00038	94.11	-0.00037	94.27
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500	-0.00038	93.73	-0.00037	93.90
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500	-0.00038	93.35	-0.00037	93.53
18,000㎡以上19,000㎡未満	18,500	-0.00038	92.97	-0.00037	93.16
19,000㎡以上20,000㎡未満	19,500	-0.00038	92.59	-0.00037	92.79
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500	-0.00038	91.45	-0.00037	91.68
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500	-0.00038	89.55	-0.00037	
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500	-0.00038	87.65		
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500	-0.00038	85.75		
40,000㎡以上45,000㎡未満	42,500	-0.00038	83.85		
45,000㎡以上50,000㎡未満	47,500	-0.00038	81.95		
50,000㎡以上55,000㎡未満	52,500	-0.00038	80.05		
55,000㎡以上60,000㎡未満	57,500	-0.00038	78.15		
60,000㎡以上65,000㎡未満	62,500	-0.00038	76.25		
65,000㎡以上70,000㎡未満	67,500	-0.00038	74.35		
70,000㎡以上		-0.00038			

地 積	① 各ランク 中間値	茨城県		栃木県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
200㎡以上300㎡未満	250	-0.00352	99.12	-0.00778	98.06
300㎡以上400㎡未満	350	-0.00325	98.86	-0.00783	97.26
400㎡以上500㎡未満	450	-0.00297	98.66	-0.00788	96.45
500㎡以上600㎡未満	550	-0.00325	98.21	-0.00887	95.12
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00246	98.40	-0.00886	94.24
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00246	98.16	-0.00886	93.36
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00229	98.05	-0.00856	92.72
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00186	98.23	-0.00670	93.63
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.00186	97.67	-0.00618	92.27
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00147	97.43	-0.00499	91.27
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00124	97.20	-0.00334	92.48
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00124	96.58	-0.00184	94.93
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00124	95.96	-0.00184	94.01
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00124	95.34	-0.00184	93.09
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00124	94.72	-0.00184	92.17
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00124	94.10	-0.00184	91.24
5,000㎡以上6,000㎡未満	5,500	-0.00124	93.16	-0.00184	89.86
6,000㎡以上7,000㎡未満	6,500	-0.00104	93.27	-0.00184	88.02
7,000㎡以上8,000㎡未満	7,500	-0.00104	92.23	-0.00124	90.70
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500	-0.00104	91.19	-0.00124	89.46
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500	-0.00104	90.16	-0.00124	88.22
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500	-0.00094	90.08	-0.00032	96.64
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500	-0.00086	90.12	-0.00032	96.32
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500	-0.00086	89.26	-0.00032	96.00
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500	-0.00078	89.41	-0.00032	95.68
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500	-0.00072	89.60	-0.00032	95.36
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500	-0.00065	89.94	-0.00032	95.04
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500	-0.00058	90.46	-0.00032	94.72
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500	-0.00051	91.09	-0.00032	94.40
18,000㎡以上19,000㎡未満	18,500	-0.00051	90.59	-0.00032	94.08
19,000㎡以上20,000㎡未満	19,500	-0.00051	90.08	-0.00032	93.76
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500	-0.00044	90.01	-0.00027	94.04
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500	-0.00039	89.29	-0.00027	92.71
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500	-0.00039	87.35	-0.00027	91.39
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500	-0.00025	90.57	-0.00027	90.06
40,000㎡以上45,000㎡未満	42,500	-0.00025	89.31	-0.00027	88.74
45,000㎡以上50,000㎡未満	47,500	-0.00022	89.63		
50,000㎡以上55,000㎡未満	52,500	-0.00022	88.54		
55,000㎡以上60,000㎡未満	57,500	-0.00022	87.45		
60,000㎡以上65,000㎡未満	62,500	-0.00022	86.35		
65,000㎡以上70,000㎡未満	67,500	-0.00019	86.93		
70,000㎡以上75,000㎡未満	72,500	-0.00017	87.75		
75,000㎡以上80,000㎡未満	77,500	-0.00017	86.90		
80,000㎡以上		-0.00017			

地 積	① 各ランク 中間値	群馬県		埼玉県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150			-0.06285	90.57
200㎡以上300㎡未満	250	-0.01344	96.64	-0.04588	88.53
300㎡以上400㎡未満	350	-0.01587	94.45	-0.02820	90.13
400㎡以上500㎡未満	450	-0.01509	93.21	-0.01954	91.21
500㎡以上600㎡未満	550	-0.01009	94.45	-0.01592	91.25
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00774	94.97	-0.01221	92.06
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00768	94.24	-0.01046	92.15
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00759	93.55	-0.00694	94.10
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00534	94.93	-0.00593	94.37
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.00534	93.33	-0.00511	93.61
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00548	90.42	-0.00261	95.43
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00223	94.98	-0.00176	96.05
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00223	93.87	-0.00168	95.39
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00223	92.75	-0.00165	94.63
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00223	91.64	-0.00155	94.20
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00223	90.52	-0.00155	93.43
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00223	89.41	-0.00131	93.76
5,000㎡以上6,000㎡未満	5,500			-0.00126	93.05
6,000㎡以上7,000㎡未満	6,500			-0.00115	92.55
7,000㎡以上8,000㎡未満	7,500			-0.00105	92.09
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500			-0.00105	91.04
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500			-0.00105	89.98
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500			-0.00110	88.49
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500			-0.00104	87.98
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500			-0.00104	86.94
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500			-0.00092	87.52
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500			-0.00092	86.60
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500			-0.00092	85.68
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500			-0.00088	85.44
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500			-0.00081	85.85
18,000㎡以上19,000㎡未満	18,500			-0.00076	85.90
19,000㎡以上20,000㎡未満	19,500			-0.00073	85.70
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500			-0.00073	83.51
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500			-0.00065	82.06
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500			-0.00050	83.89
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500			-0.00041	84.58
40,000㎡以上45,000㎡未満	42,500			-0.00036	84.70
45,000㎡以上50,000㎡未満	47,500			-0.00031	85.06
50,000㎡以上55,000㎡未満	52,500			-0.00028	85.09
55,000㎡以上60,000㎡未満	57,500			-0.00025	85.75
60,000㎡以上65,000㎡未満	62,500			-0.00025	84.51
65,000㎡以上70,000㎡未満	67,500			-0.00025	83.28
70,000㎡以上75,000㎡未満	72,500			-0.00019	85.98
75,000㎡以上80,000㎡未満	77,500			-0.00012	90.39
80,000㎡以上				-0.00012	

地 積	① 各ランク 中間値	千葉県		東京都	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150	-0.01607	97.59	-0.00594	99.11
200㎡以上300㎡未満	250	-0.01700	95.75	-0.01040	97.40
300㎡以上400㎡未満	350	-0.01478	94.83	-0.00925	96.76
400㎡以上500㎡未満	450	-0.01150	94.83	-0.00925	95.84
500㎡以上600㎡未満	550	-0.00948	94.79	-0.00802	95.59
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00814	94.71	-0.00802	94.79
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00704	94.72	-0.00802	93.99
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00657	94.41	-0.00443	96.23
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00451	95.72	-0.00443	95.79
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.00356	95.56	-0.00405	94.93
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00260	95.45	-0.00298	94.78
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00227	94.89	-0.00133	97.01
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00206	94.34	-0.00126	96.53
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00185	93.99	-0.00122	96.04
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00177	93.36	-0.00122	95.43
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00178	92.43	-0.00122	94.82
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00176	91.62	-0.00122	94.22
5,000㎡以上6,000㎡未満	5,500	-0.00158	91.31	-0.00122	93.30
6,000㎡以上7,000㎡未満	6,500	-0.00155	89.92	-0.00122	92.08
7,000㎡以上8,000㎡未満	7,500	-0.00147	89.00	-0.00098	92.63
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500	-0.00141	87.97	-0.00098	91.65
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500	-0.00139	86.82	-0.00098	90.67
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500	-0.00136	85.71	-0.00098	89.69
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500	-0.00113	87.01	-0.00096	88.94
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500	-0.00111	86.16	-0.00090	88.76
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500	-0.00109	85.25	-0.00090	87.86
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500	-0.00103	85.08	-0.00080	88.34
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500	-0.00098	84.77	-0.00080	87.54
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500	-0.00090	85.17	-0.00080	86.73
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500	-0.00089	84.41	-0.00072	87.33
18,000㎡以上19,000㎡未満	18,500	-0.00085	84.29	-0.00071	86.80
19,000㎡以上20,000㎡未満	19,500	-0.00083	83.89	-0.00070	86.28
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500	-0.00078	82.51	-0.00070	84.17
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500	-0.00066	81.95	-0.00054	85.06
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500	-0.00060	80.64	-0.00047	84.66
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500	-0.00045	82.95	-0.00047	82.43
40,000㎡以上45,000㎡未満	42,500	-0.00038	83.73	-0.00045	80.70
45,000㎡以上50,000㎡未満	47,500	-0.00031	85.18	-0.00043	79.68
50,000㎡以上55,000㎡未満	52,500	-0.00031	83.62	-0.00043	77.54
55,000㎡以上60,000㎡未満	57,500	-0.00030	83.01	-0.00042	75.92
60,000㎡以上65,000㎡未満	62,500	-0.00028	82.66	-0.00031	80.94
65,000㎡以上70,000㎡未満	67,500	-0.00026	82.45	-0.00029	80.20
70,000㎡以上75,000㎡未満	72,500	-0.00026	81.15	-0.00020	85.50
75,000㎡以上80,000㎡未満	77,500	-0.00023	82.49	-0.00020	84.50
80,000㎡以上		-0.00023		-0.00014	

