

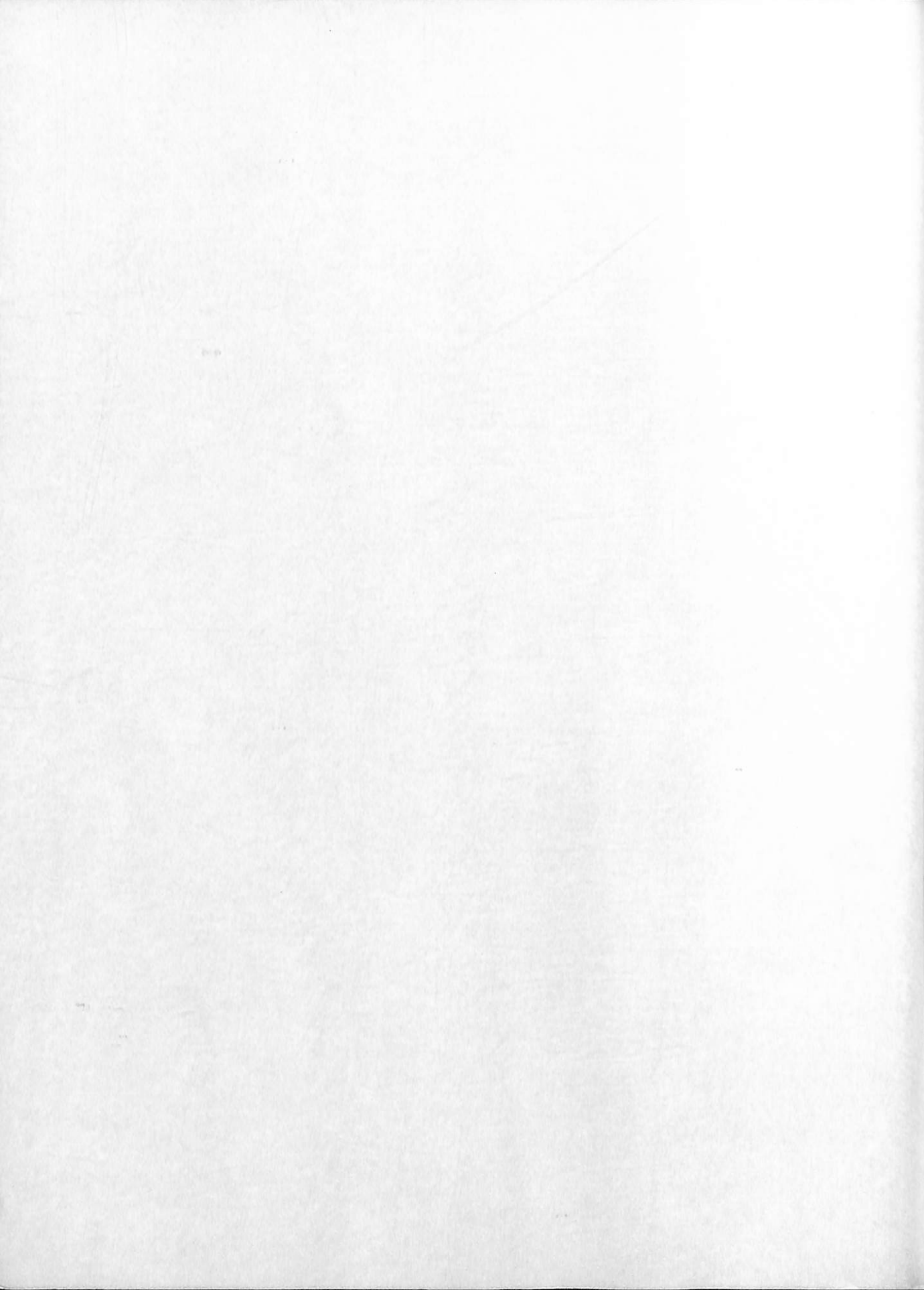
この調査研究は、日本自転車振興会から競輪収益の一部である機械工業振興資金の補助を受けて実施したものである。

資産評価のOA化に関する調査研究

(固定資産評価システムに関する調査研究・V)

平成 3 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター



は し が き

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

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

償却資産研究委員会の本年度の調査研究のテーマとしては、①中小機械工業等における償却資産の保有・更新状況等に関する調査研究、②OA機器の利用による資産評価システムの手法に関する調査研究の2項目といたしましたが、本報告書は、上記②の調査研究に属するもので、昨年度に引き続きOA機器の利用による土地の評価システムの手法について、横浜市、小山市の2市における事例の調査研究を行うことといたしました。この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに、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及び専門員並びに実地調査に当たってご協力を賜った2市の関係者各位に心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実のためさらに努力を傾注する所存であります。地方公共団体をはじめ関係団体の皆様の一層のご指導、ご援助をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、日本自転車振興会から競輪収益の一部である機械工業振興資金による補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表すものであります。

平成3年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理 事 長 大 橋 茂二郎

きんじお

あるて貴の立脚の業効が世に世に、お一もくお究得ふマスと前報並行... 業効は...
るて貴の立脚の業効が世に世に、お一もくお究得ふマスと前報並行... 業効は...

...お一もくお究得ふマスと前報並行... 業効は...
...お一もくお究得ふマスと前報並行... 業効は...

...お一もくお究得ふマスと前報並行... 業効は...
...お一もくお究得ふマスと前報並行... 業効は...

...お一もくお究得ふマスと前報並行... 業効は...
...お一もくお究得ふマスと前報並行... 業効は...

...お一もくお究得ふマスと前報並行... 業効は...
...お一もくお究得ふマスと前報並行... 業効は...

一もくお究得ふマスと前報並行 入道閣下 氏も事も宛平
新二巻 節 大 員 奉 財

研究組織

償却資産研究委員会

- | | | |
|-----|-------|---------------------------------|
| 委員長 | 武藤三雄 | 東京電力(株)理事 |
| 委員 | 望月宝 | (財)過疎地域問題調査会総務部長 |
| 〃 | 小菅恒夫 | 千葉市固定資産評価員 |
| 〃 | 田村忠男 | (社)日本機械工業連合会業務第一部長(兼)調査部長 |
| 〃 | 林克己 | (財)地方自治情報センター情報調査部広報課長 |
| 〃 | 成瀬宜孝 | 自治省税務局固定資産税課長 |
| 〃 | 森元恒雄 | 自治省大臣官房情報管理官 |
| 〃 | 柿崎暹 | 自治省税務局固定資産税課理事官 |
| 〃 | 川崎涉 | (財)資産評価システム研究センター調査研究部長 |
| 専門員 | 河合芳樹 | (財)日本不動産研究所システム開発部システム開発三課長 |
| 〃 | 三宅正芳 | 自治省税務局固定資産税課土地第一係長(兼)土地第二係長 |
| 〃 | 古川貴一 | 自治省税務局固定資産税課家屋第一係長(兼)家屋第二係長 |
| 〃 | 伊藤誠 | 自治省税務局固定資産税課償却資産第一係長(兼)償却資産第二係長 |
| 〃 | 武田正 | 自治省大臣官房情報管理官付管理係長 |
| 〃 | 宇都宮治綱 | 横浜市企画財政局主税部固定資産税課家屋償却資産係長 |
| 〃 | 猪山三郎 | 横浜市企画財政局主税部固定資産税課土地係長 |
| 〃 | 富山容治 | 小山市市民部資産税課土地係長 |
| 〃 | 井上茂 | (財)資産評価システム研究センター主任研究員 |

縣 誌 卷 四

委員委員系表

事任(務)代署本東	縣	三	春	美	島	高
黃埔海軍會堂神廟開辦所兼設(地)	定	八	肇	林	林	榮
農商部農產出納市納于	本	羅	曾	林		
黃埔海關(地)員請一項稅務公會農工部辦本日(地)	縣	忠	林	田		
黃埔海關改辦查關辦督一々々々除督自治次部(地)	昌	源		林		
黃埔海軍會堂開辦所兼設(地)	署	宜	剛	甄		
官署督辦和務官路火部督官	羅	捷	元	森		
官署督辦和務官路火部督官	張		華	林		
黃埔海關改辦查關辦督一々々々除督自治次部(地)	趙		慎	川		
黃埔海關改辦查關辦督一々々々除督自治次部(地)	關	榮	合	新	興	門
黃埔						
二部督士(兼)員請一第武士部對新開安國保局對督督官	張	五	守	三		
黃埔						
二部督軍(兼)員請一第軍部對新開安國保局對督督官	一	貴	川	古		
黃埔						
職官(兼)員請一第督軍部對新開安國保局對督督官	趙		華	林		
黃埔二第督官						
黃埔督軍部對新開安國保局對督督官	五		田	集		
黃埔督軍部對新開安國保局對督督官	羅	密	富	牛		
黃埔						
黃埔督軍部對新開安國保局對督督官	趙	三	山	龍		
黃埔督軍部對新開安國保局對督督官	張	壽	山	富		
黃埔督軍部對新開安國保局對督督官	趙		士	林		

目 次

地方公共団体におけるOA機器等の利用状況等	1
1 OA機器の利用状況	1
(1) パーソナルコンピュータ	1
(2) ワードプロセッサ	2
(3) ファクシミリ	3
(4) その他のOA機器	3
横浜市における「土地評価替え事務システム」について	5
I システム導入の経緯	5
1 背景	5
2 開発に向けて基本とした考え方	6
(1) 土地価格の評価について	6
(2) 数理統計的手法(多変量解析)について	7
(3) 標準宅地のタイプ別分類	7
(4) 土地価格比準表の作成	7
II 土地評価替え事務システムの概要	9
1 土地価格比準表等計算システム	9
2 標準宅地評定システム	9
3 路線価付設システム	9
4 図面対応システム	9
III 土地価格比準表等計算システム	12
1 価格形成要因の調査・分析	12
(1) 調査手順の概要	12
(2) 61データの調査基準の整理	12
(3) 61データの整備状況の把握	13
(4) サンプルデータ(61データ)の抽出	15

2	クラス分けに関わる計算	15
(1)	具体的な処理手順	15
(2)	現行の用途地区区分の分析	15
(3)	数理統計手法による分析	16
(4)	用途地区・タイプの設定基準の作成	17
3	土地価格比準表作成に関する計算	17
(1)	具体的な処理手順	17
(2)	地域要因と個別的要因の関係の整理	17
(3)	数理統計手法による分析	19
(4)	土地価格比準表の作成	21
4	平成3基準年度価格形成要因による土地価格比準表の作成	22
5	参考資料	23
	小山市のオンライン・システム	66
I	小山市の概要	66
II	小山市電子計算機導入の経緯	67
III	土地異動処理システムの概要	75
1	電算処理の経緯	75
2	開発の基本方針	75
3	電算処理の概要	76
(1)	土地評価概念図	76
(2)	異動処理手順	76
ア	表示関係	83
①	分筆1	83
②	分筆2	83
③	合筆	83
④	地目変更	83
⑤	仮換地指定	83
⑥	追加	84

イ 権利関係	84
① 売買、贈与等	84
② 相続	84
(3) 住民登録外管理・共有者管理システム	108
ア 住登外管理システム	108
イ 共有者管理システム	115
4 システム導入の効果	120
5 今後の課題	120

調 査 の 目 的

近年、高度情報化社会の到来を迎えて市町村におけるOA化推進の状況は、きわめてめざましいものがあり、その活用は行政事務全般に及んでおります。とくに税務事務の分野でも、その実態は大量定型的業務（賦課・収納消込、評価証明等）にとどまらず従来の精通者による高度な経験・判断に依存してきた非定型的業務から、課税上の基礎となる評価手法の段階まで進展する傾向にあります。

当評価センターは、このような時代の趨勢にかんがみ、昭和60年度から「資産評価のOA化に関する調査研究」をすすめ、比較的OA化が進んでいる市町村におけるOA化の状況についての事例紹介につとめてまいりました。すなわち、昭和60年度には全国市町村を対象に、OA機器導入状況を調査し、その実態を把握するとともに、ひきつづき昭和61年度においては、民間業者との共同開発事例（根室市、川口市、豊田市及び瀬戸市）、昭和62年度は土地評価システムを基軸とした自己開発事例（浜松市、清水市、松阪市及び守口市）、昭和63年度は、間口を広げ、土地、家屋又は償却資産の評価システムとこれらの固定資産を中心としたオンラインシステム（浦和市、湖西市及び岡崎市）の事例について紹介いたしました。

平成元年度は、土地及び償却資産の評価システムについて、（前橋市、大垣市）についてそれぞれ事例を発表し、OA化の研究を行ってきました。

本年度は、単なるOA化の事例紹介にとどまらず、固定資産の課税上の基礎となる評価方法の開発が比較的進んでいる横浜市及び小山市の事例について、紹介をし発表していただきました。

これらの事例を紹介することによって実際OA化を進めておられる市町村にとって、研究の一助、ひいては資産評価技術の向上に資そうとするものである。

目 目 の 査 概

一、お馬場の事業法人の名称は三井物産工業株式会社、お馬場の
 二、お馬場の事業法人の名称は三井物産工業株式会社、お馬場の
 三、お馬場の事業法人の名称は三井物産工業株式会社、お馬場の
 四、お馬場の事業法人の名称は三井物産工業株式会社、お馬場の
 五、お馬場の事業法人の名称は三井物産工業株式会社、お馬場の
 六、お馬場の事業法人の名称は三井物産工業株式会社、お馬場の
 七、お馬場の事業法人の名称は三井物産工業株式会社、お馬場の
 八、お馬場の事業法人の名称は三井物産工業株式会社、お馬場の
 九、お馬場の事業法人の名称は三井物産工業株式会社、お馬場の
 十、お馬場の事業法人の名称は三井物産工業株式会社、お馬場の

地方公共団体におけるO A機器等の 利用状況等

自治省大臣官房情報管理官付
管理係長 武田 正

はじめに

現在、地方公共団体を取り巻く多くの政策課題の中で、高度情報化への対応が最も重要かつ緊急なものの一つとして指摘されている。近年における情報処理技術の驚異的な発達と電気通信技術の進展は、地方行政の分野において、内部事務処理の効率化、行政サービスの向上等に大きく寄与しているが、21世紀を間近に控え、今後、情報通信技術を行政にどのように導入し、活用していくかは、当該地方公共団体の将来を左右する最重要事項である。

そこで、自治省情報管理官室が平成2年4月1日現在で実施した「地方公共団体における電子計算機・O A機器等の利用状況調査」の結果に基づき、地方公共団体におけるO A機器の全国的な利用状況を紹介することとする。

1. O A 機器の利用状況

地方公共団体における汎用コンピュータの利用状況をみると、都道府県は全団体で、市町村でも全体の98.8%にあたる3,229団体で利用されている。また、設置台数をみると、都道府県で1,767台、市町村で5,148台、合計6,915台となっており、これを前年度（平成元年度）と比較すると1,020台（17.9%）増加している。

このように設置台数が大幅に増加しているのは、行政事務における電子計算機利用が完全に定着するとともに、情報処理技術の進展による機器の低価格化や操作性の向上などの高性能化に伴う適用業務の拡大と分散処理方式の普及等の理由によるところが大であり、今後ともこの傾向は続くものと考えられる。

このような汎用コンピュータの導入状況と同様、従来電子計算機になじまなかった非定型の業務や小規模の業務処理のためにパーソナルコンピュータ、文書の作成や保管管理のためのワードプロセッサ、情報の正確かつ迅速な伝達のためのファクシミリ等のO A機器の導入が急速に広がってきている。

(1) パーソナルコンピュータ

パーソナルコンピュータ（以下、パソコンという。）は、昭和50年代の初期頃から本格的に導入する団体が増えはじめ、表-1に示されているように、都道府県では全団体に28,122台、市町村でも82.8

％にあたる2,707団体に22,554台が導入されている。

表一 1 パーソナルコンピュータの利用団体数・台数

団体数 団体区分	平成2年4月1日 現在の全団体数	利用団体数	利用団体数 の割合(%)	設置台数	利用団体1団体 当たり平均台数	
都道府県	47	47	100.0	28,122	598.3	
市	指定都市	11	100.0	2,651	241.0	
	特別区	23	100.0	813	35.3	
	市	644	619	96.1	11,895	19.2
町村	町村	2,590	2,054	79.3	7,195	3.5
	小計	3,268	2,707	82.8	22,554	8.3
合計	3,315	2,754	83.1	50,676	18.4	

このように導入台数が増加するにつれて、利用面からみると、ホストコンピュータと結合し、データ等の有効活用と情報伝達の迅速化を目指した利用形態が目立ってきている。即ち、パソコンを個別単体利用から汎用コンピュータの端末機として利用するといった、いわゆる結合OA化が進展してきている。

(2) ワードプロセッサ

地方公共団体におけるワードプロセッサ(以下、ワープロという。)の利用団体数及び導入台数は表一2のとおりである。

表一2 ワードプロセッサの利用団体数・台数

団体数 団体区分	平成2年4月1日 現在の全団体数	利用団体数	利用団体数 の割合(%)	設置台数	利用団体1団体 当たり平均台数	
都道府県	47	47	100.0	18,985	403.9	
市	指定都市	11	100.0	4,623	420.3	
	特別区	23	100.0	2,534	110.2	
	市	644	641	99.5	16,025	25.0
町村	町村	2,590	2,558	98.8	17,707	6.9
	小計	3,268	3,233	98.9	40,889	12.6
合計	3,315	3,280	98.9	59,874	18.3	

都道府県では 18,985 台、市町村でも 40,889 台が導入されており、対前年度伸び率は 37.3% と驚異的な伸びを示している。

また、利活用の面においても、パソコンと同様、通信技術の発達等により、最近では電話回線と接続してワープロ通信を行うなど、単なる文書作成から、情報伝達のための機器としての活用が広がってきている。

(3) ファクシミリ

地方公共団体におけるファクシミリの利用団体数及び設置台数は表-3 に示すとおりである。

表-3 ファクシミリの利用団体数・台数

団体区分	団体数	平成2年4月1日現在の全団体数	利用団体数	利用団体数の割合 (%)	設置台数	利用団体1団体当たりの平均台数
都道府県		47	47	100.0	8,341	177.5
市	指定都市	11	11	100.0	2,953	268.5
	特別区	23	22	95.7	1,556	70.7
	市	644	638	99.1	9,283	14.6
町村	町村	2,590	2,528	97.6	4,956	2.0
	小計	3,268	3,199	97.9	18,748	5.9
台計		3,315	3,246	97.9	27,089	8.3

設置台数については、都道府県で 8,341 台、市町村で 18,748 台となっており、対前年度伸び率はそれぞれ、27.0%、26.4% と、パソコン、ワープロ同様、大きな伸びを示している。

業務としては、支所や市民サービスセンター等の本庁以外の窓口での証明書等の発行事務や防災ファクス、消防ファクスのように住民の安全な生活をサポートするための活用等、重要な役割を果たしている。

最近の傾向として、ファクシミリの設置台数が増加するにつれ、特定の文書を特定の時間に送信したり、同一文書を全部門に一斉に送信するというようなファクシミリネットワーク化が進みつつあり、コンピュータなどと連動可能なインテリジェント F A X の導入も行われている。

(4) その他の O A 機器

地方公共団体においては前述したパソコン、ワープロ、ファクシミリ以外の O A 機器も多く導入されており、その状況は表-4 のとおりである。

表-4 その他のOA機器の状況

団体区分	OA機器 項目	テ	E	光	C	機	C	エ	O	O	M	そ
		レ	P	電	D	マ	O	ア	C	M	I	デー
		レ	B	子	I	イ	M	シ	R	R	C	タ
		タ	X	フ	R	ク		ュー			R	の
		イク		ィ	O	写		ータ				作
		ブ		ス	M	真						成
		ス		イ								装
		ス		ク								他
		ス		ル								置
都道府県	利用団体数 ㉔	12	26	27	6	43	8	24	29	18	2	29
	利用率 (%)	25.5	55.3	57.4	12.8	91.5	17.0	51.1	61.7	38.3	4.3	61.7
	設置台数 ㉕	64	85	89	6	368	31	180	360	110	2	638
	平均設置台数㉕/㉔	5.3	3.3	3.3	1.0	8.6	3.9	7.5	12.4	6.1	1.0	22.0
市町村	利用団体数 ㉖	30	253	123	12	395	78	82	755	12	2	126
	利用率 (%)	0.9	7.7	3.8	0.4	12.1	2.4	2.5	23.1	0.4	0.1	3.9
	設置台数 ㉗	207	666	193	25	1,521	239	333	1,005	19	24	441
	平均設置台数㉗/㉖	6.9	2.6	1.6	2.1	3.9	3.1	4.1	1.3	1.6	12.0	3.5
計	利用団体数	42	279	150	18	438	86	106	784	30	4	155
	設置台数	271	751	282	31	1,889	270	513	1,366	129	26	1,079

(備考) 利用率 = $\frac{\text{機器の利用団体数}}{\text{全団体数}} \times 100 (\%)$

都道府県では、公文書の保存、土木建築部門の図面管理、新聞・古文書等の整理、保存等のためにマイクロ写真機が43団体に368台導入されており、次いで、OCRが29団体、電子ファイル・光ディスクが各27団体、E・P・B・X 26団体、エアシュータ 24団体、OMR 18団体、テレックス・テレタイプ 12団体という状況である。

市町村では、OCRが755団体で1,005台設置されているのが最も多く、次いで、マイクロ写真機器 395団体 1,521台、E・P・B・X 253団体 666台の順となっている。

地方公共団体におけるOA機器の利用状況は前述したとおりであるが、全体的な傾向として、事務処理の迅速化に対応するためのオンライン化が進んでいる。また、情報技術の進展に伴い、データベース・システム等の高度利用を志向する団体が多く、さらに、LAN等の導入によるネットワーク構築を目指す団体も見受けられるなど、さまざまな分野で積極的な取り組みが行われている。

こうした状況をみると、OA化は今や計画段階から着実に実施段階に移行しており、しかも従来の個別OA化方式から統合ネットワーク型OAへと発展している。つまり、点から面への展開が行われている。

横浜市における「土地評価替え事務システム」について

横浜市企画財政局主税部 固定資産税課

土地係長 猪山 三郎

固定資産税における土地の価格は、地方税法第341条第1項第5号により「適正な時価」によることとされ、これを受けて固定資産評価基準では、宅地の評価について「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」を規定しています。

横浜市では、市街化調整区域を含め、市全域に市街地宅地評価法を適用しておりますが、固定資産評価基準では、標準宅地の価格およびこれを基礎として求められる路線価の適正な時価は、売買実例宅地の正常売買価格をもとめ、これを基準として評定しなければならないとしています。

『横浜市の土地評価替え事務システム』は、この標準宅地（主要な街路）の価格の評定並びにその他の街路の路線価評定にかかる一連の事務処理と、その評定結果を図面情報として展開する電算事務処理システムです。

I システム導入の経緯

1 背景

本市では、土地評価替え事務について、これまで不動産鑑定評価や地価公示価格等の公的価格の有効活用を図り、地価分析等に国土庁の土地価格比準表を導入して、その精度の向上を図ってきました。

しかし、

- (1) 鑑定評価や地価公示価格が、評価対象地を特定した点の評価であるのに対し、固定資産税は連続したすべての土地を評価の対象とするため、理論だけでは解決できない制度的な矛盾を常に抱えていたこと。
- (2) また、評価から課税にいたる固定資産税業務を行政区（16区1支所）単位に行っている本市では、これに従事する職員も200人近くに及び、これに加えて、職員の配転や評価替え事務が3年に一度であることなどから、すべての職員について、評価上の技術水準を同一に維持しえない状況にあったこと。
- (3) 一方、土地価格比準表による土地の評価には、豊富な経験と十分な地域の習熟が要求されるとともに、質的な判断基準に基づいているため、職員の評価マニュアルとして利用する場合には、その標準化（想定普通宅地と呼ぶ）が必要とされます。しかし、地域特性の異なる広域的な範囲をカバーするための標準化には限界があり、どうしても違規や経験則による部分が多く、地域バ

ランスや行政区間バランスを図るうえで不都合な面が多かったこと。

(4) また、評価替え作業のたびに、各種の評定資料の検収や、図面への情報転記も手作業で行っていたため、単純作業に多くの時間と労力を割かれ、その評定結果の十分な検証や評価替え関連資料の一元化が極めて困難な状況にあったこと。

など、解決しなければならない問題が山積しておりました。

一方、平成3基準年度の評価替えの背景となる当時の地価動向は、東京都心に端を発した地価高騰が、本市を含む周辺の大都市商業地に飛び火し、市全域に瞬く間に波及した時期でもあったため、固定資産税に対する納税者の不安感も増大する一方で、実務担当者の間には、地価形成要因のより緻密で正確な把握の必要性和、評価担当者の経験則では、納税者に十分な理解が得られないといった危機感が生まれてきていました。

このような問題を解決し、また、平成3年度以降の土地評価替え事務を円滑に進めるためには、

- ① 標準宅地の価格評定事務・路線価評定事務に科学的・理論的な裏付けを持たせ、本市の地域特性に見合った独自の比準表を作成すること。
- ② 評価担当者の経験則を排除し、実地調査等によって収集した客観的なデータや事象に基づいて、誰でもが容易に価格評定作業が行えること。
- ③ 用途地区の区分や状況類似地区に関する図面情報、標準宅地、路線価の地価形成要因に関する価格情報の一元化を図り、メンテナンスを容易にするとともに、最終的な意思決定に必要な情報を、様々な角度から加工し、視覚的なものとして取得できること。

などが緊急の課題とされました。

2 開発に向けて基本とした考え方

(1) 土地価格の評価について

土地の価格は、土地の効用及び相対的希少性並びに土地に対する有効需要の三者の相関関係によって生ずる経済価値を基礎にして成立するものであるとされ、また、これらの三者は、例えば、地形や地質、地理的な位置、気象の状態等の自然的な諸要因や、人口の状態、都市形成、施設や交通機関の整備状況、土地利用の状況や制限など、社会的、経済的及び行政的な諸要因が結びついて変化していくように、土地の価格もこれらの要因の相互作用によって規定されてくるといわれています。

評価上は、これらの三者に影響を与え、土地の価格の形成に作用される諸要因を「価格形成要因」と呼び、土地の価格は多数の価格形成要因の相互作用によって形成されるものであることを基礎理論としています。

したがって、土地価格の評価は、基本的には土地の効用及び相対的希少性並びに土地に対する有

効需要の三者の相関結合のメカニズムを解明して、その相関結合によって生ずる経済価値を判定することであり、具体的には様々な地価を形成する要因を把握し、これを分析することによってその価格に及ぼす作用の程度を解明して適正な価格を判定するものであると考えられます。

(2) 数理統計的手法(多変量解析)について

現代の社会現象は複雑な要因の組み合わせで成り立っていますが、近年これらの要因を分析し、将来発生するであろう事象を予測したり、その対応策を事前に講じようとする研究が進んでいます。

このような場合には、一般的には、それらの現象と要因の関係を、単に一元的にとらえるのではなく多元的にとらえて、そのメカニズムを解析していく「多変量解析」という統計学的手法が用いられています。

この多変量解析は、コンピューターの発達とともに、現在は大変有力な予測の手段として様々な分野で利用され、社会的にも大きな評価を得ています。

本市では、これを固定資産税の土地評価に援用することで、実務担当者の経験則で行ってきた部分等について科学的な裏付けを持たせようと考えました。

(3) 標準宅地のタイプ別分類

土地価格比準表を用いて評価を行う場合、用途の違いや、地域の状況の相違を的確に把握し、使用する比準表や類似宅地の選定を決めなくてはなりません。

同じ商業地区であっても、集積している業種の違い、面的な広がりやを形成する駅前商店街や幹線道路沿いに線的な広がりを持つ路線型商業地区など様々です。

また、住宅地区についても、その地域が形成された年代とか造成の規模や程度、住宅以外の利用に供されている建物の混在の程度などにより、いわゆる品等が異なります。

そこで、現在の用途地区、状況類似地区及び標準宅地の価格形成要因を分析するとともに、市内の土地利用状況を観察し、類似性の少ない地域については個別の比準表を、また、ある程度グルーピングが可能な地域には、タイプ別の比準表を作成することとし、横浜市の地域特性に見合った独自の比準表を作成しようと考えました。

このタイプ別分類も先ほどの多変量解析(因子分析、クラスター分析、数量化Ⅱ類)を利用しています。

(4) 土地価格比準表の作成

土地価格比準表の作成にあたっては、(2)のタイプ別分類ごとに作成することとし、その判断基準は平易かつ具体的にすることを心掛け、実務担当者の主観や経験則を極力排除することにしました。例えば、街路の幅員については、実際の計測値によることとし、最寄り鉄道駅などはすべて駅名とし、地域内に複数の駅がある場合は代替駅として判定できるようにしたことなどです。

また、比準表格差率のベースは国土庁監修の土地価格比準表とし、格差率も極力その範囲内にす

ることを基本としました。

これは、昭和54基準年度評価替えから利用しており、すでに4回の評価替えを経ているため、前基準年度の価格には、この比準表の格差率による査定が相当程度純化しているものと考えられたこと。さらに、将来、市の他の部局との共同利用に発展させることなども考慮したことがあげられます。

以上が本システム導入の経緯です。

まだまだヨチヨチ歩きの状態ですが、平成2年度において一応の完成をみ、なんとか平成3基準年度の評価替えを無事に乗り越えることができたところです。

本稿では、システムの全体概要をご紹介するとともに、システムの中核となる「横浜市土地価格比準表」の作成過程について、昭和63基準年度のデータ分析を中心に、ご報告させていただきます。

Ⅱ 土地評価替え事務システムの概要

この『土地評価替え事務システム』は、

- 土地価格比準表等計算システム
- 標準宅地評定システム
- 路線価付設システム
- 図面对応システム

の四つのシステムに大きく分類され、これらのシステムの主な機能は次のとおりです。

1 土地価格比準表等計算システム

このシステムは比準表を適用する際のタイプ別分類システムと比準表作成システムに分かれている。

- ① タイプ別分類システムとは、土地の利用状況、鉄道路線等の交通機関の配置状況や利便性、価格水準等の分布状況などの地域特性を観察し、それぞれの特性が類似する標準宅地をタイプ別に分類することを目的とするもので、
- ② また、比準表作成システムとは、タイプ別に分類された標準宅地について、その属性情報を基に数理統計的手法を用い、従来から使用していた国土庁監修の土地価格比準表をベースとした横浜市の地域特性に適合する独自の比準表を作成することを目的とする。

2 標準宅地評定システム

タイプ別に分類された標準宅地について、売買実例宅地の正常売買価格を基に、その価格形成要因を地域要因、個別的要因ごとに分析し、比準表作成システムにより構築された格差率によって、その時価（地価公示ベース）を自動的に算出するシステムです。

3 路線価付設システム

標準宅地と同一の状況類似地区内にあって、標準宅地が沿接する街路以外の街路に沿接し、標準的な画地条件を想定した宅地について、標準宅地との個別的価格形成要因を分析、比較し、標準宅地の価格に比準して、その路線価を算出するシステムです。

4 図面对応システム

用途地区や状況類似地区の範囲を色彩表示によって明らかにするとともに、標準宅地の位置や価格、路線価付設システムによって導かれた各街路の路線価や様々な属性情報を、図面上に表示し、路線価付設の状況等についての鳥瞰的な検証を可能とするシステムです。

システムの開発にあたっては、数理統計手法を用いた本市独自の土地価格比準表を作成することが第一義的な目標であったこと。また、平成3基準年度の評価替え事務処理を平行して進めなければならぬことなどから、次のような業務計画を立てて実施した。

- 1 平成元年3月～4月
 - (1) 昭和63基準年度評価替え時に使用した標準宅地価格形成要因をサンプルデータとして入力
 - (2) サンプルデータの分布状況の調査
 - (3) 数理統計手法による分析の理論構成の確立
- 2 平成元年4月～5月
 - (1) 標準宅地評定システムの基本設計
 - (2) 土地価格比準表等計算システムの詳細設計
 - (3) 標準宅地調査表の仕様設計
- 3 平成元年5月～6月
 - (1) 標準宅地評定システムの詳細設計
 - (2) 路線価付設システムの基本設計
 - (3) 図面対応システムの基本設計
- 4 平成元年5月～8月
 - (1) 比準表等計算システムのテストラン、検証、修正
 - (2) タイプ別分類表の検証
 - (3) 土地価格比準表（標準宅地）の検証・修正
 - (4) 路線価調査表の仕様設計
- 5 平成元年8月～10月
 - (1) 路線価付設システムの詳細設計
 - (2) 図面対応システムの詳細設計
 - (3) 標準宅地評定システムのテストラン、検証、修正
 - (4) 図面対応システムのテストラン、検証、修正
- 6 平成元年10月～11月
 - (1) 基図入力（用途地区・状況類似地区線引を含む）
 - (2) 標準宅地評定基準地のデータ入力（地価公示地、県基準地、鑑定評価委託地）
 - (3) 路線価付設システムのテストラン、検証、修正
 - (4) 標準宅地調査表の出力
- 7 平成元年11月～平成2年1月
 - (1) 標準宅地調査表の入力

(2) 路線価調査表の出力

8 平成元年1月～平成2年3月

(1) 標準宅地仮評定計算

社会・查詢の因費取振群画

(2) 土地価格比準表(路線価用)の検証・修正

(3) 用途地区・状況類似地区・全標準宅地価格の図面出力

(4) 標準宅地価格の検証

この調査は、昭和61年度に実施された調査結果を基に、平成元年1月～平成2年3月の調査結果を反映させたものである。調査結果は、用途地区・状況類似地区・全標準宅地価格の図面出力、標準宅地価格の検証、土地価格比準表(路線価用)の検証・修正、標準宅地仮評定計算の順に進められた。標準宅地仮評定計算については、用途地区・状況類似地区の標準宅地価格を基に、標準宅地価格比準表(路線価用)の検証・修正を行った。標準宅地価格の検証については、用途地区・状況類似地区の標準宅地価格を基に、標準宅地価格比準表(路線価用)の検証・修正を行った。土地価格比準表(路線価用)の検証・修正については、用途地区・状況類似地区の標準宅地価格を基に、標準宅地価格比準表(路線価用)の検証・修正を行った。標準宅地仮評定計算については、用途地区・状況類似地区の標準宅地価格を基に、標準宅地価格比準表(路線価用)の検証・修正を行った。

Ⅲ 土地価格比準表等計算システム

1 価格形成要因の調査・分析

平成3基準年度の評価替えに向けた新しいシステムを開発するに当たって、まず、その準備として、昭和63基準年度までの標準宅地・路線価評定のための価格形成要因の調査基準（各区ごとに実務担当者が作成した基準）と各区における要因データの整備状況を調査・分析し、タイプ別分類（クラス分けに関わる計算）、比準表作成に関わる計算に使用する価格形成要因の選択、およびサンプルデータの抽出を行うこととした。

これは、本市が17の行政区において評価替えの実務を行っており、価格形成要因の調査基準が、区ごとの地域特性に応じて設定されているため、まずサンプルデータを作成するにあたって調査基準の統一が必要となるためである。