地 積	① 各ランク 中間値	神奈川県		新潟県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150	-0.01008	98.49		
200㎡以上300㎡未満	250	-0.05209	86.98	-0.01326	96.69
300㎡以上400㎡未満	350	-0.03913	86.30	-0.01277	95.53
400㎡以上500㎡未満	450	-0.02447	88.99	-0.01277	94.25
500㎡以上600㎡未満	550	-0.01624	91.07	-0.01228	93.25
600㎡以上700㎡未満	650	-0.01029	93.31	-0.01228	92.02
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00839	93.70	-0.00849	93.63
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00767	93.48	-0.00849	92.78
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00762	92.76	-0.00849	91.93
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.00365	95.44		
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00181	96.83		
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00151	96.61		
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00130	96.42		
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00120	96.10		
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00120	95.50		
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00118	94.99		
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00117	94.45		
5,000㎡以上6,000㎡未満	5,500	-0.00117	93.57		
6,000㎡以上7,000㎡未満	6,500	-0.00117	92.40		
7,000㎡以上8,000㎡未満	7,500	-0.00118	91.16		
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500	-0.00115	90.26		
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500	-0.00104	90.11		
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500	-0.00089	90.68		
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500	-0.00082	90.56		
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500	-0.00079	90.09		
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500	-0.00079	89.29		
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500	-0.00077	88.77		
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500	-0.00076	88.24		
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500	-0.00076	87.48		
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500	-0.00048	91.57		
18,000㎡以上19,000㎡未満	18,500	-0.00047	91.23		
19,000㎡以上20,000㎡未満	19,500	-0.00047	90.76		
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500	-0.00042	90.49		
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500	-0.00044	87.92		
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500	-0.00042	86.30		
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500	-0.00038	85.63		
40,000㎡以上45,000㎡未満	42,500	-0.00034	85.59		
45,000㎡以上50,000㎡未満	47,500	-0.00032	84.96		
50,000㎡以上55,000㎡未満	52,500	-0.00032	83.38		
55,000㎡以上60,000㎡未満	57,500	-0.00030	82.75		
60,000㎡以上65,000㎡未満	62,500	-0.00029	81.88		
65,000㎡以上70,000㎡未満	67,500	-0.00028	81.44		
70,000㎡以上		-0.00028			

地 積	① 各ランク 中間値	石川県		長野県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150	-0.01820	97.27		
200㎡以上300㎡未満	250	-0.02173	94.57	-0.01476	96.31
300㎡以上400㎡未満	350	-0.01905	93.33	-0.01464	94.88
400㎡以上500㎡未満	450	-0.02277	89.75	-0.01626	92.68
500㎡以上600㎡未満	550	-0.02331	87.18	-0.01701	90.64
600㎡以上700㎡未満	650	-0.02172	85.88	-0.01333	91.33
700㎡以上800㎡未満	750	-0.02064	84.52	-0.01217	90.87
800㎡以上900㎡未満	850	-0.01270	89.20	-0.01003	91.47
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.01270	87.93	-0.00842	92.00
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.01307	83.66	-0.00804	89.96
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00383	93.30	-0.00490	91.43
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00383	91.38	-0.00902	79.71
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00383	89.47		
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00383	87.55		
3,500㎡以上		-0.00383			

地 積	① 各ランク 中間値	岐阜県		静岡県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150			-0.02354	96.47
200㎡以上300㎡未満	250	-0.01462	96.35	-0.01622	95.95
300㎡以上400㎡未満	350	-0.01277	95.53	-0.02200	92.30
400㎡以上500㎡未満	450	-0.01249	94.38	-0.01416	93.63
500㎡以上600㎡未満	550	-0.01266	93.04	-0.01291	92.90
600㎡以上700㎡未満	650	-0.01328	91.37	-0.01170	92.40
700㎡以上800㎡未満	750	-0.01390	89.57	-0.01098	91.77
800㎡以上900㎡未満	850	-0.01132	90.38	-0.01216	89.66
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00962	90.86	-0.01216	88.45
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.00771	90.37	-0.01216	84.80
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00419	92.67	-0.00859	84.97
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00302	93.22	-0.00859	80.67
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00302	91.71		
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00403	86.90		
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00403	84.89		
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00403	82.87		
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00403	80.86		
5,000㎡以上6,000㎡未満	5,500	-0.00403	77.84		
6,000㎡以上7,000㎡未満	6,500	-0.00403	73.81		
7,000㎡以上8,000㎡未満	7,500	-0.00403	69.78		
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500	-0.00403	65.75		
9,000㎡以上		-0.00403			

地 積	① 各ランク 中間値	愛知県		京都府	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150	-0.01666	97.50	-0.01317	98.02
200㎡以上300㎡未満	250	-0.01839	95.40	-0.02541	93.65
300㎡以上400㎡未満	350	-0.01995	93.02	-0.03353	88.27
400㎡以上500㎡未満	450	-0.01564	92.96	-0.02790	87.45
500㎡以上600㎡未満	550	-0.01150	93.67	-0.02548	85.99
600㎡以上700㎡未満	650	-0.01051	93.17	-0.02029	86.81
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00992	92.56	-0.01116	91.63
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00926	92.13	-0.00529	95.50
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00814	92.27	-0.00529	94.97
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.00626	92.18	-0.00529	93.39
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00331	94.22	-0.00529	90.74
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00261	94.13	-0.00385	91.33
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00206	94.34	-0.00385	89.40
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00206	93.31	-0.00385	87.48
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00206	92.28	-0.00269	89.91
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00170	92.77	-0.00269	88.56
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00158	92.49	-0.00269	87.21
5,000㎡以上6,000㎡未満	5,500	-0.00158	91.31	-0.00269	85.19
6,000㎡以上7,000㎡未満	6,500	-0.00158	89.73	-0.00207	86.56
7,000㎡以上8,000㎡未満	7,500	-0.00143	89.28	-0.00116	91.30
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500	-0.00138	88.28	-0.00116	90.14
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500	-0.00124	88.26	-0.00116	88.98
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500	-0.00096	89.96	-0.00122	87.24
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500	-0.00096	89.00	-0.00122	86.03
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500	-0.00096	88.05	-0.00122	84.81
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500	-0.00071	90.44	-0.00122	83.60
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500	-0.00055	92.03	-0.00122	82.38
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500	-0.00043	93.37	-0.00122	81.17
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500	-0.00043	92.95	-0.00122	79.95
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500	-0.00043	92.52	-0.00122	78.74
18,000㎡以上19,000㎡未満	18,500	-0.00043	92.09	-0.00122	77.52
19,000㎡以上20,000㎡未満	19,500	-0.00043	91.66	-0.00152	70.36
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500	-0.00043	90.38	-0.00152	65.80
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500	-0.00043	88.24		
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500	-0.00031	89.82		
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500	-0.00031	88.25		
40,000㎡以上45,000㎡未満	42,500	-0.00031	86.68		
45,000㎡以上50,000㎡未満	47,500	-0.00040	81.00		
50,000㎡以上		-0.00040			