(1) 調査手順の概要

システム構築の前段として、まず、昭和63基準年度評価替えにおける標準宅地等の価格形成要因データの調査・分析から行うこととした。

このデータは、評価替えの準備期間である昭和61年に行った実地調査等を基に作成された調査資料であるため、以下「61データ」という。

この調査・分析の手順の概要は次のとおりである。

ア 61データの調査基準の整理

前評価替えに作成した各区役所（1支所を含む）の61データの調査基準を整理し、数理統計手法による分析に使用する価格形成要因を選択する。

イ 61データの整備状況の把握

61データの未記入項目の有無、価格形成要因ごとのサンプルの分布状況を把握し、統計分析に使用する要因項目を選択する。

ウ 61データの抽出

未記入の項目などがある不完全データを削除し、分析に使用するサンプルデータを抽出する。

(2) 61データの調査基準の整理

数理統計手法に使用するデータは、分析を行う単位（データの集合）ごとに統一された尺度（調査基準）で整備されている必要がある。このため、61データがこの条件を満足しているかを、次の3種類にデータを区分して確認した。

A. 量的なデータ

幅員、最寄り駅距離等のように連続量で表されているデータ

B. 質的なデータ

下水道、用途地域等のように相互に排他的な区分で表されているデータで、Cの態様区分データを除くもの

C. 態様区分データ

質的なデータの一つで、街路の系統及び連続性、画地の配置などのように「優る」「劣る」等で表されているデータ

このうち、A及びBの要因項目は客観的な補足調査が可能のため、各種の計算に使用することにした。

一方、Cの要因項目は実務担当者の主観的な判断に左右されやすいため、次の参考に掲げた基準に基づいて、従来から各区役所ごとに、その地域特性に応じた独自の基準を設けていたため、これを整理することにした。

＜参 考＞

『各用途地区別のタイプ別区分（用途地区を土地の利用形態で細区分したもの）に応じて、各区全域の状況を調査し、区内を同一需給圏とした場合の標準的価格水準を決め、その状態に最も近似した「実際普通宅地」を選定し、要因内容をモデル化しておく。また、適当な実例地がない場合は、要因内容ごとの「標準」を合成してタイプ別ごとに「想定普通宅地」を作成しておく。

この「普通宅地」に代表される価格形成要因が、実際に標準宅地の評定比準作業を行う場合に、態様区分の判断の「普通」の基準となるものである。』（P23.P24参照）

この整理に当たっては、7つの区役所で作成されていた、地域要因の調査基準をもとに行うこととした。

この調査基準の整理結果については、さらに、図面対応システムを利用して市販の「住宅地図」等を基に、現況の土地利用の状況と照らし合わせながら、価格形成要因ごとに調査基準の不統一による影響を確認し、数理統計手法による分析に採用が可能な要因項目の洗い出しを行った。

その結果、調査基準が不統一であることによって、分析に採用できない要因項目は特になく、次に、データの整備状況の把握調査を行うこととした。

(3) 61データの整備状況の把握

61データは各用途地区別の標準宅地評定表（参考1）に整理されているが、数理統計手法に使用するデータは、分析に使用するすべての価格形成要因項目について、調査内容が記入されている必要がある。

そこで、商業地区、住宅地区、工業地区ごとに、すべての標準宅地（約2,400地点）について、各要因項目の記入データの全データに対する割合（以下コーディング率といいます。）を調べた結果、次の要因項目は著しくコーディング率が劣っていたため、分析に採用することができなかった。

＜コーディング率の劣る価格形成要因＞

- 商業地区
地域要因、行政的条件……その他の地域地区
- 住宅地区
地域要因、交通・接近条件……バス停
環境条件……居住者の移動等（造成宅地）
- 工業地区
個別的要因、環境条件……工業用水

次に、価格形成要因のカテゴリー区別のサンプルデータのバラツキの度合（度数分布）を調べることにした。

これは、度数分布が極端に偏っている要因項目を分析に使用すると、少数のデータに影響され、各要因の外的基準（価格・タイプ区分）に対する影響度合を見誤る可能性が高くなるためである。

その結果、次の要因項目については特定のカテゴリー区分に偏った分布状況を示していたため、分析から除外した。

＜偏りの著しい価格形成要因＞

- 商業地区
地域要因、環境条件……地質、地盤等
個別的要因、環境条件……地盤
行政的条件……風致地区等隣港地区
- 住宅地区
地域要因、街路条件……舗装（種別）
環境条件……居住者の移動・変電所・焼却場・洪水・崖崩れ・騒音・悪臭
行政的条件……風致地区等、隣港地区
個別的要因、街路条件……舗装（種別）
環境条件……地質、地盤等・変電所・焼却場
行政的条件……風致地区等、隣港地区
- 工業地区
地域要因、街路条件……舗装（種別）
交通・接近条件……公共岸壁
環境条件……動力資源・工業用水・工場排水・水質汚濁等
行政的条件……風致地区等・隣港地区・防火地域
個別的要因、街路条件……舗装（種別）
交通・接近条件……位置

環境条件……工場排水・地盤・造成の程度

行政的条件……風致地区等・隣港地区

以上の調査結果と、前述2の「61データの調査基準の整理結果」を踏まえ、国土庁監修「土地価格比準表」の価格形成要因の最大格差率や不動産鑑定士等の専門家の意見を取り入れて、最終的に分析に使用する価格形成要因を表-1-1-1に示すとおりに決定した。

(4) サンプルデータ(61データ)の抽出

選択した価格形成要因を使用して61データの欠測値処理(一つでも未記入の要因項目を含むサンプルの削除)を行い、最終的に、商業地415、住宅地1,423、工業地139のサンプルデータ(61データ)を抽出した(表-1-1-2)。(P35・P36参照)

2 クラス分けに関わる計算

クラス分けに関わる計算では、次の2項目を目的として行うことにした。

- ① 用途地区・タイプ別の区分に必要な価格形成要因を抽出して、区分の際の各要因の優先順位を設定して、住宅地区の階層的な用途地区・タイプの設定基準を作成する。
- ② 用途地区・タイプごとに作成する土地価格比準表と各状況類似地区を用途地区・タイプの設定基準にしたがった対応付けを行い、標準宅地の価格評定の精度保持を図る。

(1) 具体的な処理手順

クラス分けに関わる計算の手順とその概要は次のとおりである。

ア 現行の用途地区区分の分析

本市の「固定資産評価事務取扱要領」に定めた用途地区の区分基準と、昭和63基準年度の評価替えにおいて、各区役所が行った実際の用途地区区分を分析して、用途的要因の抽出を行い、数理統計分析に使用する要因項目を明らかにする。

イ 数理統計分析

クラスター分析、数量化理論第Ⅱ類を適用して「61データ」の分析を行い、用途的要因を抽出して用途地区・タイプ区分への影響度合を導き出す。

ウ 用途地区・タイプの設定基準の作成

現行の用途地区区分の分析と数理統計分析による結果をもとに、用途的要因を整理し、住宅地区の階層的な用途地区・タイプの設定基準を作成する。

(2) 現行の用途地区区分の分析

現行の用途地区区分の分析の目的は、数理統計分析を行う前処理として、本市の「固定資産評価事務取扱要領」に定める用途地区区分の視点と、昭和63基準年度の評価替えにおける実際の用途地区区分の分析をとおして、区分の際の優先順位を整理し(図-1-2-1参照)、この優先順位に

したがって、数理統計分析に使用する61データの用途的要因の抽出を行うためである。

＜選択した用途的要因＞

- 街路条件……………配置、系統及び連続性
- 交通・接近条件……………最寄駅（最寄鉄道沿線）
- 環境条件……………日照・通風等、画地の標準的規模、各画地の配置の状態、
混在（非住宅の混在）、土地の利用度、周辺の土地利用
- 行政的条件……………都市計画法用途地域
- その他……………評定基礎価格（昭和63基準年度で評定した地価公示ベースの標準宅地価格）
（P 32参照）

(3) 数理統計手法による分析

(2)で選択した用途的要因については、クラスター分析、数量化理論第Ⅱ類による分析にかける前に、要因別にカテゴリー区分ごとの度数分布の状況を把握し、また用途的要因間の相関分析をとおして、要因項目を整理した。

この結果、街路条件の「配置」と環境条件の「各画地の配置の状態」との相関が高いため、街路条件の「配置」を数理統計分析から除外することにした。

ア クラスター分析

クラスター分析は、いろいろ異なった性質のものが混ざり合っているデータのなかで、互いに似たものおしを集めて集落（クラスター）を作り、分析しようとする手法である。

この分析は、数量化理論第Ⅱ類による分析の前に、外的基準（用途地区・タイプ）の区分及び区分数を導き出す目的で、用途的要因を使用して61データのグルーピングを行うためのものであったが、期待したとおりの結果は得られなかった。

この原因としては、

- ① 分析に使用した用途的要因に、量的なデータ以外の質的なものや、態様区分データが含まれていたこと。
- ② 分析に使用した用途的要因の不足や、全市的に統一された調査基準によるものではないことなどが、考えられる。

イ 数量化理論第Ⅱ類の分析

そこで、質的なデータを用いた分析が可能な数量化理論第Ⅱ類の分析を試みることにし、この際に使用する外的基準はクラスター分析のグルーピングとせず、現行の用途地区・タイプの区分を用いることにした。

しかし、この分析も期待したとおりの結果が得られなかったため、平成3基準年度の評価替えに向けて、より客観的、標準的な土地評価を進めるために作成した新たな価格形成要因調査基準

に基づくデータ（平成元年度調査のため、H01データと言う。）により、再度検討することにした。

(4) 用途地区・タイプの設定基準の作成

61データを使用しての数理統計分析では用途地区・タイプの設定基準を明らかにすることができなかったため、平成3基準年度の新たな調査基準（参考2）に基づくH01データを基に分析することにした。

そして、H01データでの分析が容易に行えるように、前述(2)、(3)の調査・分析の試みから、平成3基準年度価格形成要因による用途地区・タイプ区分の優先順位を図-1-2-2のとおりに仮に設定することとした。（P33参照）

3 土地価格比準表作成に関する計算

土地価格比準表作成に関する計算は、昭和63基準年度の評定基礎価格（地価公示ベース）と価格形成要因を使用して、数理統計分析を行い、用途地区・タイプごとの地域特性を把握して取引事例比較法を適用し、地価公示、売買実例地等の価格から評価対象地となる標準宅地の評定基礎価格を算定する格差率表と、標準宅地の価格からその他街路の路線価を付設するための格差率表を作成することを目的とするものである。

(1) 具体的な処理手順

土地価格比準表作成に関する計算の手順とその概要は次のとおりである。

ア 地域要因と個別的要因の関係の整理

国土庁監修の「土地価格比準表」の検討、また数理統計手法による試算を基に、共通要因（例えば、街路条件の幅員のように地域要因と個別的要因の双方で整備されている要因）に対する数理統計分析と土地価格比準表作成の方針を確立する。

イ 数理統計分析

61サンプルデータを用いて、昭和63基準年度の評定基礎価格を目的変数に、価格形成要因を説明変数にした数量化理論第I類による分析を行い、用途地区・タイプ区分ごとに、本市の地域特性を把握する。

ウ 土地価格比準表の作成

数理統計分析により明らかになった地域特性を踏まえ、国土庁監修の「土地価格比準表」を参照して、用途地区・タイプ区分ごとに各価格形成要因の格差率表を作成する。

(2) 地域要因と個別的要因の関係の整理

ア 国土庁監修「土地価格比準表」の検討

「土地価格比準表」の共通要因における地域要因と個別的要因の最大格差率の関係を整理した。

これは本市が昭和54基準年度から、この土地価格比準表を使用してきたこと、また、平成3基準年度においても同様の考え方で処理することを基本とすることを目的にしていたためである。

その結果、得られた主な特徴は次のとおりである。

- ① 共通要因における地域要因と個別的要因の最大格差率は、商業地域、住宅地域、工業地域によって異なる。
- ② 商業地域は、ほとんどの共通要因で地域要因の最大格差率が小さく、個別的要因の最大格差率が大きい。
その比率は概ね1：2である。
- ③ 住宅地域は、ほとんどの共通要因で地域要因と個別的要因の最大格差率は同程度である。
- ④ 工業地域は、「主要交通機関との接近性」と行政的条件の「規制」の2要因で、地域要因の最大格差率が小さく、個別的要因の最大格差率が大きい。

イ 数理統計分析による検討

従来の土地評価において、各区の実務担当者がどのように国土庁の「土地価格比準表」を運用してきたかを確認するため、61データを用いて分析を行い、地域要因と個別的要因の関係を確認した。

具体的には、次の5ケースについて住宅地区を対象に、数量化第Ⅰ類による分析を行い、地域要因と個別的要因の価格に対する影響度を抽出することを試みた。

なお、個別的要因は状況類似地区における標準的な使用状況との比較により調査され、地域要因に影響された態様区分となるために、ケース2の個別的要因のみを使用した分析はあまり意味をなさないが、他の分析ケースとの比較を行うために試みることにした。

分析の結果は、表-1-3-1に示すとおりである。(P37参照)

なお、表-1-3-1では、分析ケースごとの比較が容易に行えるように、評定基礎価格に対する各価格形成要因の影響度合(ウェイト)の合計を100とし、%に換算して表示した。

その結果得られた、主な特長は次のようになる。

＜分析したケース＞

ケース1 地域要因のみを使用した分析

ケース2 個別的要因のみを使用した分析

ケース3 共通要因は個別的要因を、その他の要因は地域要因のみを使用した分析

ケース4 共通要因のうち特に地域要因と個別的要因の単相関係数の大きい「最寄駅」、「最寄駅間での距離」、「都心までの所要時間」、「横浜駅までの所要時間については個別的要因を使用し、その他は共通要因の地域要因、個別的要因を含むすべての要因を使用した分析

ケース5 共通要因はカテゴリーの組み合わせ処理を行い、その他は地域要因のみを使用した分析

＜分析結果の主な特徴＞

- ① 価格形成要因のカテゴリー区分ごとのサンプルデータの分布状況、及び重相関係数等から判断すると、ケース1、ケース4が最も安定している。
- ② ケース2は特に環境条件のウェイトが低く、交通・接近条件のウェイトが高い。
- ③ 各ケースとも街路条件、行政的条件のウェイトは同程度である。
- ④ 国土庁と比較すると、すべてのケースで環境条件のウェイトが低い。
- ⑤ 国土庁の各条件のウェイトと最も近似しているのはケース4である。
- ⑥ ケース4の「最寄駅までの距離」の地域要因・個別的要因のウェイトの関係は個別的要因がかなり高く、その他は、ほぼ同程度で等しい。

以上より、最も安定したケース1、ケース4の二つの分析結果に基づくと、地域要因と個別的要因のウェイト配分については1：1となり、この配分は国土庁のウェイト配分と同様の結果となった。(P37参照)

ウ まとめ

ア、イの結果から、数理統計分析の方針及び土地価格比準表作成の地域要因と個別的要因のウェイト配分については、次のとおりとした。

- ① 住宅地区の分析は地域要因のみを使用して行い、比準表のウェイト配分は分析結果のウェイトを同程度に配分する。
- ② 商業地区の分析は地域要因と、共通要因を除く個別的要因を使用して行い、比準表のウェイト配分は国土庁の「土地価格比準表」、本市が委託した過去の不動産鑑定資料、共同開発業者の実績資料等を加味して、分析結果のウェイトを配分する。
- ③ 工業地区の分析は地域要因のみを使用して行い、比準表のウェイト配分は②の商業地区と同様の方法で配分する。

(3) 数理統計手法による分析

ア 地域特性の把握

地域特性の把握は、数量化理論第I類の分析が最も本市の地域特性を表した結果となるように、分析単位(サンプルデータの集合)の設定の前段として、61データを使用して地域ごとの価格水準を把握することとした。

具体的には、61データにおいて20以上のサンプルを有する最寄駅について、用途地区ごとに横軸に最寄駅距離、縦軸に評定基礎価格をとり、グラフ表示した。

この処理では、用途地区間の価格バランスをつかむため、普通商業地区、併用住宅地区、普通

住宅地区を対象として行ったが、鉄道沿線ごとに最寄駅距離と評定基礎価格との関係が異なる結果となった。

- ① これは都心や横浜駅への通勤圏、商業圏の影響により、各鉄道沿線ごとの性格が異なっているためと推定される。

そのため、最寄駅の乗降客数や土地利用等の他の価格形成要因と最寄駅距離との関係を、数量化理論第Ⅰ類の分析で確認し、同様の結果が得られれば、土地価格比準表の作成に際し、最寄駅距離の格差率表を鉄道沿線により数通り作成する必要がある。

- ② また、グラフ表示した普通住宅地区と併用住宅地区の用途地区間の関係は、普通住宅地区の各点を駅距離の近い側に1,000 m移動すると一つにまとまる場合が多数見受けられた。そのため、駅距離の比準表においてカテゴリー区分ごとの格差を設定する際に考慮する必要がある。

イ 分析単位の設定

分析単位の設定は、数量化理論第Ⅰ類の分析が最も地域特性を表した結果となるよう、必要なサンプルの集合を次の3つの視点に基づいて行った。

- ① 用途地区・タイプ別の分析単位

用途地区・タイプごとに、価格水準及び土地利用が異なること。また、63基準年度の調査結果である「61データ」も用途地区ごとに適用した国土庁監修「土地価格比準表」の用途的地域が異なること。

- ② 鉄道沿線別の分析単位

アの地域特性の把握で明らかなように、都心や横浜駅へのアクセスの違いにより、鉄道沿線ごとに周辺の性格が異なること（通勤圏域、商業圏域）。

- ③ タイプ別・鉄道沿線別の分析単位

①、②の視点を複合したものである。

ウ 価格形成要因の整理

分析の前処理として、要因項目別にサンプルデータの 카테고리区分への度数分布を把握するとともに、要因間の相関分析を行い、分析に使用する要因項目を、表1-3-3のように整理した。（P41参照）

エ 数量化理論第Ⅰ類の分析

数量化理論第Ⅰ類は、質的なデータ（下水道の有無、用途地域等）を基に量的な外的基準（価格）を説明する回帰分析の一手法である。

分析の目的は、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件のそれぞれの価格に対する影響度合いを求め、分析単位ごとの4条件の特徴を把握することにある。

具体的には、まず商業地区、住宅地区、工業地区の用途地区ごとにサンプル数の豊富な分析単

位を使用して、要因の選択カテゴリー区分の整理を行いながら、重相関係数等により最も安定したモデル式を求める。

そして、次に各分析単位ごとの比較を容易にするため、極端なカテゴリー区分へのサンプル数の偏りがないかぎり、カテゴリー区分を同一の区分として、他の分析単位の分析を行うことにした。

分析は土地価格比準表作成のための価格形成要因の影響度合いを導くことを目的としたため、各要因の評定基礎価格に対するウェイト（価格形成要因ごとのレンジを平均評定基礎価格で除算し、100％表示したもの）の把握を重点とした。（分析の回帰係数は「参考2」に住宅地区を掲載）

その結果、各価格形成要因の評定基礎価格に対するウェイト及び配分（％）は表-1-3-4、1-3-5、1-3-6に示すとおりである。

（各表に示す国土庁の格差率は、商業地区では『普通商業地域』、住宅地区では『普通住宅地域』、工業地区では『大工場地域』、『中小工場地域』の最大格差率を示している。）

この資料をもとに国土庁との比較、および各分析単位の比較を行い、用途地区別の分析単位の特徴（略）を明らかにし比準表作成の際に留意することにした。（P25、P44～P52参照）

(4) 土地価格比準表の作成

ア 昭和63基準年度価格形成要因による土地価格比準表の作成

63年度ベース（61データ）の土地価格比準表は、国土庁監修「土地価格比準表」と、分析に使用した評定基礎価格の度数分布、価格形成要因のサンプルデータ度数分布、および相関分析、数量化理論第Ⅰ類の分析結果を基にした。

具体的には、比準表等計算システムを使用して数量化理論第Ⅰ類の分析結果（回帰係数）価格形成要因ごとの格差率表を作成し、これを基に次の手順により行うことにした。

- ① 地域的な特性の把握
- ② 用途地区・タイプ区分の整理
- ③ 価格形成要因項目の確定
- ④ 4条件（街路、交通・接近、環境、行政的条件）ごとの総ウェイトの検討
- ⑤ 価格形成要因ごとのウェイトの検討
- ⑥ 要因項目ごとのカテゴリー順位の検討

<参 考>

比準表等計算システムによる格差率表作成の計算式は、（財）資産評価システム研究センターの「土地評価に関する調査研究」の報告にもとづくもので、図-1-3-1のとおりである。

（P34参照）

イ 土地価格比準表の検討

土地価格比準表は63年度をベース（61データ）として作成したものであるが、実際には、平成3基準年度評価替えに使用することを目的とするものであるため、比準表の作成方法について、昭和63基準年度評価替えで使用した標準宅地評定表（参考1）と、それに記載されている価格形成要因を用いて、試算評定を行い、求められた試算価格と実際の評定基礎価格とを比較して検証を行ってみた。

その結果、一部の標準宅地において、10%程度の価格差が生ずる場合があったので、その原因を整理し、平成3基準年度の比準表作成に向けて、次の3項目に留意することとした。

- ① 同じ普通住宅でもタイプにより、地域特性が異なっていたため、平成3基準年度土地価格比準表は当初の基本計画どおり、用途地区・タイプ別に作成する。
- ② 量的なデータにおいて、地域要因と個別的要因のウェイト配分を1：1としたため、両要因のウェイトを重複して評定した結果となった。そのため、量的なデータウェイト配分について再検討する。
- ③ 態様区分データにおいて、カテゴリー区分が粗く、区分間の格差が大きい。
したがって、カテゴリー区分に『やや優る』などを追加して、格差率を小さくする必要がある。

<参 考>

61データをもとに作成した土地価格比準表については、1例として表1-3-10（住宅地区）を掲出した。
(P55.P56参照)

4 平成3基準年度価格形成要因による土地価格比準表の作成

平成3基準年度価格形成要因による土地価格比準表は、評価替えに向けて新たに作成する「新価格形成要因調査基準」（参考3）と国土庁監修「土地価格比準表」との関係を表-2-1-1のように整理し、前3の「61データ」による数理統計分析を踏まえ、「H01データ」による同様の分析を繰り返して作成した。

実用にあたっては、仮試算価格を数度にわたって算出し、これを図面对応システムを利用して鳥瞰的な検証を行うとともに、実務担当者による実地の検証や不動産鑑定士等の意見を取り入れて、格差率等の修正を慎重に検討して行った。

本稿では、平成3基準年度の土地価格比準表作成の過程について、具体的に触れることはできませんでしたが、基本的な作成方法は昭和63基準年度のデータ分析と同様の手順に基づいています。

平成3基準年度の評価替えでは、本システムの開発にかなりの労力を割くこととなってしまいました。今後は、周辺都市を含めた広域な土地評価の分析を行い、データの集積に努めていきたいと考えているところです。

状況類似地区・標準宅地調査表—標準宅地評定表 (住宅地区・村落地区)

状況類似地区・標準宅地調査表

品名	品目	品目	地		城		景		因		備註	
			標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		
用途	用途	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査	100	
	用途	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		100
	用途	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		
形状	形状	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査	100	
	形状	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		100
	形状	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		
位置	位置	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査	100	
	位置	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		100
	位置	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		
内容	内容	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査	100	
	内容	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		100
	内容	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		

品名	品目	品目	地		城		景		因		備註	
			標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		
用途	用途	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査	100	
	用途	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		100
	用途	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		
形状	形状	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査	100	
	形状	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		100
	形状	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		
位置	位置	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査	100	
	位置	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		100
	位置	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		
内容	内容	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査	100	
	内容	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		100
	内容	住宅地区	標準	調査	標準	調査	標準	調査	標準	調査		

(注) 中欄正、標準宅地

(注) 中欄正、標準宅地

<参考2>

昭和61年価格形成要因の分析結果：回帰係数一覧表（普通住宅地区・全体）

価格形成要因名	カテゴリ-区分	サンプル数	加重平均からの偏差 (円/㎡)	加重平均からの偏差のグラフ (単位:万円/㎡)					レンジ	ウエイト		
				-7.5	-5.0	-2.5	0	2.5	5.0	7.5		
幅員	12m~	8	13820								21980	12
	7~12m	48	4749									
	5~7m	299	8237									
	4~5m	513	-1793									
	3~4m	242	-5348									
	~3m	72	-8160									
舗装	保る	273	-2369								7949	4
	劣る	840	1314									
系統及び通称性	保る	253	-1757								3645	2
	劣る	687	1428									
駅心への接近性	~20分	58	44585								59714	32
	20~25分	106	25682									
	25~30分	257	-2161									
	30~35分	312	-103									
	35~40分	171	-5786									
	40~45分	165	-11432									
	45分~	115	-16128									
最寄駅への接近性	0~400m	62	21437								48085	26
	400~800m	258	17515									
	800~1200m	271	3707									
	1200~1600m	200	-4882									
	1600~2000m	112	-7137									
	2000~3000m	180	-13549									
	3000m~	99	-26648									
最寄商店街への接近性	~5分	246	1196								1729	1
	5~10分	462	-216									
	10~15分	289	-471									
	15~20分	109	-532									
20分~	76	-1										
最寄商店街の性格	保る	373	1474								5852	3
	劣る	524	1331									

価格形成要因名	カテゴリ-区分	サンプル数	加重平均からの偏差 (円/㎡)	加重平均からの偏差のグラフ (単位:万円/㎡)					レンジ	ウエイト		
				-7.5	-5.0	-2.5	0	2.5	5.0	7.5		
日照・通風等	保る	211	-405								9209	5
	劣る	875	998									
	劣る	96	-8210									
図地の標準的面积	~130㎡	217	-1822								7520	4
	130~165㎡	439	854									
	165~200㎡	144	-5264									
	200~280㎡	233	2255									
	230㎡~	149	1697									
各面地の配置の状況	保る	247	8385								10976	6
	劣る	650	-413									
	劣る	285	-4591									
タイプ	住宅(一般)	861	686								6228	3
	住宅(中高層)	50	-5561									
住宅(高層)	271	-1092										
土地の利用度	保る	416	4768								10368	6
	劣る	565	-1522									
	劣る	201	-5559									
周辺の利用状況	保る	201	-142								2378	1
	劣る	786	502									
	劣る	195	-1876									
下水道	保る	761	1721								5850	3
	劣る	184	-1303									
	劣る	237	-4128									
都市ガス等	保る	742	1625								7637	4
	劣る	169	2135									
	劣る	281	-5501									
用途地域	第1種住居専用地域	566	3520								46485	25
	第2種住居専用地域	179	3405									
	住居地域	279	2780									
	近隣商業地域	17	13421									
	商業地域	4	11120									
	準工業地域	20	8959									
	工業地域	6	-18642									
調整区域	111	-89068										

横浜市標準宅地調査票一地域要因(商業地区)

A	区名 町名 丁目	区画 番号	用途 区分	用途 種別	用途 種別	用途 種別	用途 種別	用途 種別	用途 種別	所在地		整理番号	評定基礎価格 (%)
										町名	丁目		
B	1	0.1	幅員	0. 1m単位、歩道・中央の緑帯を含む 1. 幅員30m以上 2. 幅員30m以下 3. 幅員30m以下 4. 幅員30m以下	3	0.1 大型店舗の数 1. 有名店舗 2. 駅前店舗 3. 商店街タイプ 4. 駅前ビル型 5. 駅前5万~3. 駅前1~5万 6. 駅前0.5~1万 5. 駅前0.5万、近隣 6. 他店	大型店舗の数(売地面積3,000㎡以上) 1. 有名店舗 2. 駅前店舗 3. 商店街タイプ 4. 駅前ビル型 5. 駅前5万~3. 駅前1~5万 6. 駅前0.5~1万 5. 駅前0.5万、近隣 6. 他店						
		0.2	側	1. カラー舗装 2. 舗装率90%~95% 3. 舗装率85%~90% 4. 舗装率80%~85%	0.2 商店街のタイプ 1. 有名店舗 2. 駅前店舗 3. 商店街タイプ 4. 駅前ビル型 5. 駅前5万~3. 駅前1~5万 6. 駅前0.5~1万 5. 駅前0.5万、近隣 6. 他店	0.2 商店街のタイプ 1. 有名店舗 2. 駅前店舗 3. 商店街タイプ 4. 駅前ビル型 5. 駅前5万~3. 駅前1~5万 6. 駅前0.5~1万 5. 駅前0.5万、近隣 6. 他店							
		0.3	歩道	1. 歩道幅員30% 2. 歩道幅員20% 3. 歩道幅員10% 4. 歩道幅員	0.3 背後人口の状況 1. 60% 2. 60%~40% 3. 40%~60%	0.3 背後人口の状況 1. 60% 2. 60%~40% 3. 40%~60%							
		0.4	街路並みの状況	1. 街路幅員150% 2. 街路幅員100% 3. 街路幅員50% 4. 街路幅員	0.4 建物の建築密度 1. 20%~40% 2. 40%~60% 3. 60%~80%	0.4 建物の建築密度 1. 20%~40% 2. 40%~60% 3. 60%~80%							
		0.5	道路幅員	1. 幅員30m以上 2. 幅員20m以上 3. 幅員10m以上 4. 幅員5m以上 5. 幅員5m以下	0.5 土地利用状況 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地	0.5 土地利用状況 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地							
		0.6			0.6 土地利用状況 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地	0.6 土地利用状況 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地							
		0.7			0.7 土地利用状況 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地	0.7 土地利用状況 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地							
		0.8			0.8 商業密度の内訳 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地	0.8 商業密度の内訳 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地							
		2	最寄駅名	1. 最寄駅名 2. 最寄駅名 3. 最寄駅名 4. 最寄駅名 5. 最寄駅名	0.9 商業密度の内訳 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地	0.9 商業密度の内訳 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地							
		0.1	最寄駅名	1. 最寄駅名 2. 最寄駅名 3. 最寄駅名 4. 最寄駅名 5. 最寄駅名	1.0 商業密度の内訳 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地	1.0 商業密度の内訳 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地							
		0.2	最寄駅名	1. 最寄駅名 2. 最寄駅名 3. 最寄駅名 4. 最寄駅名 5. 最寄駅名	1.1 商業密度の内訳 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地	1.1 商業密度の内訳 1. 商業地 2. 住宅地 3. 商業地 4. 住宅地							
		0.3	代客駅名	1. 代客駅名 2. 代客駅名 3. 代客駅名 4. 代客駅名 5. 代客駅名	1.2 高度利用の状況 1. 400店 2. 300~400店 3. 100~200店 4. 50~100店 5. 50店	1.2 高度利用の状況 1. 400店 2. 300~400店 3. 100~200店 4. 50~100店 5. 50店							
		0.4	代客駅名	1. 代客駅名 2. 代客駅名 3. 代客駅名 4. 代客駅名 5. 代客駅名	1.3 店舗の運たん仕 1. 運送所 2. 大商店 3. 買い取り店	1.3 店舗の運たん仕 1. 運送所 2. 大商店 3. 買い取り店							
		0.5	代客駅名	1. 代客駅名 2. 代客駅名 3. 代客駅名 4. 代客駅名 5. 代客駅名	1.4 営業環境 1. 営業環境 2. 営業環境 3. 営業環境 4. 営業環境	1.4 営業環境 1. 営業環境 2. 営業環境 3. 営業環境 4. 営業環境							
		0.6	代客駅名	1. 代客駅名 2. 代客駅名 3. 代客駅名 4. 代客駅名 5. 代客駅名	1.5 店舗の営業時間 1. 昼間 2. 夜間 3. 夜間	1.5 店舗の営業時間 1. 昼間 2. 夜間 3. 夜間							
		0.7	街路両側の状況	1. 街路両側の状況 2. 街路両側の状況 3. 街路両側の状況 4. 街路両側の状況 5. 街路両側の状況	1.6 周辺の土地利用 1. 商業地 2. 住宅地 3. 住宅(中高層) 4. 住宅(戸建) 5. 住宅(戸建) 6. 店舗併用住宅	1.6 周辺の土地利用 1. 商業地 2. 住宅地 3. 住宅(中高層) 4. 住宅(戸建) 5. 住宅(戸建) 6. 店舗併用住宅							
		0.8	主要幹線道路距離	1. 主要幹線道路距離 2. 主要幹線道路距離 3. 主要幹線道路距離 4. 主要幹線道路距離 5. 主要幹線道路距離	1.7	1.7							
		0.9	歩行天国の有無	1. 歩行天国の有無 2. 歩行天国の有無 3. 歩行天国の有無 4. 歩行天国の有無 5. 歩行天国の有無	4	4							
		1.0	一方通行の規制	1. 一方通行の規制 2. 一方通行の規制 3. 一方通行の規制 4. 一方通行の規制 5. 一方通行の規制	0.1 都市計画区分 1. 1区分 2. 2区分 3. 住宅 4. 近隣 5. 商業 6. 工業 7. 工業 8. 工業	0.1 都市計画区分 1. 1区分 2. 2区分 3. 住宅 4. 近隣 5. 商業 6. 工業 7. 工業 8. 工業							
		1.1			0.2 主要用途地域区分 1. 商業地 2. 住宅地 3. 住宅(中高層) 4. 住宅(戸建) 5. 住宅(戸建) 6. 店舗併用住宅	0.2 主要用途地域区分 1. 商業地 2. 住宅地 3. 住宅(中高層) 4. 住宅(戸建) 5. 住宅(戸建) 6. 店舗併用住宅							
		1.2			0.3 主な建ぺい率 1. 20%~40% 2. 40%~60% 3. 60%~80% 4. 80%~90% 5. 90%以上	0.3 主な建ぺい率 1. 20%~40% 2. 40%~60% 3. 60%~80% 4. 80%~90% 5. 90%以上							
		1.3			0.4 主な容積率 1. 100% 2. 150% 3. 200% 4. 250% 5. 300% 6. 350% 7. 400% 8. 450%	0.4 主な容積率 1. 100% 2. 150% 3. 200% 4. 250% 5. 300% 6. 350% 7. 400% 8. 450%							
		1.4			0.5 防火地域 1. 防火地域 2. 防火地域 3. 防火地域 4. 防火地域 5. 防火地域	0.5 防火地域 1. 防火地域 2. 防火地域 3. 防火地域 4. 防火地域 5. 防火地域							
		1.5			0.6 風致地区 1. 風致地区 2. 風致地区 3. 風致地区 4. 風致地区 5. 風致地区	0.6 風致地区 1. 風致地区 2. 風致地区 3. 風致地区 4. 風致地区 5. 風致地区							
		1.6			0.7	0.7							
		1.7			0.8	0.8							
		1.8			0.9	0.9							