地 積	① 各ランク 中間値	大阪府		兵庫県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150	-0.03337	94.99	-0.00061	99.91
200㎡以上300㎡未満	250	-0.03155	92.11	-0.00047	99.88
300㎡以上400㎡未満	350	-0.02285	92.00	-0.00077	99.73
400㎡以上500㎡未満	450	-0.01534	93.10	-0.00077	99.65
500㎡以上600㎡未満	550	-0.01353	92.56	-0.00077	99.58
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00823	94.65	-0.00077	99.50
700㎡以上800㎡未満	750	-0.00650	95.13	-0.00077	99.42
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00580	95.07	-0.00077	99.35
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00495	95.30	-0.00077	99.27
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.00271	96.61	-0.00077	99.04
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00207	96.37	-0.00077	98.65
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00207	95.34	-0.00077	98.27
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00208	94.29	-0.00077	97.88
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00208	93.25	-0.00077	97.50
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00208	92.21	-0.00077	97.11
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00150	93.64	-0.00077	96.73
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00123	94.15	-0.00077	96.34
5,000㎡以上6,000㎡未満	5,500	-0.00123	93.22	-0.00077	95.77
6,000㎡以上7,000㎡未満	6,500	-0.00117	92.42	-0.00077	95.00
7,000㎡以上8,000㎡未満	7,500	-0.00117	91.25	-0.00077	94.23
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500	-0.00117	90.08	-0.00077	93.46
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500	-0.00117	88.92	-0.00077	92.69
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500	-0.00118	87.66	-0.00077	91.92
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500	-0.00118	86.48	-0.00077	91.15
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500	-0.00133	83.43	-0.00077	90.38
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500	-0.00128	82.66	-0.00077	89.61
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500	-0.00132	80.80	-0.00077	88.84
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500	-0.00130	79.88	-0.00077	88.07
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500	-0.00130	78.58	-0.00060	90.03
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500	-0.00130	77.28	-0.00060	89.43
18,000㎡以上19,000㎡未満	18,500	-0.00130	75.98	-0.00060	88.83
19,000㎡以上20,000㎡未満	19,500	-0.00130	74.68	-0.00060	88.22
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500	-0.00070	84.16	-0.00060	86.41
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500	-0.00070	80.64	-0.00047	87.14
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500	-0.00045	85.38	-0.00047	84.81
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500	-0.00045	83.13	-0.00041	84.50
40,000㎡以上45,000㎡未満	42,500	-0.00045	80.88	-0.00041	82.43
45,000㎡以上50,000㎡未満	47,500	-0.00045	78.63	-0.00032	85.04
50,000㎡以上55,000㎡未満	52,500	-0.00045	76.38	-0.00032	83.46
55,000㎡以上60,000㎡未満	57,500	-0.00044	74.70	-0.00032	81.89
60,000㎡以上65,000㎡未満	62,500	-0.00048	70.00	-0.00032	80.31
65,000㎡以上70,000㎡未満	67,500			-0.00032	78.74
70,000㎡以上75,000㎡未満	72,500			-0.00032	77.16
75,000㎡以上80,000㎡未満	77,500			-0.00032	75.59
80,000㎡以上				-0.00032	

地 積	① 各ランク 中間値	広島県		山口県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150	-0.00734	98.90	-0.0108	98.37
200㎡以上300㎡未満	250	-0.00889	97.78	-0.00968	97.58
300㎡以上400㎡未満	350	-0.01133	96.03	-0.00841	97.06
400㎡以上500㎡未満	450	-0.02249	89.88	-0.00858	96.14
500㎡以上600㎡未満	550	-0.01377	92.42	-0.00836	95.40
600㎡以上700㎡未満	650	-0.01377	91.05	-0.00857	94.43
700㎡以上800㎡未満	750	-0.01402	89.49	-0.00912	93.16
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00608	94.84	-0.00912	92.25
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00518	95.08	-0.00705	93.30
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.00282	96.48	-0.00680	91.50
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00124	97.84	-0.00680	88.10
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00124	97.22		
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00124	96.60		
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00124	95.98		
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00124	95.36		
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00124	94.74		
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00112	94.70		
5,000㎡以上6,000㎡未満	5,500	-0.00112	93.87		
6,000㎡以上7,000㎡未満	6,500	-0.00112	92.75		
7,000㎡以上8,000㎡未満	7,500	-0.00094	92.98		
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500	-0.00061	94.82		
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500	-0.00061	94.21		
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500	-0.00061	93.60		
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500	-0.00061	92.99		
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500	-0.00061	92.38		
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500	-0.00061	91.77		
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500	-0.00061	91.16		
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500	-0.00061	90.55		
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500	-0.00061	89.94		
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500	-0.00061	89.33		
18,000㎡以上19,000㎡未満	18,500	-0.00061	88.72		
19,000㎡以上20,000㎡未満	19,500	-0.00061	88.11		
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500	-0.00061	86.28		
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500	-0.00061	83.23		
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500	-0.00047	84.73		
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500	-0.00047	82.38		
40,000㎡以上		-0.00047			

地 積	① 各ランク 中間値	愛媛県		福岡県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
200㎡以上300㎡未満	250	-0.02678	93.31	-0.05209	86.98
300㎡以上400㎡未満	350	-0.02742	90.40	-0.05209	81.77
400㎡以上500㎡未満	450	-0.01695	92.37	-0.01073	95.17
500㎡以上600㎡未満	550	-0.02094	88.48	-0.01073	94.10
600㎡以上700㎡未満	650	-0.02094	86.39	-0.00978	93.64
700㎡以上800㎡未満	750	-0.01523	88.57	-0.00978	92.67
800㎡以上900㎡未満	850	-0.00682	94.20	-0.01234	89.51
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.00718	93.18	-0.00770	92.69
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.00718	91.03	-0.00471	94.12
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00682	88.06	-0.00147	97.44
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00449	89.90	-0.00124	97.22
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00449	87.65	-0.00124	96.60
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00449	85.41	-0.00124	95.98
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750			-0.00124	95.36
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250			-0.00124	94.74
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750			-0.00124	94.13
5,000㎡以上6,000㎡未満	5,500			-0.00124	93.20
6,000㎡以上7,000㎡未満	6,500			-0.00124	91.96
7,000㎡以上8,000㎡未満	7,500			-0.00076	94.29
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500			-0.00053	95.47
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500			-0.00053	94.94
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500			-0.00065	93.13
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500			-0.00065	92.48
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500			-0.00045	94.41
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500			-0.00045	93.96
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500			-0.00045	93.51
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500			-0.00045	93.06
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500			-0.00045	92.62
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500			-0.00045	92.17
18,000㎡以上19,000㎡未満	18,500			-0.00045	91.72
19,000㎡以上20,000㎡未満	19,500			-0.00045	91.27
20,000㎡以上25,000㎡未満	22,500			-0.00045	89.92
25,000㎡以上30,000㎡未満	27,500			-0.00028	92.21
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500			-0.00033	89.44
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500			-0.00033	87.81
40,000㎡以上45,000㎡未満	42,500			-0.00033	86.19
45,000㎡以上50,000㎡未満	47,500			-0.00020	90.50
50,000㎡以上55,000㎡未満	52,500			-0.00020	89.50
55,000㎡以上60,000㎡未満	57,500			-0.00020	88.50
60,000㎡以上65,000㎡未満	62,500			-0.00020	87.50
65,000㎡以上70,000㎡未満	67,500			-0.00020	86.50
70,000㎡以上75,000㎡未満	72,500			-0.00020	85.50
75,000㎡以上80,000㎡未満	77,500			-0.00020	84.50
80,000㎡以上				-0.00020	

表B－1 1 都道府県別係数査定表（普通住宅地区 中層）

都道府県名	係数	定数項	都道府県名	係数	定数項
宮城	-0.00008	94.04600	長野	-0.92870	97.52600
福島	-0.00020	97.29300	岐阜	-1.31960	101.78000
茨城	-0.00010	95.21200	静岡	-1.26330	98.54100
栃木	-0.00010	93.92700	愛知	-0.21360	95.31600
群馬	-0.00100	95.11400	京都	-0.00080	92.81300
埼玉	-0.00010	91.73500	大阪	-0.00040	92.61300
千葉	-0.00020	92.03500	兵庫	-0.00030	92.75100
東京	-0.00020	94.12500	広島	-0.00040	95.81900
神奈川	-0.00020	93.39900	愛媛	-0.00160	91.89400
新潟	-0.59620	97.03900	山口	-0.00630	98.88600
石川	-0.42490	92.77500	福岡	-0.00010	98.85300

表B－1 2 普通住宅地区(低層 都道府県別)

地 積	① 各ランク 中間値	宮城県	
		② 係 数	価値率 100+①×②
300㎡未満	150	-0.03000	95.50
300㎡以上400㎡未満	350	-0.02444	91.45
400㎡以上500㎡未満	450	-0.01905	91.43
500㎡以上600㎡未満	550	-0.01648	90.94
600㎡以上700㎡未満	650	-0.01516	90.15
700㎡以上800㎡未満	750	-0.01290	90.33
800㎡以上900㎡未満	850	-0.01187	89.91
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.01187	88.72
1,000㎡以上1,100㎡未満	1,050	-0.01060	88.87
1,100㎡以上1,200㎡未満	1,150	-0.00855	90.16
1,200㎡以上1,300㎡未満	1,250	-0.00708	91.16
1,300㎡以上1,400㎡未満	1,350	-0.00708	90.45
1,400㎡以上1,500㎡未満	1,450	-0.00708	89.74
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00708	87.62
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00708	84.08
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00289	92.05
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00289	90.61
3,500㎡以上		-0.00289	

地 積	① 各ランク 中間値	埼玉県		千葉県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150	-0.06093	90.86	-0.029389	95.59
200㎡以上300㎡未満	250	-0.05191	87.02	-0.022691	94.33
300㎡以上400㎡未満	350	-0.03643	87.25	-0.016426	94.25
400㎡以上500㎡未満	450	-0.02617	88.22	-0.013922	93.74
500㎡以上600㎡未満	550	-0.02521	86.14	-0.011771	93.53
600㎡以上700㎡未満	650	-0.02324	84.90	-0.008025	94.78
700㎡以上800㎡未満	750	-0.02292	82.81	-0.007230	94.58
800㎡以上900㎡未満	850	-0.01874	84.07	-0.007165	93.91
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.01778	83.11	-0.006682	93.65
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.01104	86.20	-0.005569	93.04
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.00646	88.70	-0.003012	94.73
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.00254	94.28	-0.003618	91.86
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.00254	93.01	-0.003618	90.05
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.00254	91.74	-0.002221	92.78
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.00254	90.46	-0.002221	91.67
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.00254	89.19	-0.002221	90.56
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.00169	91.98	-0.001709	91.88
5,000㎡以上5,500㎡未満	5,250	-0.00169	91.14	-0.001709	91.03
5,500㎡以上6,000㎡未満	5,750	-0.00169	90.29	-0.001561	91.02
6,000㎡以上6,500㎡未満	6,250	-0.00128	92.03	-0.001561	90.24
6,500㎡以上7,000㎡未満	6,750	-0.00110	92.59	-0.001561	89.46
7,000㎡以上7,500㎡未満	7,250	-0.00110	92.04	-0.001561	88.68
7,500㎡以上8,000㎡未満	7,750	-0.00110	91.49	-0.001561	87.90
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500	-0.00110	90.67	-0.001561	86.73
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500	-0.00110	89.57	-0.001561	85.17
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500	-0.00110	88.48	-0.001491	84.35
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500	-0.00110	87.38	-0.000681	92.17
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500	-0.00110	86.28	-0.000681	91.49
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500	-0.00110	85.18	-0.000681	90.81
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500	-0.00110	84.09	-0.000681	90.12
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500	-0.00110	82.99	-0.000681	89.44
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500	-0.00126	79.16	-0.000681	88.76
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500	-0.00095	83.38	-0.000681	88.08
18,000㎡以上19,000㎡未満	18,500	-0.00019	96.49	-0.000681	87.40
19,000㎡以上20,000㎡未満	19,500	-0.00019	96.30	-0.000628	87.76
20,000㎡以上30,000㎡未満	25,000	-0.00019		-0.000534	86.64
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500			-0.000402	86.95
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500			-0.000372	86.05
40,000㎡以上50,000㎡未満	45,000			-0.000372	83.26
50,000㎡以上60,000㎡未満	55,000			-0.00037	79.54
60,000㎡以上70,000㎡未満	65,000			-0.00030	80.50
70,000㎡以上80,000㎡未満	75,000			-0.00029	78.63
80,000㎡以上				-0.00029	

地 積	① 各ランク 中間値	神奈川県		岐阜県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150	-0.026094	96.09		
200㎡以上300㎡未満	250	-0.043386	89.15	-0.02686	93.29
300㎡以上400㎡未満	350	-0.045023	84.24	-0.02074	92.74
400㎡以上500㎡未満	450	-0.028024	87.39	-0.02074	90.67
500㎡以上600㎡未満	550	-0.023411	87.12	-0.02074	88.59
600㎡以上700㎡未満	650	-0.018029	88.28	-0.01873	87.83
700㎡以上800㎡未満	750	-0.012178	90.87	-0.01671	87.47
800㎡以上900㎡未満	850	-0.010605	90.99	-0.01814	84.58
900㎡以上1,000㎡未満	950	-0.006047	94.26	-0.01343	87.24
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250	-0.001475	98.16	-0.00004	99.95
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750	-0.001342	97.65		
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250	-0.000990	97.77		
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750	-0.000982	97.30		
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250	-0.000919	97.01		
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750	-0.000919	96.55		
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250	-0.000899	96.18		
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750	-0.000899	95.73		
5,000㎡以上5,500㎡未満	5,250	-0.000899	95.28		
5,500㎡以上6,000㎡未満	5,750	-0.000882	94.93		
6,000㎡以上6,500㎡未満	6,250	-0.000882	94.49		
6,500㎡以上7,000㎡未満	6,750	-0.000882	94.05		
7,000㎡以上7,500㎡未満	7,250	-0.000882	93.60		
7,500㎡以上8,000㎡未満	7,750	-0.000884	93.15		
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500	-0.000869	92.62		
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500	-0.000856	91.86		
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500	-0.000827	91.32		
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500	-0.000827	90.49		
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500	-0.000816	89.80		
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500	-0.000797	89.24		
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500	-0.000742	89.23		
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500	-0.000726	88.74		
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500	-0.000724	88.06		
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500	-0.000622	89.11		
18,000㎡以上19,000㎡未満	18,500	-0.000606	88.79		
19,000㎡以上20,000㎡未満	19,500	-0.000606	88.18		
20,000㎡以上30,000㎡未満	25,000	-0.000579	85.52		
30,000㎡以上35,000㎡未満	32,500	-0.000461	85.01		
35,000㎡以上40,000㎡未満	37,500	-0.000433	83.75		
40,000㎡以上50,000㎡未満	45,000	-0.000420	81.10		
50,000㎡以上60,000㎡未満	55,000	-0.000379	79.15		
60,000㎡以上70,000㎡未満	65,000	-0.000309	79.93		
70,000㎡以上80,000㎡未満	75,000	-0.000296	77.82		
80,000㎡以上		-0.000266			

地 積	① 各ランク 中間値	静岡県		愛知県	
		② 係 数	価値率 100+①×②	② 係 数	価値率 100+①×②
100㎡以上200㎡未満	150	-0.02192	96.71	-0.00886	98.67
200㎡以上300㎡未満	250	-0.01725	95.69	-0.01736	95.66
300㎡以上400㎡未満	350	-0.01570	94.51	-0.01700	94.05
400㎡以上500㎡未満	450	-0.01235	94.44	-0.01399	93.70
500㎡以上600㎡未満	550	-0.01371	92.46	-0.01189	93.46
600㎡以上700㎡未満	650	-0.00012		-0.00970	93.70
700㎡以上800㎡未満	750			-0.00954	92.85
800㎡以上900㎡未満	850			-0.00945	91.97
900㎡以上1,000㎡未満	950			-0.00907	91.38
1,000㎡以上1,500㎡未満	1,250			-0.00876	89.05
1,500㎡以上2,000㎡未満	1,750			-0.00422	92.62
2,000㎡以上2,500㎡未満	2,250			-0.00422	90.51
2,500㎡以上3,000㎡未満	2,750			-0.00422	88.40
3,000㎡以上3,500㎡未満	3,250			-0.00422	86.29
3,500㎡以上4,000㎡未満	3,750			-0.00079	97.04
4,000㎡以上4,500㎡未満	4,250			-0.00079	96.64
4,500㎡以上5,000㎡未満	4,750			-0.00079	96.25
5,000㎡以上5,500㎡未満	5,250			-0.00079	95.66
5,500㎡以上6,000㎡未満	5,750			-0.00079	94.87
6,000㎡以上6,500㎡未満	6,250			-0.00079	94.08
6,500㎡以上7,000㎡未満	6,750			-0.00079	93.29
7,000㎡以上7,500㎡未満	7,250			-0.00079	92.50
7,500㎡以上8,000㎡未満	7,750			-0.00079	91.71
8,000㎡以上9,000㎡未満	8,500			-0.00079	90.92
9,000㎡以上10,000㎡未満	9,500			-0.00079	90.13
10,000㎡以上11,000㎡未満	10,500			-0.00079	89.34
11,000㎡以上12,000㎡未満	11,500			-0.00079	88.55
12,000㎡以上13,000㎡未満	12,500			-0.00079	87.76
13,000㎡以上14,000㎡未満	13,500			-0.00079	86.97
14,000㎡以上15,000㎡未満	14,500			-0.00079	86.18
15,000㎡以上16,000㎡未満	15,500			-0.00070	87.05
16,000㎡以上17,000㎡未満	16,500			-0.00070	86.35
17,000㎡以上18,000㎡未満	17,500			-0.00070	82.50
18,000㎡以上				-0.00070	