横浜市標準宅地
その他街路要因調査表

A	区名	地区番号	用途	作成年度	調査年度		調査年度		調査年度		調査年度		調査年度		調査年度		調査年度				
					1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	
B	I	0.1	幅	0.1m単位、歩道・中央分離帯を含む																	
		0.2	幅	1.カーブ半径 2.側溝・排水溝 3.側溝・排水溝の位置																	
		0.3	歩	1.歩道歩道 2.歩道の幅 3.歩道の位置																	
		0.4	折	1.折角 2.折角の半径 3.折角の位置																	
		0.5	件	1.歩道 2.歩道の幅 3.歩道の位置																	
2	交通	0.1	駅	1.駅名 2.駅種 3.駅位置 4.駅幅																	
		0.2	代	1.代車駅 2.代車駅の位置 3.代車駅の幅																	
		0.3	代	1.代車駅 2.代車駅の位置 3.代車駅の幅																	
		0.4	乗	1.乗車場 2.乗車場の位置 3.乗車場の幅																	
		0.5	通	1.通車場 2.通車場の位置 3.通車場の幅																	
3	環境	0.1	通	1.通車場 2.通車場の位置 3.通車場の幅																	
		0.2	商	1.商業利用の割合 2.商業利用の種別 3.商業利用の位置																	
		0.3	高	1.高さ 2.高さの位置 3.高さの幅																	
		0.4	店	1.店舗の種別 2.店舗の位置 3.店舗の幅																	
		0.5	官	1.官舎 2.官舎の位置 3.官舎の幅																	
4	行政的	0.1	都	1.都市計画 2.都市計画の位置 3.都市計画の幅																	
		0.2	主	1.主要用途 2.主要用途の位置 3.主要用途の幅																	
		0.3	主	1.主要用途 2.主要用途の位置 3.主要用途の幅																	
		0.4	主	1.主要用途 2.主要用途の位置 3.主要用途の幅																	
		0.5	防	1.防火 2.防火の位置 3.防火の幅																	

横浜市標準宅地調査票一地域要因（住宅地区）

A 区名	B 区画 区分	用途 種別	面積 （㎡）	標準地 番号	町名	丁目	支号	付 番	在 日	整理番号	評価割合（%）	
											評定基礎価格	評価割合（%）
B	0.1	幅員	0.1㎡単位、歩道・中央分離帯を含む 1. カークレーン 2. 舗装率90%～ 3. 舗装率50%～90% 4. 舗装率50% 5. 歩道幅員30%～						地勢・地盤 1. 平坦地 2. 傾斜地 3. 丘陵地 4. 窪地 5. 谷戸			
	0.2	舗装	舗装率90%～ 1. 歩道幅員30%～ 2. 歩道幅員10%～30%						建築物の築密度 1. 80%～ 2. 60%～80% 3. 40%～60% 4. 20%～40% 5. ～20%			
	0.3	歩道	歩道幅員30%～ 1. 歩道幅員10%～ 2. 歩道幅員10%～30% 3. 歩道幅員10%～						土地利用状況 1. 状況類似地区内の全建築物に対する商業の割合(10%単位) 2. 状況類似地区内の全建築物に対する住宅の割合(10%単位) 3. 状況類似地区内の全建築物に対する工業の割合(10%単位)			
	0.4	道路種別	1. 国道 2. 主要地方道・県道 3. 都計道 4. 行止まり 5. 行き止まり10%～						土地利用状況 1. 状況類似地区内の全建築物に対する商業の割合(10%単位) 2. 状況類似地区内の全建築物に対する住宅の割合(10%単位) 3. 状況類似地区内の全建築物に対する工業の割合(10%単位)			
	0.5								住宅密度の内訳 住宅に対する専用戸建住宅の割合(10%単位)			
	0.6								住宅密度の内訳 住宅に対する中高層住宅の割合(10%単位)			
	0.7								住宅密度の内訳 住宅に対する7ペーの割合(10%単位)			
	0.8								住宅密度の内訳 住宅に対するその他の割合(10%単位)			
	0.9								住宅密度の内訳 住宅に対するその他の割合(10%単位)			
	1.0								圃地の配置 1. 圃地形状が同一 2. 圃地形状が不揃い 3. 圃地形状が不均一			
	1.1								圃地の標準的面積 1. 300㎡～ 2. 200～300㎡ 3. 150～200㎡ 4. 100～150㎡ 5. ～100㎡			
1.2								下水道 1. 供用可 2. 一部供用可 3. 供用不可				
1.3								都市ガス 1. 供用可 2. 一部供用可 3. 供用不可				
1.4								危険・被害施設 1. 無 2. 隣接状況類似に有 3. 隣接状況類似に有 4. 隣接状況類似に有				
1.5								特殊施設 1. 無 2. 隣接状況類似に有 3. 隣接状況類似に有				
1.6												
1.7												
1.8												
1.9												
A	0.1	商店街までの距離	最も近い商店街までの直線距離 10m単位						都市計画区分 1. 市街化区域 2. 市街化調整区域			
	0.2	代管駅名1	代管駅名1						主な用途地域区分 1. 住専 2. 住居 3. 住居 4. 近商 5. 商業 6. 準工 7. 工業 8. 工専			
	0.3	代管駅名2	代管駅名2						主な建ぺい率 該当した用途地域の建ぺい率(%)			
	0.4	代管駅名1	代管駅名1						主な客積率 該当した用途地域の客積率(%)			
	0.5	代管駅名2	代管駅名2						防火地域 1. 防火50%～ 2. 防火～50% 準防火50%～ 3. 準防火50%～ 4. 無			
	0.6	代管駅名1	代管駅名1						風致地区 1. 無 2. 風致～50% 3. 第4種50%～ 4. 第2種50%～ 5. 第3種50%～ 6. 第1種50%～			
	0.7											
	0.8											
	0.9											
	1.0											
	1.1											
1.2												
1.3												
1.4												
1.5												
1.6												
1.7												
1.8												

横浜市標準宅地調査票一地域要因 (工業地区)

A 区名		B 区名			整理番号		評定基礎価格		評定割合 (%)	
区画番号	区画名称	用途	所在	項目	評価	整理番号	評定基礎価格	評定割合 (%)	整理番号	評定割合 (%)
B1	0.1 雑	0.1 m単位, 歩道, 中央分離帯を含む 1. カラー舗装 2. 舗装厚50%~ 3. 舗装厚50%~50% 4. 舗装厚50%~ 5. 歩道幅員10%~	工業地	工業地のタイプ	3			1. 雑居型 2. 内院型 3. 40%~60% 4. 20%~40% 5. ~20%		
	0.2 雑	1. 歩道幅員10%~ 2. 歩道幅員10%~		建築物の敷密度	0.2			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	0.3 歩	1. 歩道幅員10%~ 2. 歩道幅員10%~		土地の利用状況	0.3			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	0.4 道路種別	1. 道路有 2. 主要地方道 3. 都道府道 4. 行き止まり 5. 行き止まり10%~		土地の利用状況	0.4			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	0.5			土地の利用状況	0.5			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	0.6			工業密度の内訳	0.6			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	0.7			工業密度の内訳	0.7			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	0.8			工業密度の内訳	0.8			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	0.9			工業密度の内訳	0.9			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	1.0			製造業種	1.0			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	1.1			平均的な工場規模	1.1			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	1.2			周辺の土地利用	1.2			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	1.3			下水道	1.3			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	1.4			都市ガス	1.4			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	1.5				1.5			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	1.6				1.6			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	1.7				1.7			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	4.0.1			都市計区分	4			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	4.0.2			主要用途地域区分	4			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	4.0.3			主要用途地域の種別率 (%)	4			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	4.0.4			主要用途地域の種別率 (%)	4			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	4.0.5			防火地盤	4			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	4.0.6			臨港地区	4			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	4.0.7				4			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	4.0.8				4			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		
	4.0.9				4			工業地敷地内の全建築物に対する商業の割合 (10%単位) 工業地敷地内の全建築物に対する住宅の割合 (10%単位)		

(工業地区)

横浜市標準宅地・
その他街路要因調査表

A 果動 区名 地区番号	B 作成年度 用区 SVH01	項目	標準街路番号										その他街路番号									
			位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置	位置
1	0.1	幅員	0. 1m単位、歩道・中央分離帯を含む 1. カラ・舗装・補修必要有 2. 舗装済・補修必要無 3. 舗装済・補修必要有 4. 未舗装																			
	0.2	舗装	1. 歩道 2. 片側歩道 3. 無 1. 国道 2. 主要地方道・県道 3. 都計道 4. 一般道通り抜け 5. 一般道行き止まり 6. 私道																			
	0.3	歩道																				
	0.4	道路種別																				
	0.5	条件																				
	2	0.1 最寄駅距離	地域要因で特定した駅までの直線距離 10m単位 地域要因が直線距離の場合、道路距離記入 地域要因が代官駅名1を記入した場合に記入する																			
	0.2	代官駅距離1	地域要因が道路距離の場合、道路距離記入 近接するバス停までの直線距離 10m単位																			
	0.3	最寄バス停距離	上限 500m 上限以上は49999を記入																			
	0.4	主要幹線道路距離	近接する国道、主要地方道までの直線距離 50m単位 路線が国道、主要地方道の場合は 0m																			
	0.5	接近条件																				
	0.6																					
	3	0.1 建物の遮翳度	1. 80%~ 2. 60%~80% 3. 40%~60% 4. 20%~40% 5. ~20%																			
	0.2	工業密度の割合	路線に沿接する全建物に対する工業の割合 (10%単位)																			
	0.3	下水道	1. 供用可 2. 一部供用可 3. 供用不可																			
	0.4	都市ガス	1. 供用可 2. 一部供用可 3. 供用不可																			
	0.5																					
	0.6																					
	0.7																					
	0.8																					
	0.9																					
	1.0																					
	4	0.1 都市計画区分	1. 市街化区域 2. 市街化調整区域																			
	0.2	主な用途地域区分	1. 1住専 2. 2住専 3. 住居 4. 近商 5. 商業 6. 準工 7. 工業 8. 工専																			
	0.3	主な建ぺい率	該当した用途地域の建ぺい率 (%)																			
	0.4	主な容積率	該当した用途地域の容積率 (%)																			
	0.5	防火地域	1. 防火 50%~ 2. 防火 ~50%、準防火50%~ 3. 準防火~50% 4. 無																			
	0.6	臨港地区	1. 臨港区 2. 工業地区 3. 臨港地区以外																			
	0.7																					

(住宅地)

横浜市標準宅地
その他街路要因調査表

区名	区域番号	用途	作成年度	調査年度		調査年度		調査年度		調査年度		調査年度		調査年度		調査年度		調査年度		
				1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	
B	0.1	幅員	0.1m単位、歩道・中央分離帯を含む																	
B	0.2	種別	1. 一般街路 2. 駅前街路、補修必要区画 3. 駅前街路、補修必要区画 4. 未開発																	
B	0.3	歩道	1. 側道歩道 2. 片側歩道 3. 無																	
B	0.4	道路種別	1. 国道 2. 主要地方道・県道 3. 都計道 4. 一般道通り抜け 5. 一般道行き止まり 6. 私道																	
B	0.5	街路の形態	1. 平坦 2. 急傾斜 3. 凹没																	
2	0.1	駅寄距離	駅前街路で指定した駅までの直線距離 10m単位 駅前街路が直線距離の場合、道路距離記入																	
2	0.2	代替駅距離	駅前街路が直線距離の場合、道路距離記入 代替するバス停までの直線距離 10m単位																	
2	0.3	駅寄バス停距離	上記 500m 以上に189999を記入																	
2	0.4	商店街までの距離	最も近接した商店街までの直線距離 50m単位 近接する商店、主要地方道までの直線距離 50m単位																	
2	0.5	主要幹線道路距離	道路が国道、主要地方道の場合1は0m 近接する地区公団以上の公園、直線距離 50m単位																	
2	0.6	公園	上記 400m 以上に189999																	
3	0.1	傾斜方位	1. 平坦地 2. 南傾斜 3. 東傾斜 4. 西傾斜 5. 北傾斜																	
3	0.2	建物の建築年度	1. 50% - 2. 60% - 60% 3. 40% - 60%																	
3	0.3	住宅密度の割合	階層に依る住宅密度に対する住宅の割合(10%単位)																	
4	0.4	下水処理	1. 使用可 2. 一部使用可 3. 使用不可																	
4	0.5	排水区分	1. 使用可 2. 一部使用可 3. 使用不可																	
4	0.6	在来・雑排水施設	1. 300m - (影響圏) 2. 100m - 300m 3. 50m - 100m 4. 20m - 50m 5. - 20m																	
4	0.7	東海環状幹線	1. 100m - (影響圏) 2. 50m - 100m 3. 20m - 50m 4. - 20m																	
4	0.8	鉄道	1. 100m - (影響圏) 2. 50m - 100m 3. 20m - 50m 4. - 20m																	
4	0.9	気清道路	1. 100m - (影響圏) 2. 50m - 100m 3. 20m - 50m 4. - 20m																	
4	1.0																			
4	0.1	都市計画区分	1. 市街化区域 2. 市街化調整区域																	
4	0.2	主要用途地域区分	1. 1区等 2. 2区等 3. 住専 4. 住専 5. 商業 6. 準工業 7. 工業 8. 工場 9. 調整区域																	
4	0.3	主な敷べい率	指定した用途地域の敷べい率(%)																	
4	0.4	主な容積率	指定した用途地域の容積率(%)																	
4	0.5	防火地域	1. 防火 50% 2. 防火 - 50% 市街化50% - 準防火 - 50% 4. 無																	
4	0.6	風致地区	1. 無 2. 風致 - 50% 3. 風致50% - 準風致50% 5. 風致50% - 6. 風致50% -																	
4	0.7	公園用地増設区域	1. 無 2. 4.5割以上 - 50% 3. 4.5割以上50% -																	