表B－13 都道府県別係数査定表（普通住宅地区 低層）

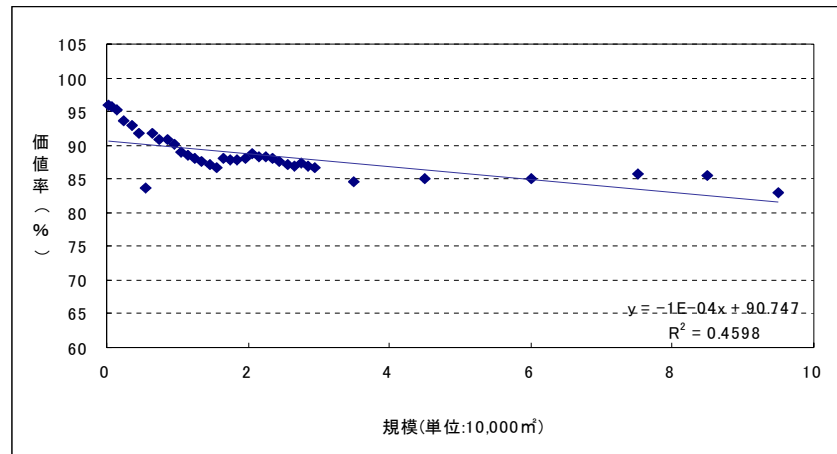
県名	係数	定数項
宮城	-0.00420	92.740
埼玉	0.00000	88.547
千葉	-0.00020	92.491
神奈川	-0.00020	93.712
岐阜	-0.01110	95.731
静岡	-0.00970	98.174
愛知	-0.00040	94.311

c. 工業地区

中小工場地区の標準的使用は中小規模の工場、沿道サービス施設、共同住宅等が混在しており、減価の傾きは普通住宅地区に比べ緩やかである。

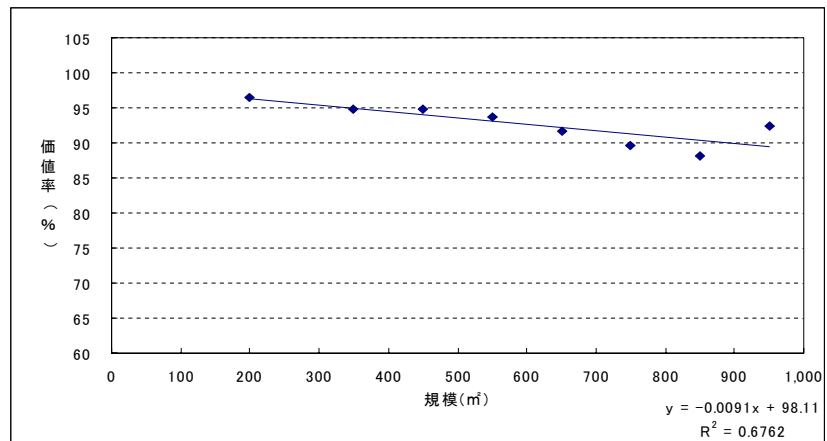
家内工業地区は、サンプル数も少ないが、当該地域の標準的使用の多くが住宅や小規模工場であるため、標準的画地規模が300㎡程度であり、中小工場より減価の傾きは大きい。

図B－14 価値率の変化（中小工場地区）



$$\text{価値率} = -0.0009 \times \text{地積} + 90.747$$

図B－15 価値率の変化（家内工業地区）

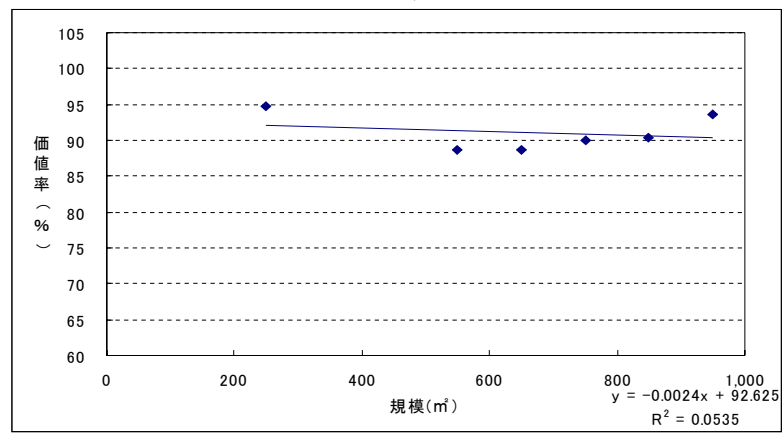


$$\text{価値率} = -0.0091 \times \text{地積} + 98.11$$

d. 村落地区

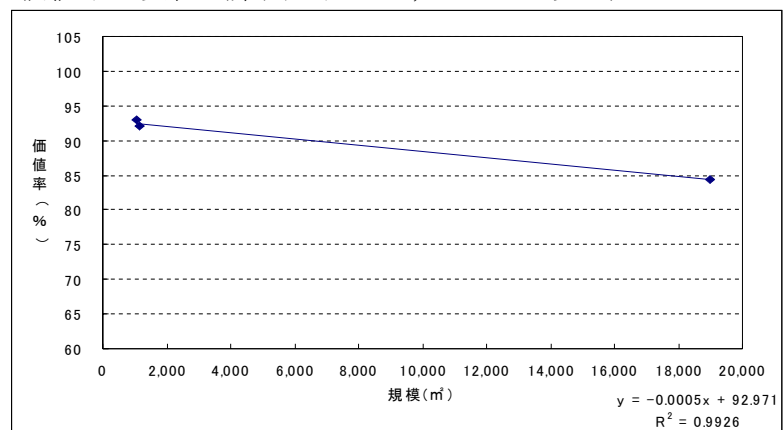
当該用途地区は市街地的形態を形成するに至らない地域であり、そのほとんどは市街化調整区域、非線引都市計画区域に存するものであるため、集団地区及び村落地区のサンプル数は少なく、本調査の結果は参考として示した。両地区とも減価の程度は小さい。

図B－16 価値率の変化（集団地区 1,000㎡未満）



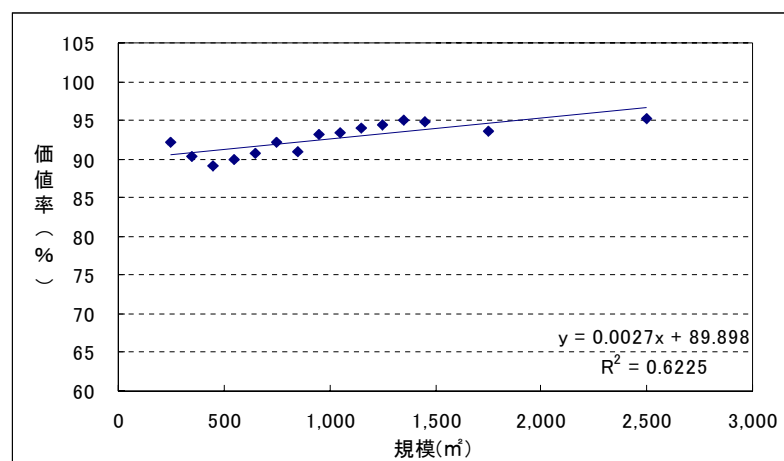
$$\text{価値率} = -0.0024 \times \text{地積} + 92.625$$