横浜市全域

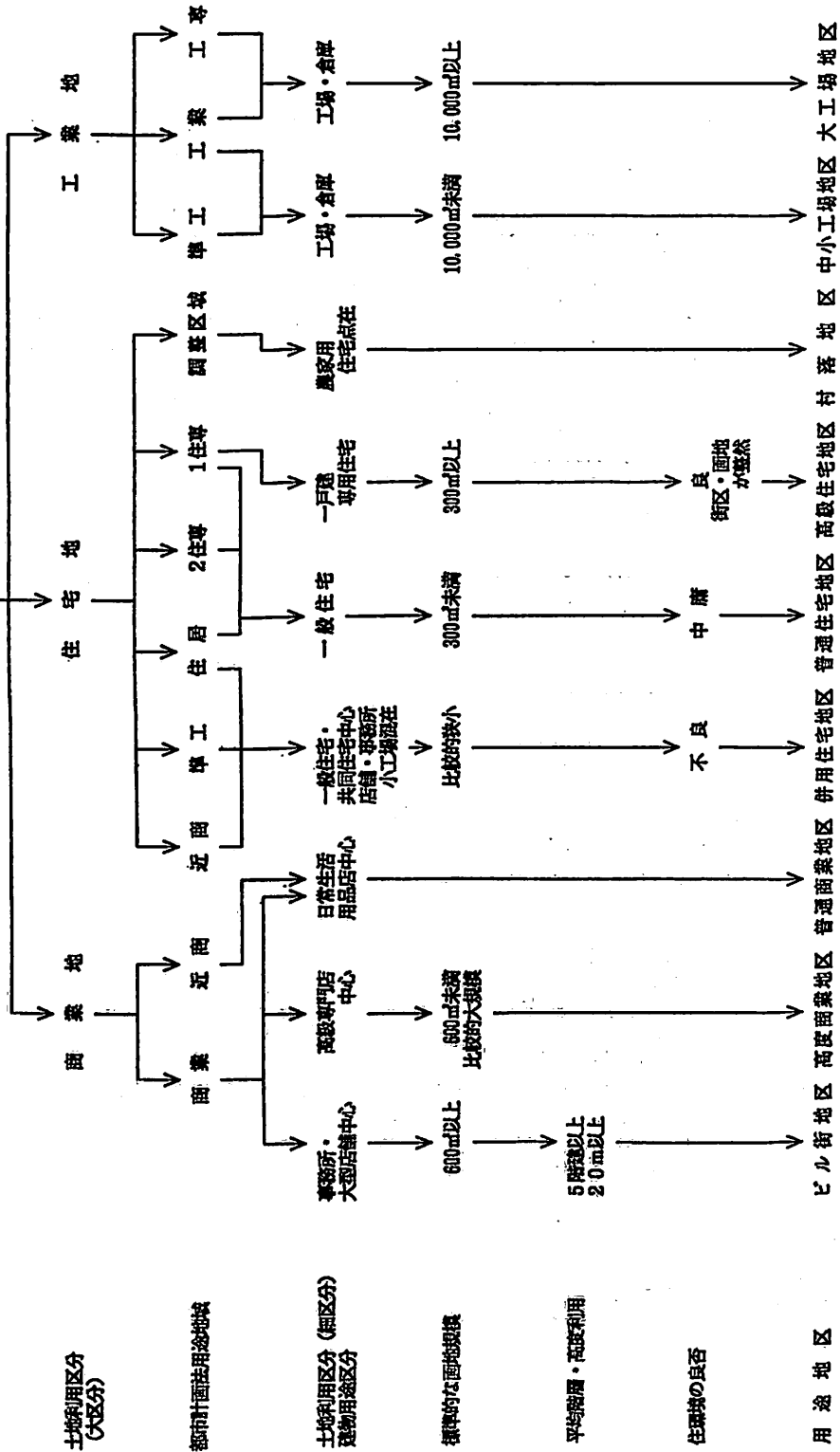


図-1-2-1 横浜市用途地区区分ツリー図

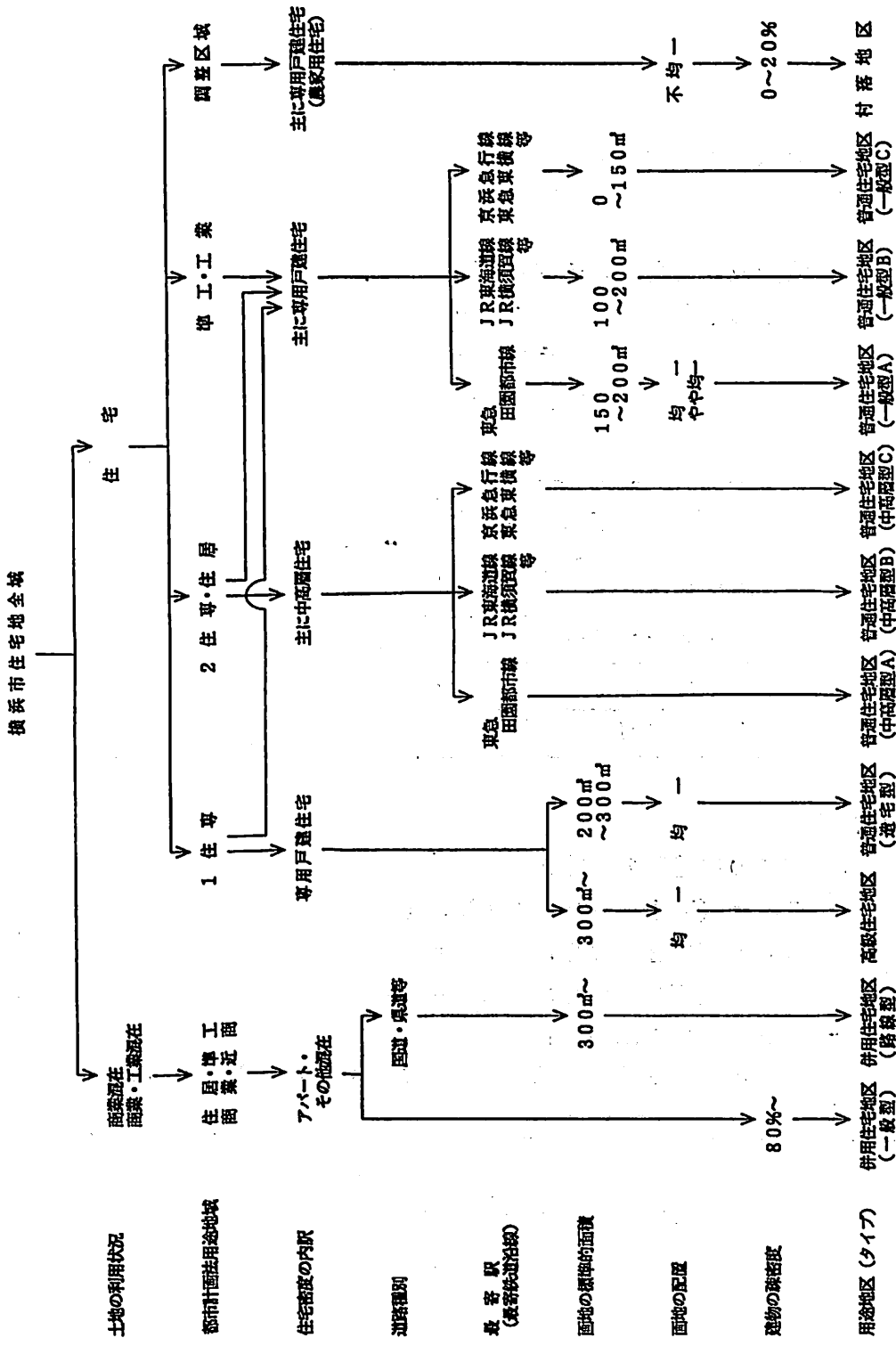


図-1-2-2 横浜市用途地区・タイプ区分ツリー図 (住宅地区)

(分析結果)

- 平均価格：AV円/㎡
- 回帰係数

価格形成要因名	カテゴリー区分	サンプル数	荷重平均からの 偏差 (円/㎡)
○○○○○	カテゴリー-1	100	W1
	カテゴリー-2	200	W2
	カテゴリー-3	100	W3

標準宅地 売買実例地等		カテゴリー-1	カテゴリー-2	カテゴリー-3
		1	2	3
1	カテゴリー-1	C ₁₁	C ₁₂	C ₁₃
2	カテゴリー-2	C ₂₁	C ₂₂	C ₂₃
3	カテゴリー-3	C ₃₁	C ₃₂	C ₃₃

(計算式)

- 最頻値での格差率の計算式

$$C_{21} = (W1 - W2) + AV \times 100$$

$$C_{22} = (W2 - W2) + AV \times 100$$

$$C_{23} = (W3 - W2) + AV \times 100$$

- 他のランクでの格差率の計算式

$$C_{1j} = \{(1 + C_{2j} + 100) + (1 + C_{21} + 100) - 1\} \times 100$$

図-1-3-1 土地価格比準表の計算式

表 1-1-1-1 選択した価格形成要因

NO. 2

(個別的要因)

用途 条件	商業地区	住宅地区	工業地区
街路条件	系統及び連絡性 幅員 歩道	系統及び連絡性 幅員 歩道	系統及び連絡性 幅員 歩道
交通・接近条件	最寄駅への接近性 最寄駅中心への接近性	最寄駅への接近性 最寄駅商店街名 最寄駅中心への接近性	最寄駅名 最寄駅中心への接近性 関係位置
環境条件	客足の流動性 周囲の状況 地価	日照・乾風等 地盤の状況 下水道 都市ガス 電線 公園 緑地等	工業用水 工場排水 騒音 振動 地盤
行政的条件	用途地域 容積率 防火地区等 風害地区等 臨港地区	用途地域 容積率 防火地区等 風害地区等 臨港地区	用途地域 容積率 防火地区等 風害地区等 臨港地区

*価格形成要因名に網掛けされている要因が除いた要因、それ以外の要因が分析に使用するために選択した価格形成要因である。

NO. 1

(地域要因)

用途 条件	商業地区	住宅地区	工業地区
街路条件	幅員 歩道 勾配 系統及び連絡性 街区の形状 街区の開放の状況	幅員 歩道 勾配 系統及び連絡性	幅員 歩道 勾配 系統及び連絡性
交通・接近条件	最寄駅への接近性 最寄駅との接近性 官公署との接近性 交通機関の状況	最寄駅名 最寄駅への接近性 最寄駅商店街名 最寄駅中心への接近性 最寄駅中心への接近性 駅名	最寄駅名 最寄駅中心への接近性 関係位置
環境条件	7ハート、木立等の 景観の状況 騒音 振動 日照 乾風の状況 地盤の状況 下水道 都市ガス 電線 公園 緑地等 客足の流動性 周囲の状況 地価	日照・通風等 地盤の状況 下水道 都市ガス 電線 公園 緑地等 客足の流動性 周囲の状況 地価	動力資源 工業用水 工場排水 騒音 振動 地盤
行政的条件	容積制限 防火地区等 風害地区等 臨港地区	用途地域 容積率 防火地区等 風害地区等 臨港地区	用途地域 容積率 防火地区等 風害地区等 臨港地区

*価格形成要因名に網掛けされている要因が除いた要因、それ以外の要因が分析に使用するために選択した価格形成要因である。

表-1-1-2 選択したS61データの分布状況

1. 区役所別

区役所名	用途	商業地区	住宅地区	工業地区
鶴見区		53	76	14
神奈川区		60	85	9
西区		69	48	2
中区		11	32	6
南区		52	88	1
港南区		33	119	2
保土ヶ谷区		7	104	10
旭区		6	137	6
磯子区		13	74	4
金沢区		28	81	13
港北区		32	93	16
緑区		0	96	8
緑区北部支所		13	77	1
泉区		4	41	1
栄区		8	78	12
戸塚区		15	125	32
瀬谷区		11	69	2
合計		415	1423	139

2. 鉄道沿線別

鉄道沿線名	用途	商業地区	住宅地区	工業地区
J R 東海道線		49	154	34
J R 横須賀線		6	78	12
J R 京浜東北・相模線		79	228	20
J R 横浜線		12	106	10
J R 鶴見線		1	3	3
J R 南武線		1	5	2
京浜急行線		106	251	19
東急東横線		50	98	17
東急田園都市線		13	101	2
小田急線		0	5	0
相模鉄道線		48	301	18
市営地下鉄線		50	93	2
合計		415	1423	139

3. 用途地区・タイプ別

用途・タイプ別	用途	商業地区	住宅地区	工業地区
商業(一般型)		133		
商業(臨海型)		66		
併用住宅(一般型)		140	50	
併用住宅(臨海型)		76	22	
住宅(一般型)			983	
住宅(中高層型)			56	
住宅(連宅型)			308	
大工場(臨海型)				18
大工場(内陸型)				23
中小工場			4	98
合計		415	1423	139

※用途・タイプ区分の商業には高級商業地区、普通商業地区、ビル街地区が含まれている。
住宅には、高級住宅地区、普通住宅地区、村落地区が含まれている。

表-1-3-1 価格形成要因別ウエイト一覧表(地域要因と個別的要因の関係)

条 件	価 格 形 成 要 因 名					国土庁 (同一要因 のみ)	国土庁 (全要因)	
	細 区 分	ケース 1	ケース 2	ケース 3	ケース 4			ケース 5
街 路 条 件	幅員(地域)	8	8	6	5	7	3	
	幅員(個別的)				4		3	
	配 屋	2		3	1	1	3	
	系統及び連絡性(地域)	2	1	1	1	10	3	
	系統及び連絡性(個別的)				1		3	
	合 計	12	9	10	12	18	15	
交 通・接 近 条 件	最寄駅名	26	31	26	23	17	17	
	最寄駅への接近性(地域)	10	13	11	2	12	8	
	最寄駅への接近性(個別的)				9		7	
	最寄商店街への接近性(地域)	2	2	2	2	7	8	
	最寄商店街への接近性(個別的)				2		8	
	最寄商店街の性格	4		4	5	3	6	
	駅心までの所要時間	10	14	11	10	7		
	換算駅までの所要時間	5	5	5	4	3		
		合 計	57	65	59	57	49	41
		日照・通風等(地域)	2	2	2	2	11	3
環 境 条 件	日照・通風等(個別的)						3	
	西地の標榜的面積	4		4	3	3	3	
	各西地の配屋の状況	2		2	2	1	3	
	土地の利用度	4		3	3	2	3	
	周辺の利用状況	2		2	2	1	3	
	下水道(地域)	1		2	1	4	2	
	下水道(個別的)				2		2	
	都市ガス等(地域)	2	2	1	2	4	2	
	都市ガス等(個別的)				1		2	
		合 計	17	6	16	20	26	38
行 政 的 条 件	用途地域	15	19	15	11	9	5	
		15	19	15	11	9	5	
	合 計	0.89	0.87	0.89	0.90	0.90		
重 相 関 係 数								

表-1-3-2 評定基礎価格の分布状況(用途地区別・鉄道沿線別)

1. 商業地区

用途地区 価格帯	全子一夕				J R 東海道線				J R 横須賀線				J R 京浜東北・根岸線				J R 横浜線				
	ビル街	高層商業	普通商業	住居住宅	ビル街	高層商業	普通商業	住居住宅	ビル街	高層商業	普通商業	住居住宅	ビル街	高層商業	普通商業	住居住宅	ビル街	高層商業	普通商業	住居住宅	
80万~	12	2	52	0			12	0				0	0	9	2	15	0	2		4	0
60万~80万	1	0	30	1			5	0				0	0	1	0	7	0	0		2	1
50万~60万	0	0	38	1			1	0				3	0	0	0	12	0	0		1	0
45万~50万	0	0	24	2			1	0				0	0	0	0	6	0	0		2	1
40万~45万	0	0	40	8			4	1				0	0	0	0	11	0	0		1	0
35万~40万	0	0	39	20			4	3				0	0	0	0	2	3	0		0	0
30万~35万	0	0	27	68			2	3				0	2	0	0	8	9	0		1	5
25万~30万	0	0	25	91			0	6				0	1	0	0	11	16	0		0	3
20万~25万	0	0	5	62			0	12				0	4	0	0	1	9	0		0	0
~20万	0	0	0	17			0	10				0	2	0	0	0	4	0		0	0
平均価格(万/d)	181.4	229.9	59.1	28.6			93.7	24.6				53.4	24.3	199.2	229.9	58.1	27.0	137.0		69.2	37.1

用途地区 価格帯	京浜急行線				東急東横線				東急田園都市線				相模鉄道線				市営地下鉄線				
	ビル街	高層商業	普通商業	住居住宅	ビル街	高層商業	普通商業	住居住宅	ビル街	高層商業	普通商業	住居住宅	ビル街	高層商業	普通商業	住居住宅	ビル街	高層商業	普通商業	住居住宅	
80万~			8	0			4	0				4	0			5	0	1		0	0
60万~80万			3	0			4	0				1	0			7	0	0		1	0
50万~60万			5	0			7	0				2	1			5	0	0		2	0
45万~50万			4	0			2	1				0	0			6	0	0		3	0
40万~45万			10	0			1	3				0	2			4	0	0		9	2
35万~40万			18	3			6	2				0	3			6	2	0		3	4
30万~35万			9	17			1	12				0	4			5	4	0		1	12
25万~30万			6	36			0	7				0	1			5	10	0		3	11
20万~25万			1	9			0	1				0	0			2	24	0		1	3
~20万			0	0			0	0				0	0			0	1	0		0	0
平均価格(万/d)			52.4	28.7			60.0	32.7				86.6	37.4			69.6	25.3	91.9		42.0	31.1

※ J R 鶴見線、J R 南武線、小田急線はサンプルデータ数が少ないために鉄道沿線ごとの表示は行わなかった。

2. 住宅地区

鉄道沿線 価格帯	全デ-タ						J R 東海道線						J R 横須賀線						J R 京浜東北・相模線						J R 横浜線							
	総世帯	戸数	戸均	村落	戸均	村落	総世帯	戸数	戸均	村落	戸均	村落	総世帯	戸数	戸均	村落	総世帯	戸数	戸均	村落	戸均	村落	総世帯	戸数	戸均	村落	戸均	村落	総世帯	戸数	戸均	村落
40万~	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35万~40万	3	2	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30万~35万	4	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25万~30万	20	0	83	2	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20万~25万	23	0	255	2	0	0	7	2	0	0	0	2	7	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15万~20万	16	0	638	0	4	0	73	1	0	0	0	1	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10万~15万	3	0	185	0	23	0	60	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
~10万	0	0	14	0	9	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平均値(万/戸)	23.8	40.1	18.6	25.2	11.7	25.7	15.4	20.0	17.3	25.9	19.6	25.1	25.7	17.4	25.7	18.0	17.8	25.7	17.4	25.7	17.4	25.7	17.4	25.7	17.4	25.7	17.4	25.7	17.4	25.7	17.4	25.7

鉄道沿線 価格帯	京浜急行線						東急東横線						東急田園都市線						相模鉄道線						市営地下鉄線							
	総世帯	戸数	戸均	村落	戸均	村落	総世帯	戸数	戸均	村落	戸均	村落	総世帯	戸数	戸均	村落	総世帯	戸数	戸均	村落	戸均	村落	総世帯	戸数	戸均	村落	戸均	村落	総世帯	戸数	戸均	村落
40万~	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35万~40万	0	0	0	0	0	0	2	2	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30万~35万	0	0	0	0	0	0	1	0	8	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25万~30万	2	6	1	0	0	34	1	0	16	0	0	16	9	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20万~25万	2	48	0	0	0	39	0	0	39	0	0	20	13	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15万~20万	0	163	0	0	0	3	0	0	14	0	0	14	12	156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10万~15万	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	53	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
~10万	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平均値(万/戸)	25.0	18.8	25.4	35.9	37.7	25.7	29.6	45.0	23.2	21.9	16.7	9.3	18.0	17.8	25.7	17.8	25.7	17.8	25.7	17.8	25.7	17.8	25.7	17.8	25.7	17.8	25.7	17.8	25.7	17.8	25.7	

※ J R 鶴見線、J R 南風線、小田急線はサンプルデータ数が少ないために鉄道沿線ことの表示は行わなかった。

3. 工業地区

価格帯	全データ		J R 東海道線		J R 横須賀線		J R 京浜東北線		J R 横浜線		京浜急行線		東急東横線		東急田園都市線		相模鉄道線		市営地下鉄線	
	大工場	中・小工場	大工場	中・小工場	大工場	中・小工場	大工場	中・小工場	大工場	中・小工場	大工場	中・小工場	大工場	中・小工場	大工場	中・小工場	大工場	中・小工場	大工場	中・小工場
30万～																				
25万～30万		3								1										
20万～25万	1	28			1		4	1	4			7								4
15万～20万	10	28		1			1	2	5	4	1	2	5				1	2	7	2
10万～15万	29	42	14	20	4	8	2	7	1	3	4	8	1				1	3		
～10万	7						6				1									
平均値(万/1)	12.7	17.1	11.5	13.3	11.9	14.4	9.2	15.7	17.0	20.7	13.7	18.4	18.5	20.3	14.9	17.3	15.1	17.3		18.0

※ J R 横須賀線、J R 南武線、小田急線はサンプルデータ数が少ないために鉄道沿線ごとの表示は行われなかった。

表-1-3-3 選択した価格形成要因

用途 条件		商業地区	住宅地区	工業地区
地域 要因	街路条件	幅員 歩道 系統及び連続性	幅員 配置 系統及び連続性	配置 系統及び連続性
	交通・接近条件	最寄駅名 (乗降客数) 最寄駅への接近性	最寄駅名(都心 までの所要時間) 最寄駅への接近性 最寄商店街への 接近性 最寄商店街の性格	最寄駅名(都心 までの所要時間) 公共岸壁
	環境条件	テナント、大型店の数 背後地の範囲 顧客の通行量	日照・通風等 画地の標準的面積 (㎡) 各画地の 配置の状態 タイプ 土地の利用度 周辺の利用状態 下水道 都市ガス等	
	行政的条件		用途地域	
個別 的要 因	街路条件			幅員
	交通・接近条件	商業地域 中心への接近性		最寄交通機関との 接近性 関係位置
	環境条件			工業用水
	行政的条件	用途地域 容積率		用途地域