図B－17 価値率の変化（集団地区 1,000㎡以上）



$$\text{価値率} = -0.0005 \times \text{地積} + 92.971$$

図B－18 価値率の変化（村落地区）



$$\text{価値率} = 0.0027 \times \text{地積} + 89.898$$

(5) 大規模画地の補正率表

前述の結果による補正率表を参考として示した。

補正率表の作成は、まず、標準の範囲を超える画地規模についての価値率を求め、次に当該規模を超えるものについて下記式による補正率を査定することにより行った。

各用途地区の補正率：（（地積カテゴリの中間値×①+100）/100）/③

用途地区	① 係 数	② 標準の範囲を 超える画地規模	③ 基準となる率 (①×②+100)/100
普通商業	-0.0002	900.00	1.00
併用住宅	-0.0002	1,700.00	1.00
普通住宅	-0.0002	500.00	1.00
中小工場	-0.00009	9,000.00	0.99

a. 普通商業地区

地積 (㎡)	補正率
900㎡未満	1.00
900㎡以上1,000㎡未満	
1,000㎡以上2,000㎡未満	
2,000㎡以上3,000㎡未満	
3,000㎡以上4,000㎡未満	0.99
4,000㎡以上5,000㎡未満	
5,000㎡以上6,000㎡未満	
6,000㎡以上7,000㎡未満	
7,000㎡以上8,000㎡未満	
8,000㎡以上9,000㎡未満	0.98
9,000㎡以上10,000㎡未満	
10,000㎡以上20,000㎡未満	0.97
20,000㎡以上30,000㎡未満	0.95
30,000㎡以上40,000㎡未満	0.93
40,000㎡以上50,000㎡未満	0.91
50,000㎡以上60,000㎡未満	0.89
60,000㎡以上70,000㎡未満	0.87
70,000㎡以上80,000㎡未満	0.85
80,000㎡以上90,000㎡未満	0.83
90,000㎡以上100,000㎡未満	0.81
100,000㎡以上	0.80

b. 併用住宅地区

地積 (㎡)	補正率
1,700㎡未満	1.00
1,700㎡以上2,000㎡未満	
2,000㎡以上3,000㎡未満	
3,000㎡以上4,000㎡未満	0.99
4,000㎡以上5,000㎡未満	
5,000㎡以上6,000㎡未満	
6,000㎡以上7,000㎡未満	
7,000㎡以上8,000㎡未満	
8,000㎡以上9,000㎡未満	0.98
9,000㎡以上10,000㎡未満	
10,000㎡以上20,000㎡未満	0.97
20,000㎡以上30,000㎡未満	0.95
30,000㎡以上40,000㎡未満	0.93
40,000㎡以上50,000㎡未満	0.91
50,000㎡以上60,000㎡未満	0.89
60,000㎡以上70,000㎡未満	0.87
70,000㎡以上80,000㎡未満	0.85
80,000㎡以上90,000㎡未満	0.83
90,000㎡以上100,000㎡未満	0.81
100,000㎡以上	0.80

c. 普通住宅地区

地積 (m ²)	補正率
500m ² 未満	1.00
500m ² 以上1,000m ² 未満	
1,000m ² 以上2,000m ² 未満	
2,000m ² 以上3,000m ² 未満	
3,000m ² 以上4,000m ² 未満	0.99
4,000m ² 以上5,000m ² 未満	
5,000m ² 以上6,000m ² 未満	
6,000m ² 以上7,000m ² 未満	
7,000m ² 以上8,000m ² 未満	
8,000m ² 以上9,000m ² 未満	0.98
9,000m ² 以上10,000m ² 未満	
10,000m ² 以上20,000m ² 未満	0.97
20,000m ² 以上30,000m ² 未満	0.95
30,000m ² 以上40,000m ² 未満	0.93
40,000m ² 以上50,000m ² 未満	0.91
50,000m ² 以上60,000m ² 未満	0.89
60,000m ² 以上70,000m ² 未満	0.87
70,000m ² 以上80,000m ² 未満	0.85
80,000m ² 以上90,000m ² 未満	0.83
90,000m ² 以上100,000m ² 未満	0.81
100,000m ² 以上	0.80

d. 中小工場地区

地積 (m ²)	補正率
9,000m ² 未満	1.00
9,000m ² 以上10,000m ² 未満	
10,000m ² 以上20,000m ² 未満	
20,000m ² 以上30,000m ² 未満	0.99
30,000m ² 以上40,000m ² 未満	0.98
40,000m ² 以上50,000m ² 未満	0.97
50,000m ² 以上60,000m ² 未満	0.96
60,000m ² 以上70,000m ² 未満	0.95
70,000m ² 以上80,000m ² 未満	0.94
80,000m ² 以上90,000m ² 未満	0.93
90,000m ² 以上100,000m ² 未満	0.92
100,000m ² 以上200,000m ² 未満	0.88
200,000m ² 以上300,000m ² 未満	0.79
300,000m ² 以上400,000m ² 未満	0.70
400,000m ² 以上500,000m ² 未満	0.61
500,000m ² 以上	0.56

＜参考資料５＞固定資産評価基準 別表第３附表１ 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁 華 街 地 区	普通商業地区	普通住宅地区	中小工場地区	大 工 場 地 区		
	I	II		併用住宅地区	家内工業地区				
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	—		
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92			
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93			
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95			
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96			
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97			
14以上 16未満	0.97	1.00				0.98			
16以上 20未満	0.98					0.99			
20以上 24未満	0.99				1.00	1.00	1.00	1.00	
24以上 28未満	1.00		0.99						
28以上 32未満		0.98							
32以上 36未満		0.96	0.98	0.96					
36以上 40未満		0.98	0.94	0.96			0.94		
40以上 44未満		0.96	0.92	0.94			0.92		
44以上 48未満		0.94	0.90	0.92			0.91		
48以上 52未満		0.92	0.88	0.90			0.90		
52以上 56未満		0.90	0.87	0.88			0.88		
56以上 60未満		0.88	0.86	0.87			0.87		
60以上 64未満		0.98	0.87	0.85			0.86		0.86
64以上 68未満		0.96	0.86	0.84			0.85		0.85
68以上 72未満		0.94	0.85	0.83			0.84		0.84
72以上 76未満		0.92	0.84	0.82	0.83	0.83	0.96		
76以上 80未満	0.90	0.83	0.81	0.82					
80以上 84未満	0.89		0.80	0.81	0.82	0.93			
84以上 88未満	0.88	0.82					0.81	0.90	
88以上 92未満	0.87								
92以上 96未満	0.86				0.81				
96以上 100未満									
100以上	0.85	0.80				0.80			

平成15年度評価替えにおける市町村長
による所要の補正実施状況について

平成１５年度評価替えにおける市町村長による所要の補正実施状況について

平成１５年度の評価替えにおける、市町村長による所要の補正の実態を把握するために、全市町村（３２１８団体）を対象に調査した結果を精査・集計したものを参考までに下記に示す。補正団体の単純計が多い項目ごとの表をⅠに、都道府県別実施団体数の集計表をⅡとⅢに示す。いずれも単純合計であり、同じ分類項目の中でも、補正目的、補正方法及び補正率等は大幅に異なることもある。また、路線価付設の際に考慮している団体は、この調査では計上されていないことに留意する必要がある。

Ⅰ 市町村長の所要の補正実施市町村数(降順)

補正の内容	昭和６３年度	平成３年度	平成６年度	平成９年度	平成１２年度	平成１５年度
私道	440	474	598	811	851	884
接面街路との高低差	202	259	438	656	712	753
用排水路等	182	226	387	637	686	719
高圧線下	379	410	468	558	611	657
接面街路の系統・構造等	87	117	312	550	569	538
都市計画施設予定地	170	186	208	255	256	264
画地条件・その他	52	50	219	273	192	222
画地計算法附表	68	86	137	155	155	221
宅地比準表	62	122	246	317	298	218
市街化調整区域	—	—	—	111	165	210
日照阻害	120	138	152	174	176	186
在来線	55	79	118	153	177	184
いみ施設	52	66	107	148	173	181
横断歩道橋	99	112	136	165	167	176
急傾斜地	58	75	113	145	170	169
地下阻害物	49	57	67	111	125	143
環境条件・その他	21	8	54	43	72	111
高速道路その他	43	42	55	82	82	101
地上阻害物	26	42	45	73	94	95
新幹線	46	46	49	61	52	69
規制区域・その他	17	19	32	89	72	62
区画整理地区	—	—	—	34	39	53
湿地・砂利等	21	18	31	34	35	35
悪臭	12	16	27	30	26	30
港湾加算	31	28	30	26	28	27
航空法規制地	7	8	10	8	9	12
合計	2,299	2,684	4,039	5,699	5,992	6,320

Ⅱ 都道府県別実施団体数（その１）

都道府県	画地条件等													環境条件等								
	接面街路との高低差			接面街路の種別・構造等				用排水路等			横断歩道橋	画地計算法附表	宅地比準表	その他	騒音・振動				いみ施設	悪臭	土壌汚染	その他
	高低差の程度	一律に補正	その他	街路の幅員	街路の種別	舗装の有無	その他	水路幅等	一律に補正	その他					新幹線	在来線	高速道路等	その他				
北海道	21	2	0	8	8	9	3	5	1	1	5	8	7	6	0	2	0	0	4	0	0	4
青森県	20	2	0	2	2	1	1	17	0	0	2	13	1	3	0	0	0	1	0	0	0	0
岩手県	7	1	1	5	2	2	1	1	1	2	1	0	1	2	1	2	1	0	2	0	0	1
宮城県	20	0	0	11	6	10	3	11	2	2	0	5	13	6	1	1	0	0	4	0	0	1
秋田県	7	1	0	6	4	5	6	1	6	0	0	2	1	4	0	2	0	0	0	0	0	4
山形県	9	0	0	1	1	0	3	2	5	0	0	2	1	9	0	1	0	0	2	1	0	1
福島県	4	0	0	1	0	1	0	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
茨城県	6	1	1	3	5	0	0	4	1	2	3	1	3	0	0	3	1	1	4	0	0	1
栃木県	1	1	0	6	2	3	0	0	2	2	5	0	2	0	1	1	0	0	3	0	0	0
群馬県	8	0	2	15	6	7	4	4	2	0	2	3	10	3	3	0	0	0	3	0	0	4
埼玉県	15	4	0	12	8	4	1	13	7	1	16	10	19	1	5	7	2	2	14	1	2	2
千葉県	12	0	0	3	3	0	5	10	2	0	5	5	5	3	0	0	1	0	1	1	0	2
東京都	22	2	0	0	2	0	0	4	6	0	4	19	4	12	0	8	3	1	3	0	0	8
神奈川県	23	1	1	8	3	2	2	8	9	1	6	9	7	6	9	12	7	3	5	0	0	1
新潟県	11	1	0	11	11	5	4	8	2	1	1	4	9	9	1	1	1	2	1	1	0	5
富山県	3	0	0	0	0	0	0	3	1	0	2	0	0	1	0	3	1	0	3	1	0	0
石川県	4	0	1	3	1	3	0	6	1	0	2	3	0	2	0	3	3	0	2	0	0	0
福井県	7	0	0	6	4	6	3	9	0	0	3	0	0	1	0	3	1	1	2	1	0	1
山梨県	4	0	1	8	0	1	0	2	0	1	0	1	8	2	0	0	0	1	0	0	0	1
長野県	14	0	0	8	16	5	0	8	3	1	3	2	6	3	0	1	1	1	2	1	0	4
岐阜県	14	1	1	4	1	1	4	18	2	2	5	2	3	4	4	2	2	1	7	0	0	1
静岡県	17	1	0	8	6	8	0	10	3	0	6	9	4	1	7	9	4	1	6	2	0	0
愛知県	34	6	0	4	1	3	2	35	18	2	29	11	4	14	10	15	10	5	6	2	0	4
三重県	7	8	0	4	2	2	3	6	9	0	5	2	2	3	0	2	1	0	1	0	0	1
滋賀県	5	0	0	22	8	5	4	17	0	0	1	4	6	0	2	2	2	0	1	0	0	0
京都府	19	1	0	26	23	19	16	32	1	0	4	13	9	6	3	8	0	3	6	1	0	3
大阪府	38	0	0	7	3	2	1	29	2	2	14	9	7	14	2	25	8	6	23	2	0	4
兵庫県	32	0	0	12	6	8	3	30	5	1	11	11	3	11	3	5	2	0	6	0	0	3
奈良県	31	0	0	4	6	5	6	30	0	0	3	17	1	11	0	19	1	1	4	1	0	6
和歌山県	19	0	1	12	12	10	3	19	0	1	1	4	1	0	0	3	0	1	4	1	0	0
鳥取県	8	0	0	6	5	1	3	8	1	0	2	1	1	0	0	0	0	1	0	2	0	1
島根県	23	1	0	22	18	5	11	23	2	1	1	5	10	6	0	3	0	1	3	0	0	3
岡山県	23	0	0	22	8	13	6	18	2	0	4	5	13	12	1	3	0	1	6	0	2	6
広島県	40	0	0	30	16	4	16	31	5	0	7	2	4	16	4	4	0	0	2	0	0	3
山口県	23	0	0	17	9	9	4	13	2	0	4	3	6	8	4	8	2	0	12	1	0	6
徳島県	10	1	1	6	6	1	2	10	0	1	0	0	3	2	0	0	0	1	2	0	0	4
香川県	15	0	0	6	3	4	2	15	0	0	1	2	1	1	0	1	0	0	5	0	0	2
愛媛県	12	0	0	11	7	6	2	10	1	0	1	1	3	3	0	1	0	2	3	0	0	2
高知県	30	0	0	25	2	19	2	6	0	0	1	8	7	13	0	7	0	3	10	3	1	8
福岡県	40	0	1	25	19	1	14	39	5	1	7	9	16	11	5	14	2	1	13	2	0	6
佐賀県	4	0	0	3	2	0	0	1	2	0	1	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
長崎県	23	0	1	16	16	3	3	7	1	1	2	5	10	3	0	2	0	0	6	2	0	2
熊本県	3	0	0	1	0	1	40	2	14	26	0	0	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0
大分県	3	0	0	0	0	0	0	2	2	0	3	0	0	3	0	1	0	0	1	0	0	0
宮崎県	4	1	0	0	1	0	0	4	5	0	0	1	1	0	0	1	0	2	0	0	0	0
鹿児島県	7	2	0	6	6	4	2	2	1	0	0	2	3	2	0	0	0	0	1	0	0	1
沖縄県	4	0	0	3	1	2	0	1	0	0	2	2	1	2	0	0	0	0	2	0	0	0
計	706	38	12	419	271	200	185	536	134	92	176	218	216	221	66	186	56	43	187	26	5	106