表-1-3-4 価格形成要因別ウエイト一覧表(商業地区)

用途地区・タイプ別-1

分析単位 価格形成要因		国土庁		自治商業地区全体		自治商業地区・一般型		自治商業地区・高層型	
		格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線
街路条件	幅員	2	1	32	11	26	9	26	6
	舗装	1	1						
	歩道	3	2	3	1	8	3	27	6
	勾配	2	1						
	系統及び連続性	6	3	5	2	6	2	9	2
	街区の整然性	2	1						
	街区の施設の状態	1	1						
	計	17	7	40	14	40	14	62	14
交通・接近条件	鉄道沿線			97	33	44	15	114	26
	最寄駅の乗降客の数	20	10	22	7	54	18	38	9
	最寄駅への接近性	6	3	28	9	35	12	32	7
	官公署との接近性	4	2						
	駐車場の整備の状態	2	1						
	交通規制の状態	1	1						
	商業圏中心への直達性	24	10	16	5	8	3	18	4
	計	57	24	163	54	141	48	202	46
環境条件	デパート、大店の数	10	5	11	4	11	4	22	5
	全体的層数の店舗の数	6	3						
	娯楽施設の状態	2	1						
	不適合な施設の状態	2	1						
	客等を誘因する施設	2	1						
	背後地の人口の状態	14	7						
	背後地の範囲	14	7	9	3	14	5	21	5
	顧客の購買力等	10	5						
	店舗の協業化の状態	6	3						
	高度利用の状態	6	3						
	顧客の廻行量	24	12	5	2	8	3	12	3
	店舗の遊人性	6	3						
	営業時間の長短	4	2						
	犯罪の発生等の状態	4	2						
地質、地盤等	4	2							
計	114	54	25	9	33	12	55	13	
行政的条件	容積制限	20	10	54	18	54	18	106	24
	高さ制限	6	3						
	防火地域等の指定	6	3						
	その他の地域、地区	6	3	14	5	23	8	12	3
	計	38	19	68	23	77	26	118	27
合計		202	100	296	100	291	100	437	100
平均価格(円/㎡)				486,900		494,800		468,100	
価格の標準偏差				174,700		182,200		157,500	
重相関係数				0.7922		0.8283		0.9025	
寄与率				0.6276		0.6860		0.8146	

用途地区・タイプ別-2

分析単位 価格形成要因		国 土 庁		保戸住宅地区全体		保戸住宅地区・一地区		保戸住宅地区・各地区	
		格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線
街路条件	幅 員	2	1	11	6	17	9	30	14
	館 装	1	1						
	歩 道・ 勾 配	3	2	11	6	5	2	24	11
	系統及び連続性	2	1						
	系統及び連続性	6	3	5	3	3	1	4	2
	街区の整然性	2	1						
	街区の施設の状態	1	1						
	計	17	7	27	15	25	12	58	27
交通・ 接近条件	鉄道沿線			43	23	44	22	36	15
	最寄駅の乗降客の数	20	10	14	8	17	9	28	13
	最寄駅への接近性	6	3	19	10	20	10	23	10
	官公署との接近性	4	2						
	駐車場の整備の状態	2	1						
	交通規制の状態	1	1						
	商業地帯中心への接近性	24	10	17	9	23	12	8	4
	計	57	24	93	50	104	53	95	42
環 境 条 件	デパート、大型店の数	10	5	14	7	9	4	8	4
	全戸前庭裏の店舗の数	6	3						
	娯楽施設の状態	2	1						
	不適合な施設の状态	2	1						
	客等を誘因する施設	2	1						
	背後地の人口の状態	14	7						
	背後地の範囲	14	7	1	1	3	1	15	7
	顧客の購買力等	10	5						
	店舗の協業化の状態	6	3						
	高度利用の状態	6	3						
	顧客の廻行量	24	12	14	7	22	11	17	8
	店舗の速たん性	6	3						
	営業時間の長短	4	2						
	犯罪の発生等の状態	4	2						
地質、地盤等	4	2							
	計	114	54	29	15	34	16	40	19
行政的 条件	容積制限	20	10	35	19	36	18	27	12
	高さ制限	6	3						
	防火地域等の指定	6	3						
	その他の地域、地区	6	3	1	1	3	1	0	0
	計	38	19	36	20	39	19	27	12
合 計		202	100	185	100	202	100	220	100
平均価格(円/㎡)				293,600		287,900		297,200	
価格の標準偏差				63,200		56,600		52,900	
重 相 関 係 数				0.7437		0.8363		0.8898	
寄 与 率				0.5531		0.6994		0.7917	

鉄道沿線別

分析単位		国 土 庁		JR東海道線・京浜東北線		JR東横線・東横線		JR山手線		京浜急行線		相模鉄道線	
		格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線
街路条件	幅 員	2	1	28	10	32	18	38	18	17	8	44	13
	舗 装	1	1										
	歩 道	3	2	16	5	8	5	8	4	15	7	29	8
	勾 配	2	1										
	系統及び連続性	6	3	13	4	5	3	16	8	10	5	36	10
	街区の整然性	2	1										
	街区の施設の状態	1	1										
	計	17	7	57	19	45	26	62	30	42	20	109	31
交通・接近条件	鉄道沿線												
	最寄駅の乗降客の数	20	10	12	4	13	8	12	6	15	7	52	15
	最寄駅への接近性	6	3	62	21	21	12	18	9	37	18	59	17
	官公署との接近性	4	2										
	駐車場の整備の状態	2	1										
	交通規制の状態	1	1										
	商業圏中心への接近性												
	計	57	24	74	25	34	20	30	15	52	25	111	32
環境条件	デパート、大型店の数	10	5	30	10	2	1	16	8	2	1	32	9
	全目的用途の店舗の数	6	3										
	娯楽施設の状態	2	1										
	不適合な施設の状態	2	1										
	客等を誘因する施設	2	1										
	背後地の人口の状態	14	7										
	背後地の範囲	14	7	9	3	4	2	1	1	9	4	38	11
	顧客の購買力等	10	5										
	店舗の協業化の状態	6	3										
	高度利用の状態	6	3										
	顧客の通行量	24	12	25	8	24	14	29	14	17	8	2	1
	店舗の速たん性	6	3										
	営業時間の長短	4	2										
	犯罪の発生等の状態	4	2										
	地質、地盤等	4	2										
計	114	54	64	21	30	17	46	23	28	13	72	21	
行政的条件	容積制限	20	10	95	32	63	36	60	28	70	35	31	9
	高さ制限	6	3										
	防火地域等の指定	6	3										
	その他の地域、地区	6	3	7	2	1	1	9	4	15	7	24	7
	計	38	19	102	35	64	37	69	32	85	42	55	16
合 計	202	100	297	100	173	100	207	100	207	100	347	100	
平均価格 (円/㎡)			366,800		369,500		362,300		340,200		360,500		
価格の標準偏差			154,300		123,800		120,200		94,300		145,100		
重 相 関 係 数			0.9527		0.8995		0.9285		0.8427		0.8439		
寄 与 率			0.9076		0.8091		0.8620		0.7101		0.7122		

表-1-3-5 価格形成要因別ウエイト一覧表(住宅地区)

用途地区・タイプ別-1

分析単位 価格形成要因		国土庁		併用住宅地区全体		併用住宅地区・一戸型		併用住宅地区・高齢型	
		格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線
街路条件	幅員	5	4	12	7	32	21	66	31
	舗装	5	4	9	5				
	配置	3	3						
	系統及び連続性	4	3	16	9	7	4	5	2
	計	17	14	37	21	39	25	71	33
交通・接近条件	最寄駅への接近性	10	8	33	19	43	28	50	23
	都心への接近性	20	16	18	10	20	13	22	10
	最寄商店街への接近性	10	8	2	1				
	最寄商店街の性格	7	6	2	1				
	小学校等	6	5						
	計	53	43	55	31	63	41	72	33
環境条件	日照、通風等	3	2	1	1				
	眺望、地盤等	3	2						
	社会的環境の良否	3	2						
	画地の標準的面積	3	2	20	11	32	21	34	16
	各画地の配置の状態	3	3	12	7				
	高さ(非住宅の高さ)								
	タイプ			12	7				
	土地の利用度	3	3	6	3				
	周辺の利用状態	3	3	13	7	7	4	25	12
	上水道	2	2						
	下水道	2	2	2	1	5	3	13	6
	都市ガス等	2	2	11	6				
	変電所、焼却場等	4	3						
	洪水、嵐くずれ等	5	4						
騒音、悪臭等	10	8							
計	46	38	77	43	44	28	72	34	
行政的	用途地域	6	5	9	5	10	6	0	0
	計	6	5	9	5	10	6	0	0
合計		122	100	178	100	156	100	215	100
平均価格(円/㎡)				227,500	219,500	241,800			
価格の標準偏差				38,700	32,400	45,300			
重相関係数				0.9882	0.9417	0.9315			
寄与率				0.8803	0.8868	0.8676			

用途地区・タイプ別-2

分析単位		国土庁		普通住宅地区全体		普通住宅地区・一戸型		普通住宅地区・中高層型		普通住宅地区・高層型		村落地区	
		格差率	100%値	格差率	100%値	格差率	100%値	格差率	100%値	格差率	100%値	格差率	100%値
街路条件	幅員	5	4	12	11	11	10	26	6	12	7	14	11
	舗装	5	4	4	4	4	4	21	5	4	2		
	配置	3	3										
	系統及び連続性	4	3	2	2	2	2	38	9	6	3	17	13
	計	17	14	18	17	17	16	85	20	22	12	31	24
交通・接近条件	最寄駅への接近性	10	8	26	22	23	21	75	17	32	18	28	21
	都心への接近性	20	16	32	28	30	27	31	7	51	30	33	25
	最寄商店街への接近性	10	8	1	1	4	4	29	6	5	3		
	最寄商店街の性格	7	6	3	3	2	2	16	4	9	5		
	小学校等	6	5										
計	53	43	62	54	59	54	151	34	97	56	61	46	
環境条件	日照、通風等	3	2	5	4	5	5	37	8	6	3		
	眺望、地盤等	3	2										
	社会的環境の良否	3	2										
	画地の標準的面積	3	2	4	4	5	5	31	7	8	4		
	各画地の配置の状況	3	3	6	5	3	3	36	8	15	8	23	18
	高さ(非住宅の高さ)												
	タイプ			3	3								
	土地の利用度	3	3	6	5	7	6	1.1	2	6	3	9	7
	周辺の利用状態	3	3	1	1	2	2	30	7	7	4		
	上水道	2	2										
	下水道	2	2	3	3	4	4	8	2	3	2	6	5
	都市ガス等	2	2	4	4	4	4	32	7	11	6		
	変電所、焼却場等	4	3										
洪水、崖くずれ等	5	4											
騒音、風具等	10	8											
計	46	38	32	29	30	29	185	41	56	30	38	30	
行政的	用途地域	6	5	0	0	1	1	21	5	3	2		
	計	6	5	0	0	1	1	21	5	3	2		
合計		122	100	112	100	107	100	442	100	178	100	130	100
平均価格(円/m ²)				183,900		181,800		190,700		189,200		119,700	
価格の標準偏差				39,000		40,700		82,400		33,700		24,100	
重相関係数				0.8093		0.8446		0.9662		0.7607		0.9487	
寄与率				0.6550		0.7134		0.9335		0.5787		0.8962	

鉄道沿線別-1

分析単位 価格形成要因		国土庁		JR東海道・横須賀線		JR京浜東北・根岸線		JR根岸線		JR横浜線		京浜急行線	
		格差率	100%値	格差率	100%値	格差率	100%値	格差率	100%値	格差率	100%値	格差率	100%値
街路条件	幅員	5	4	8	5	15	11	14	10	9	5	17	13
	舗装	5	4	5	3	2	1	3	2	9	5	1	1
	配置	3	3										
	系統及び連続性	4	3	5	3	6	4	5	4	8	4	5	4
	計	17	14	18	11	23	16	22	16	26	14	23	18
交通・接近条件	最寄駅への接近性	10	8	34	21	18	14	25	19	28	15	20	16
	都心への接近性	20	16	34	21	48	35	30	23	6	3	26	20
	最寄商店街への接近性	10	8	4	3	5	4	7	5	10	5	3	2
	最寄商店街の性格	7	6	4	3	6	4	4	3	10	5	2	2
	小学校等	6	5										
	計	53	43	76	49	77	57	66	50	54	28	51	40
環境条件	日照、通風等	3	2	3	2	2	1	7	5	19	10	7	5
	眺望、地盤等	3	2										
	社会的環境の良否	3	2										
	画地の標準的面積	3	2	8	5	10	7	12	9	11	6	4	3
	各画地の配置の状況	3	3	7	5	2	1	2	1	2	1	3	2
	緑化(まなまの緑化)												
	グイフ			21	14	12	9	10	7	33	19	23	18
	土地の利用度	3	3	6	4	3	2	2	1	4	2	6	5
	周辺の利用状況	3	3	4	3	2	1	1	1	5	3	5	4
	上水道	2	2										
	下水道	2	2	4	3	4	3	3	2	11	6	3	2
	都市ガス等	2	2	3	2	2	1	5	4	14	8	1	1
	変電所、焼却場等	4	3										
	洪水、虫くずれ等	5	4										
	騒音、悪臭等	10	8										
計	46	38	56	37	37	25	42	30	99	55	52	40	
行政的	用途地域	6	5	4	3	3	2	5	4	6	3	2	2
	計	6	5	4	3	3	2	5	4	6	3	2	2
合計		122	100	154	100	140	100	135	100	185	100	128	100
平均価格(円/㎡)				161,100		198,600		184,100		181,400		189,600	
価格の標準偏差				32,500		37,400		28,700		42,500		26,800	
重相関係数				0.9325		0.9404		0.9022		0.9646		0.8742	
寄与率				0.8696		0.8844		0.8140		0.9305		0.7642	

鉄道沿線別-2

分析単位		国土庁		東急東横線		東急田園都市線		相模鉄道線	
		格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線
街路条件	幅員	5	4	9	8	20	7	4	4
	舗装	5	4	1	1	27	10	8	8
	配置	3	3						
	系統及び連続性	4	3	1	1	8	3	6	6
	計	17	14	11	10	55	20	18	18
交通・接近条件	最寄駅への接近性	10	8	20	16	51	18	22	20
	都心への接近性	20	16	2	2	56	19	15	13
	最寄商店街への接近性	10	8	8	7	7	3	5	5
	最寄商店街の性格	7	6	1	1	4	1	8	8
	小学校等	6	5						
	計	53	43	31	26	118	41	50	46
環境条件	日照、通風等	3	2	3	3	10	4	11	10
	眺望、地盤等	3	2						
	社会的環境の良否	3	2						
	画地の標準的面積	3	2	6	5	13	5	4	4
	各画地の配置の状況	3	3	5	4	12	4	3	3
	高さ(またはその高さ)								
	タイプ			6	5	34	12	2	2
	土地の利用度	3	3	6	5	8	3	5	5
	周辺の利用状況	3	3	9	8	13	5	4	4
	上水道	2	2						
	下水道	2	2	13	11	5	2	2	2
	都市ガス等	2	2	27	22	7	3	2	2
	変電所、焼却場等	4	3						
	洪水、崖くずれ等	5	4						
	騒音、悪臭等	10	8						
計	46	38	75	63	102	38	33	32	
行政的	用途地域	6	5	1	1	4	1	4	4
	計	6	5	1	1	4	1	4	4
合計		122	100	118	100	279	100	105	100
平均価格(円/m ²)				245,800		207,800		168,800	
価格の標準偏差				26,200		55,800		29,300	
重相関係数				0.9174		0.9807		0.9333	
寄与率				0.8415		0.9617		0.8711	

タイプ別・鉄道沿線別—普通住宅地区—一般型—1

分析単位		国土庁		J R東海道・武蔵野線		J R京浜東北・有楽線		J R横浜線		京浜急行線		東急東横線	
		格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線
街路条件	幅員	5	4	7	6	12	9	7	4	12	10	11	8
	舗装	5	4	2	2	3	2	12	7	3	3	1	1
	配置	3	3										
	系統及び連続性	4	3	3	3	6	4	9	5	6	5	2	1
	計	17	14	12	11	21	15	28	16	21	18	14	10
交通・接近条件	最寄駅への接近性	10	8	32	27	20	15	48	29	22	18	22	16
	都心への接近性	20	16	31	26	51	38	2	1	23	19	4	3
	最寄商店街への接近性	10	8	1	1	6	4	7	4	10	9	8	6
	最寄商店街の性格	7	6	2	2	1	1	12	7	2	2	1	1
	小学校等	6	5										
	計	53	43	66	56	78	58	69	41	57	48	35	26
環境条件	日照、通風等	3	2	9	8	2	1	9	5	9	8	2	1
	眺望、地盤等	3	2										
	社会的環境の良否	3	2										
	画地の標準的面積	3	2	3	3	14	11	6	3	4	3	13	10
	各画地の配置の状態	3	3	4	3	1	1	12	7	2	2	2	1
	且在(非住宅の且在)												
	タイプ												
	土地の利用度	3	3	5	4	7	5	5	3	7	6	6	4
	周辺の利用状態	3	3	11	9	3	2	8	5	6	5	17	13
	上水道	2	2										
	下水道	2	2	2	2	5	4	6	3	3	3	17	13
	都市ガス等	2	2	3	3	3	2	12	7	6	5	28	21
	変電所、焼却場等	4	3										
	洪水、嵐くずれ等	5	4										
騒音、悪臭等	10	8											
	計	46	38	37	32	35	26	58	33	37	32	85	63
行政	用途地域	6	5	1	1	2	1	17	10	2	2	2	1
	計	6	5	1	1	2	1	17	10	2	2	2	1
合計		122	100	116	100	136	100	172	100	117	100	136	100
平均価格 (円/m ²)				157,400		201,400		167,800		190,800		247,200	
価格の標準偏差				32,900		40,700		38,600		27,300		25,300	
重相関係数				0.9540		0.9503		0.9710		0.8678		0.9181	
寄与率				0.9102		0.9031		0.9428		0.7530		0.8429	