Ⅲ 都道府県別実施団体数（その２）

都道府県	法律上の規制・制限等											その他										都市計画施設予定地	日照障害土地
	規制区域			地下障害物	地上障害物	埋蔵文化財及び地下埋設物	セツトバック	建築基準法上の規制等	高圧線下				私道		湿地・砂利等	港湾加算	市街化調整区域	土地区画整理事業	大規模画地	※その他			
	急傾斜地	航空法規制地	その他						がけ地補正率表準用	がけ地補正の簡略化	一律に補正	その他	一律に補正	その他									
北海道	5	0	0	6	1	1	0	2	3	1	14	7	19	5	2	2	4	3	6	2	2	3	
青森県	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	3	1	6	3	0	0	1	0	5	0	1	1	
岩手県	3	0	2	1	0	1	0	2	0	0	4	0	9	3	2	0	0	0	3	1	1	1	
宮城県	3	0	3	1	0	1	0	1	5	0	1	2	36	0	0	3	1	0	4	3	3	2	
秋田県	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	4	0	3	7	0	0	0	0	0	1	0	0	
山形県	2	0	0	1	0	0	0	2	2	2	1	2	10	4	0	0	0	1	0	9	1	0	
福島県	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	7	1	0	0	2	0	1	0	0	0	
茨城県	1	0	0	2	0	0	2	1	7	1	4	7	20	2	0	0	1	2	3	0	3	2	
栃木県	2	1	2	0	2	0	0	0	5	1	4	4	16	3	0	0	6	0	1	1	2	3	
群馬県	3	0	4	1	1	0	0	2	10	0	0	0	27	3	0	0	12	0	4	3	1	2	
埼玉県	3	0	5	8	9	0	0	2	24	3	12	13	22	0	3	0	8	7	6	11	26	11	
千葉県	6	1	1	9	11	1	0	8	16	1	5	4	16	3	1	8	6	7	3	14	15	11	
東京都	2	1	3	12	7	0	0	7	12	3	3	10	8	3	4	0	6	9	21	65	29	13	
神奈川県	17	0	6	11	4	1	1	5	13	5	4	7	23	1	2	2	15	3	1	23	15	13	
新潟県	4	1	0	0	0	0	0	1	4	0	2	4	13	4	0	0	1	0	0	1	5	0	
富山県	1	0	1	1	0	0	1	1	2	0	2	2	7	0	0	0	0	1	0	0	1	1	
石川県	0	0	0	2	2	1	0	1	3	0	3	1	1	0	0	0	1	0	2	2	2	0	
福井県	2	0	0	5	0	0	0	1	2	2	2	1	7	2	0	0	0	0	1	0	1	1	
山梨県	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	1	3	0	0	0	1	0	0	0	1	0	
長野県	7	0	1	2	2	0	0	3	4	2	0	3	24	6	2	0	3	1	1	7	3	3	
岐阜県	3	1	0	3	1	1	0	4	3	0	4	19	17	4	2	0	3	3	1	7	4	4	
静岡県	10	1	1	2	2	1	1	6	7	2	4	8	22	3	1	3	10	2	11	0	5	6	
愛知県	10	3	6	17	9	2	1	9	22	9	6	21	36	1	0	3	44	4	13	12	33	24	
三重県	0	0	0	0	0	0	1	0	3	0	1	4	11	0	0	0	2	0	1	6	3	3	
滋賀県	1	0	1	2	1	0	0	2	4	3	0	6	11	0	0	0	5	0	1	3	5	0	
京都府	1	0	2	7	6	0	0	5	7	1	1	7	32	1	1	0	8	0	4	9	8	0	
大阪府	5	1	7	15	17	6	4	10	20	1	1	17	31	8	2	2	16	2	9	17	37	27	
兵庫県	3	0	1	5	2	0	0	3	5	3	6	12	27	6	3	0	5	1	3	7	13	13	
奈良県	3	0	1	4	0	0	0	2	19	0	1	4	26	4	0	0	10	1	3	0	7	11	
和歌山県	6	0	0	3	2	0	0	2	5	0	0	3	17	0	0	0	2	1	1	8	3	1	
鳥取県	1	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0	1	3	1	0	0	2	0	1	0	0	1	
島根県	8	0	1	0	1	0	1	3	1	0	2	4	9	4	1	0	0	1	0	4	0	0	
岡山県	3	0	2	1	3	0	1	2	0	1	1	10	13	11	2	2	3	0	7	0	2	2	
広島県	10	0	0	5	3	0	0	4	8	0	6	4	33	3	0	1	8	0	3	5	6	5	
山口県	8	0	2	1	1	0	0	4	10	1	4	2	19	6	1	0	0	1	2	2	2	1	
徳島県	1	0	1	1	1	0	1	1	4	1	1	3	5	2	0	0	3	0	2	0	3	1	
香川県	1	0	0	1	1	0	0	0	2	3	0	7	9	4	0	0	1	0	1	0	0	0	
愛媛県	3	0	1	1	0	0	1	2	2	1	1	2	9	1	0	0	5	0	1	0	1	1	
高知県	2	0	0	1	0	2	1	5	0	0	0	5	10	4	3	0	2	0	2	2	1	2	
福岡県	4	0	3	2	2	1	0	8	18	2	10	3	44	4	1	1	9	1	4	1	7	8	
佐賀県	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	0	0	7	2	1	0	2	0	2	0	1	1	
長崎県	8	0	1	2	0	0	0	0	2	1	0	1	17	0	0	0	2	0	3	6	1	1	
熊本県	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	3	7	40	0	0	0	0	0	0	2	1	
大分県	3	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1	1	9	3	0	0	0	0	2	0	1	2	
宮崎県	2	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	1	6	0	0	0	0	2	0	0	2	1	
鹿児島県	7	0	2	2	0	0	0	1	2	0	1	0	11	1	1	0	0	0	0	0	0	1	
沖縄県	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	3	1	0	0	0	0	0	0	3	0	
計	168	11	61	140	96	19	16	116	269	53	122	218	721	164	35	27	210	53	136	234	264	184	

※その他については、その他の項目ごとの団体数単純合計である。

なお、調査の際に例示した補正項目の内容は以下のとおりである。

①画地条件等

接面街路との高低差……………接面街路と高低差のある宅地を対象として行うもので、画地が接している街路との高低差があることによる利便性、景観等の格差を評価に反映させる補正。

接面街路の種別・構造等……………「その他の宅地評価法」適用地域において、接面街路の種別・構造等に格差がある宅地を対象として行うもので、画地が接している街路の系統の種別、幅員の広狭、歩道・舗装の有無等の格差を評価に反映させる補正。

用排水路等……………用排水路等を介在して街路に接する宅地を対象として行うもので、画地が接している街路との間に水路が介在するため、街路との一体的利便性が減少するものに対する補正。

横断歩道橋……………接面街路に歩道橋が設置されている宅地を対象として行うもので、歩道橋が設置されていることによる①接面街路との一体的利用の阻害、②歩道橋歩行者の視界に入ること等による補正。

画地計算法附表……………評価基準に定める画地計算法の附表 1～9 について、それぞれの市町村固有の価格事情を評価に反映させるため、補正率の修正等を行っているもの。

宅地比準表……………評価基準別表第 4 附表 1 及び 2 について、それぞれの市町村固有の価格事情を評価に反映させるため比準割合の修正等を行っているもの。

その他……………当該土地が容積率の異なる 2 以上の地域にまたがる場合等、容積率に関する補正や当該土地が傾斜していることによる補正等、その他画地条件等に関する補正。

②環境条件

騒音・振動……………新幹線、在来線、高速道路等に近接する宅地を対象として行うもので、鉄道等からの騒音・振動等の影響による補正。

いみ施設……………いわゆるいみ施設（墓地、火葬場、污水处理場等）に接近していることによる補正。

悪臭……………特定の工場等に近接していることにより、当該工場等のばい煙

等から発生する悪臭による影響を受けることによる補正。

土壌汚染……………土壌汚染が存する場合、汚染物質に係る除去等の費用の発生や
土地利用上の制約を受けることによる補正。

その他……………街灯の有無や眺望、災害発生の危険性等、その他環境条件等
に関する補正。

③法上の規制・制限等

規制区域……………急傾斜地、崩壊危険区域、航空法による規制区域等における建
築規制等に伴う補正。

地下障害物……………地下鉄、公共下水道等の地下障害物が下にある宅地で、実質
的な建築制限、振動等のため、土地利用に制約を受けることによ
る補正。

地上障害物……………高速道路、鉄道等の高架下の複合利用に係る宅地等で、実質
的な建築制限、振動等のため、土地利用に制約を受けることによ
る補正。

埋蔵文化財及び地下埋設物……文化財保護法で規定された埋蔵文化財について、同法に基づく
発掘調査、現状を変更することとなるような行為の停止又は禁
止、設計変更に伴う費用負担、土地利用上に制約を受けること
による補正。

また、現在未利用の防空壕やトンネル等地下埋設物が残ってい
る場合には、撤去に膨大な費用がかかること、実質的に土地利
用上に制約を受けることがあり、そのことによる補正。

セットバック……………建築基準法第42条第2項で規定されている「みなし道路」上
に既存建築物が一部存する場合、建替え等が行われる場合には、
みなし道路内又はみなし道路に突き出して建築することができ
ない建築規制があることによる補正。

建築基準法上の規制等……………既存建築物が存在するが、建築基準法上の接道義務を満たさな
い等により建替え等ができない建築規制があることによる補正。

高圧線下……………高圧線下にある土地を対象として行うもので、実質的な建築制
限等のため土地利用に制約を受けることによる補正。

④その他

私道・・・・・・・・・・・・公共の用に供される場合以外の課税対象となるいわゆる「私道」
部分の土地を対象として行うもので、他用途への転用が実質的
に制約を受けることによる補正。

湿地・砂利等・・・・・・・・・・湿地帯、表土が砂利等のため地盤が軟弱な宅地等に係る補正。

港湾加算・・・・・・・・・・・・臨海工業地帯で専用埠頭等港湾施設を有する大工場用地等を対
象として行うもので、当該施設の利便性を評価に反映させる補
正。

市街化調整区域・・・・・・・・・・市街化調整区域内の土地に係る補正。

土地区画整理事業・・・・・・・・・・土地区画整理事業施工中の土地に係る補正。

大規模画地・・・・・・・・・・・・大規模画地による通路部分等の潰れ地及びその他の要因に係る
補正。

⑤都市計画施設予定地・・・・・・・・・・都市計画施設予定地であることに係る補正。

⑥日照障害土地・・・・・・・・・・日照障害を受けていることに係る補正。

土地評価に関する調査研究

平成16年 3 月

編 集	財団法人 資産評価システム研究センター
発 行 者	小 川 徳 洽
発 行 所	財団法人 資産評価システム研究センター (http://www.recpas.or.jp) 〒105-0001 東京都港区虎ノ門4-1-13 葦手ビル8階 TEL 03-5404-7781 FAX 03-5404-2631
印 刷 所	株式会社 三 州 社