タイプ別・鉄道沿線別一般住宅地区一般型-2

価格形成要因	分析単位	国土庁		相模鉄道線		市営地下鉄線	
		格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線
街路条件	幅員	5	4	11	10	18	11
	舗装	5	4	14	11	1	1
	配置	3	3				
	系統及び連続性	4	3	2	2	9	5
	計	17	14	27	23	28	17
交通・接近条件	最寄駅への接近性	10	8	17	15	25	14
	都心への接近性	20	16	20	17	18	11
	最寄商店街への接近性	10	8	8	6	24	13
	最寄商店街の性格	7	6	9	7	5	3
	小学校等	6	5				
計	53	43	54	45	72	41	
環境条件	日照、通風等	3	2	10	8	10	6
	眺望、地盤等	3	2				
	社会的環境の良否	3	2				
	画地の標準的面積	3	2	4	3	6	4
	各画地の配置の状態	3	3	3	2	5	3
	屋敷(非住宅の屋敷)						
	タイプ						
	土地の利用度	3	3	9	7	30	17
	周辺の利用状態	3	3	4	3	4	2
	上水道	2	2				
	下水道	2	2	3	2	8	5
	都市ガス等	2	2	4	3	1	1
	変電所、焼却場等	4	3				
	洪水、盛くずれ等	5	4				
騒音、悪臭等	10	8					
計	46	38	37	28	64	38	
行政的	用途地域	6	5	5	4	6	4
	計	6	5	5	4	6	4
合計		122	100	123	100	170	100
平均価格(円/㎡)				165,000		179,100	
価格の標準偏差				31,500		28,100	
重相関係数				0.9523		0.9464	
寄与率				0.9069		0.8958	

タイプ別・鉄道沿線別一帯通住宅地区・造宅型

分析単位		国土庁		JRR京浜東北・根岸線		相模鉄道線	
		格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線
街路条件	幅員	5	4	10	7	1	1
	舗装	5	4	5	4	10	8
	配置	3	3				
	系統及び連続性	4	3	1	1	11	8
	計	17	14	16	12	22	17
交通・接近条件	最寄駅への接近性	10	8	23	17	16	12
	都心への接近性	20	16	50	38	12	9
	最寄商店街への接近性	10	8	7	5	18	13
	最寄商店街の性格	7	6	9	7	9	7
	小学校等	6	5				
計	53	43	89	67	55	41	
環境条件	日照、通風等	3	2	3	2	6	5
	眺望、地盤等	3	2				
	社会的環境の良否	3	2				
	画地の標準的面積	3	2	10	7	4	3
	各画地の配置の状態	3	3	2	1	9	7
	屋名(非住宅の屋名)						
	タイプ						
	土地の利用度	3	3	6	4	6	5
	周辺の利用状態	3	3	2	1	8	6
	上水道	2	2				
	下水道	2	2	7	5	1	1
	都市ガス等	2	2			3	2
	変電所、焼却場等	4	3				
	洪水、塵くずれ等	5	4				
騒音、悪臭等	10	8					
計	46	38	30	20	37	29	
行政的	用途地域	6	5	2	1	18	13
	計	6	5	2	1	18	13
合計		122	100	137	100	132	100
平均価格(円/㎡)				188,600		179,200	
価格の標準偏差				29,600		19,300	
京相関係数				0.9694		0.9383	
寄与率				0.9398		0.8804	

表-1-3-6 価格形成要因別ウェイト一覧表 (工業地区)

用途地区・タイプ別

分析単位 価格形成要因		国土庁(大工場地域)		国土庁(中小工場地域)		工業地区全体		大工場地区		中小工場地区	
		格差率	100%価	格差率	100%価	格差率	100%価	格差率	100%価	格差率	100%価
街路条件	幅員	14	7	14	6	15	10	22	12	15	12
	舗装	8	4	8	4						
	配置	4	2	4	2	14	9	35	19	15	12
	系統及び連続性	8	4	8	4	24	16	30	17	15	12
	計	34	17	34	16	53	35	87	48	45	36
交通・接近条件	都心への接近性	40	18	40	20						
	公共岸壁	20	10			24	16	13	7		
	主要交通機関との接近性	40	18	40	20	20	13	36	20	35	29
	関連位置	10	5	10	5	4	3	15	8	3	2
	計	110	51	90	45	48	32	64	35	38	31
環境条件	動力資源	10	5	6	3						
	工業用水	10	5	10	5	19	12	3	2	21	18
	工場排水	10	5	10	5						
	水質の汚濁等	10	5	20	10						
	計	40	20	46	23	19	12	3	2	21	18
行政的条件	助成	4	2	12	6						
	規制	20	10	20	10	16	10	17	9	13	11
	その他(防火地域)					18	11	11	6	5	4
	計	24	12	32	16	34	21	28	15	18	15
合計		208	100	202	100	154	100	182	100	122	100
平均価格(円/㎡)						156,900		127,400		171,500	
価格の標準偏差						45,600		33,600		43,900	
重相関係数						0.7916		0.8851		0.8640	
寄与率						0.6267		0.7834		0.7465	

表-1-3-7 土地価格比準表要因別ウエイト一覧表 (商業地区)

分析単位 価格形成要因		国土庁		相模鉄道沿線	
		格差率	100%線	格差率	100%線
街 路 条 件	幅員	2	1	6	6
	舗装	1	1	2	2
	歩道	3	2	3	3
	勾配	2	1		
	系統及び連続性	6	3	3	3
	街区の整然性	2	1	2	2
	街区の施設の状態	1	1		
	計	17	7	16	16
交 通 ・ 接 近 条 件	鉄道沿線				
	最寄駅の乗降客の数	20	10	11	9
	最寄駅への接近性	6	3	12	11
	官公署との接近性	4	2	2	2
	駐車場の整備の状態	2	1		
	交通規制の状態	1	1		
	商業地域中心への接近性	24	10		
	計	57	24	25	22
環 境 条 件	デパート、大型店の数	10	5	9	8
	全体的規模の店舗の数	6	3	4	4
	娯楽施設の状態	2	1	2	2
	不適合な施設の状態	2	1		
	客等を誘因する施設	2	1		
	背後地の人口の状態	14	7		
	背後地の範囲	14	7	13	12
	顧客の購買力等	10	5		
	店舗の協業化の状態	6	3		
	高度利用の状態	6	3		
	顧客の通行量	24	12	20	19
	店舗の適たん性	6	3		
	営業時間の長短	4	2		
	犯罪の発生等の状態	4	2		
地質、地盤等	4	2			
計	114	54	48	45	
行 政 的 条 件	容積制限	20	10	4	4
	高さ制限	6	3		
	防火地域等の指定	6	3	3	3
	その他の地域、地区	6	3	11	10
	計	38	19	18	17
合 計		202	100	107	100

表-1-3-8 土地価格比準表要因別ウェイト一覧表(住宅地区)

分析単位 価格形成要因		国土庁		用途地区・タイプ別						鉄道沿線別	
				併用住宅地区		普通住宅地区		村落地区		相模鉄道沿線	
		格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線	格差率	100%線
街路条件	幅員	5	4	6	5	6	5	4	4	6	6
	舗装	5	4	4	3	4	3	2	2	4	4
	配置	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3
	系統及び連続性	4	3	3	3	3	3	8	8	3	3
	計	17	14	16	14	16	14	16	16	16	16
交通・接近条件	最寄駅への接近性	10	8	20	17	20	17	10	10	15	16
	都心への接近性	20	16	12	10	30	26	30	30	10	11
	最寄商店街への接近性	10	8	8	7	6	5	4	4	6	6
	最寄商店街の性格	7	6	4	4	4	3	2	2	5	5
	小学校等	6	5	4	4	4	3	3	3	4	4
	計	53	43	48	42	64	54	49	49	40	42
環境条件	日照、通風等	3	2	4	4	4	3	6	6	5	5
	眺望、地盤等	3	2								
	社会的環境の良否	3	2								
	画地の標準的面積	3	2	4	4	2	2	4	4	2	2
	各画地の配置の状態	3	3	6	5	3	3	8	8	3	3
	緑化(非住宅の緑化)										
	タイプ			8	7	6	5			8	8
	土地の利用度	3	3	4	4	4	3	4	4	3	3
	周辺の利用状態	3	3	6	5	2	2	6	6	4	4
	上水道	2	2								
	下水道	2	2	4	4	4	3	4	4	4	4
	都市ガス等	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
	変電所、焼却場等	4	3								
	洪水、塵くずれ等	5	4								
	騒音、悪臭等	10	8								
計	46	38	39	36	28	24	35	35	32	32	
行政的	用途地域	6	5	9	8	9	8			9	10
	計	6	5	9	8	9	8			9	10
合計		122	100	112	100	117	100	100	100	97	100

表-1-3-10 横浜市土地価格比率表要因別格差率一覧表（住宅地区：想定案）

地価形成要因	高設住宅		高級住宅		高設住宅		高級住宅		高設住宅		高級住宅		高設住宅		高級住宅		高設住宅		高級住宅		
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
比較タイプ	3	2	4	3	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6
住居	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
歩道	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3
道路幅別	4	3	5	3	4	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	4
計	12	8	14	9	15	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16
最寄り駅	35	22	35	24	35	23	35	21	35	21	35	22	35	21	35	22	35	21	35	22	35
最寄り距離	10	7	6	4	8	5	12	7	12	7	10	6	12	7	12	7	10	6	12	7	8
駅前距離	4	3	3	2	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
駅前距離の状況	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
バス利用の有無	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
バス利用所要時間	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3
商店街までの距離	4	3	3	2	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	4
商店街の状況	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
主要幹線道路距離	3	2	4	3	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
計	67	45	62	43	64	42	68	42	68	42	66	42	66	42	67	42	65	42	65	42	67
地勢・地盤	4	3	3	2	5	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
建物の築年数	3	2	4	3	3	2	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	2
土地の利用状況	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6
住宅街の状況	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6
団地の距離	2	1	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3
団地の規模的面積	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	4
下水道	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
都市ガス	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3
危険・地震耐性	3	2	3	2	4	3	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3
計	36	24	37	25	39	26	38	26	38	26	38	26	38	26	38	26	38	26	38	26	38
都市計画用途地域	24	16	24	16	24	16	24	15	24	15	24	15	24	15	24	14	24	14	24	14	24
主な路・バス	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	2
主な格差率	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	3
計	34	23	34	23	32	22	34	22	34	22	34	22	34	22	36	22	36	22	36	22	31
合 計	149	100	147	100	150	100	156	100	156	100	154	100	157	100	157	100	155	100	159	100	177

(個別的要因)

個別形成要因	居住・一階		居住・二階		高級住宅		居住・一階A		居住・一階B		居住・一階C		居住・中層A		居住・中層B		居住・中層C		行 登					
	個 数	100%	個 数	100%	個 数	100%	個 数	100%	個 数	100%	個 数	100%	個 数	100%	個 数	100%	個 数	100%	個 数	100%				
住 員	5	8	6	10	4	6	5	8	5	8	5	9	4	7	4	7	4	7	4	7	5	8	2	9
街 路 状	2	3	2	4	2	4	3	5	3	5	3	5	2	4	2	4	2	4	2	4	2	3	1	4
歩 道	2	3	2	4	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	4	6
道路種別	3	5	2	4	4	7	4	7	4	7	4	7	4	7	4	7	4	7	4	7	4	7	4	6
計	12	19	12	22	13	22	15	25	15	25	15	26	13	23	13	23	13	23	13	23	15	23	5	22
交通・観光距離	12	19	8	14	6	10	10	15	10	15	8	14	10	17	10	17	8	15	12	19	5	21		
乗客バス停留	3	5	2	4	2	4	2	3	2	3	2	3	2	4	2	4	2	4	2	4	2	3	2	9
商店街までの距離	6	10	5	9	4	7	4	7	4	7	4	7	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	9
主要幹線道路距離	1	2	2	4	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
計	22	36	17	31	13	23	17	27	17	27	15	26	16	28	16	28	14	26	18	29	9	40		
傾斜方位	3	5	2	4	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	4	6
建物の取組度	2	3	2	4	1	2	2	3	2	3	2	3	2	4	2	4	2	4	2	4	2	3		
下水道	2	3	2	4	2	4	2	3	2	3	2	3	2	4	2	4	2	4	2	4	2	3	2	9
都市ガス	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	4
電線・電線施設	3	5	2	4	8	14	4	7	4	7	4	7	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	6	9
計	11	18	9	18	15	27	12	20	12	20	12	20	11	20	11	20	11	20	11	20	15	23	9	39
都市計画用途地域	12	19	12	20	12	20	12	20	12	20	12	20	12	20	12	20	12	20	12	20	12	20	12	19
主な路べい車	2	3	2	4	2	4	2	3	2	3	2	3	2	4	2	4	2	4	2	4	2	3		
主な客用車	3	5	3	5	2	4	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	2	3
計	17	27	17	29	16	28	17	28	17	28	17	28	17	29	17	29	17	29	17	29	17	29	16	25
合 計	62	100	55	100	57	100	61	100	61	100	59	100	57	100	57	100	55	100	64	100	64	100	23	100

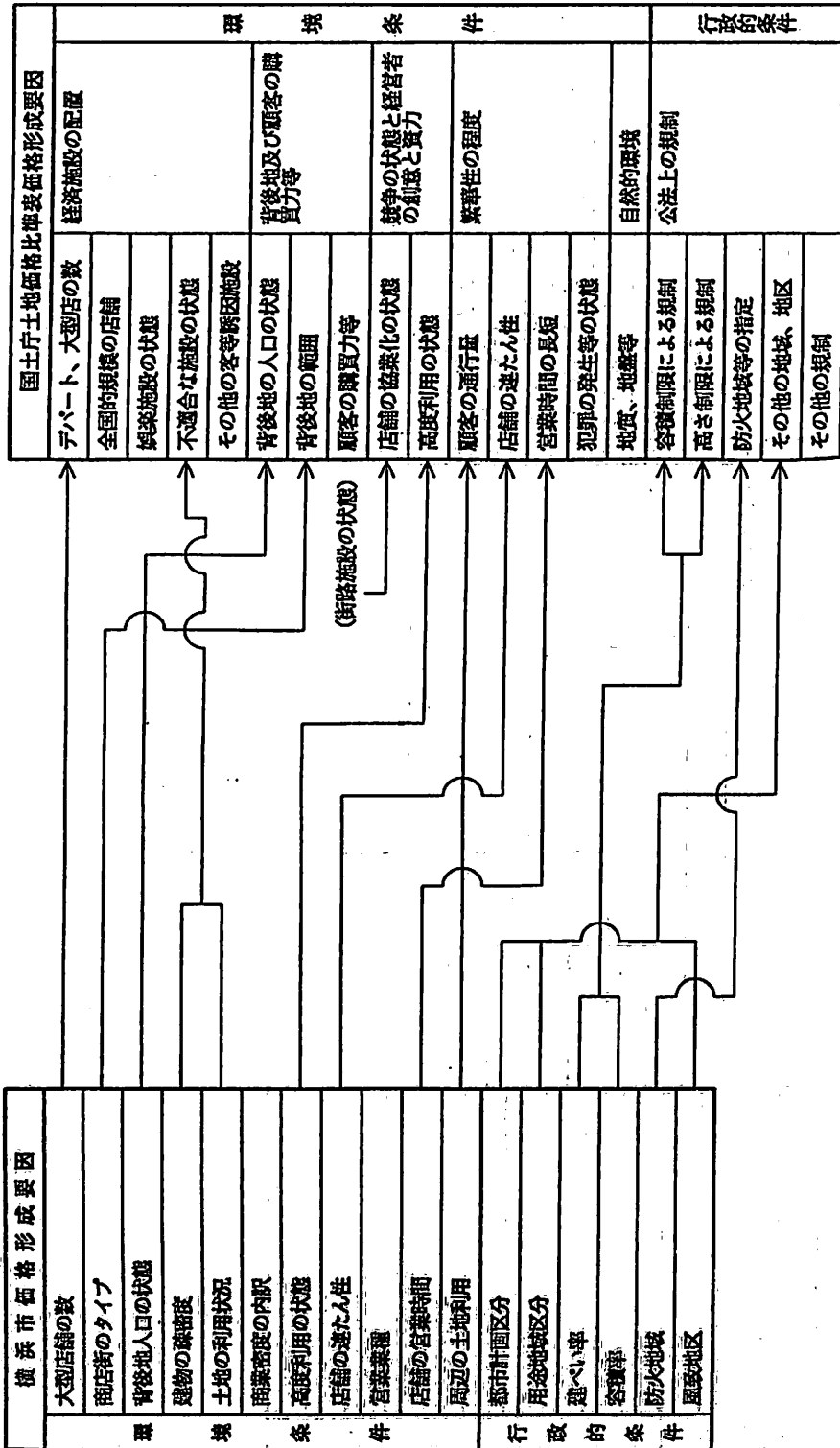
注) 普通住宅: A.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 B.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 C.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 D.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 E.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 F.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 G.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 H.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 I.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 J.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 K.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 L.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 M.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 N.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 O.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 P.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 Q.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 R.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 S.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 T.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 U.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 V.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 W.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 X.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 Y.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)
 Z.....JR根岸線・JR横濱線(小机以西)、相模鉄道線(新堀ヶ丘以西、いずる野線)

表-2-1-1-1 横浜市一国土片価格形成要因対比一覧表

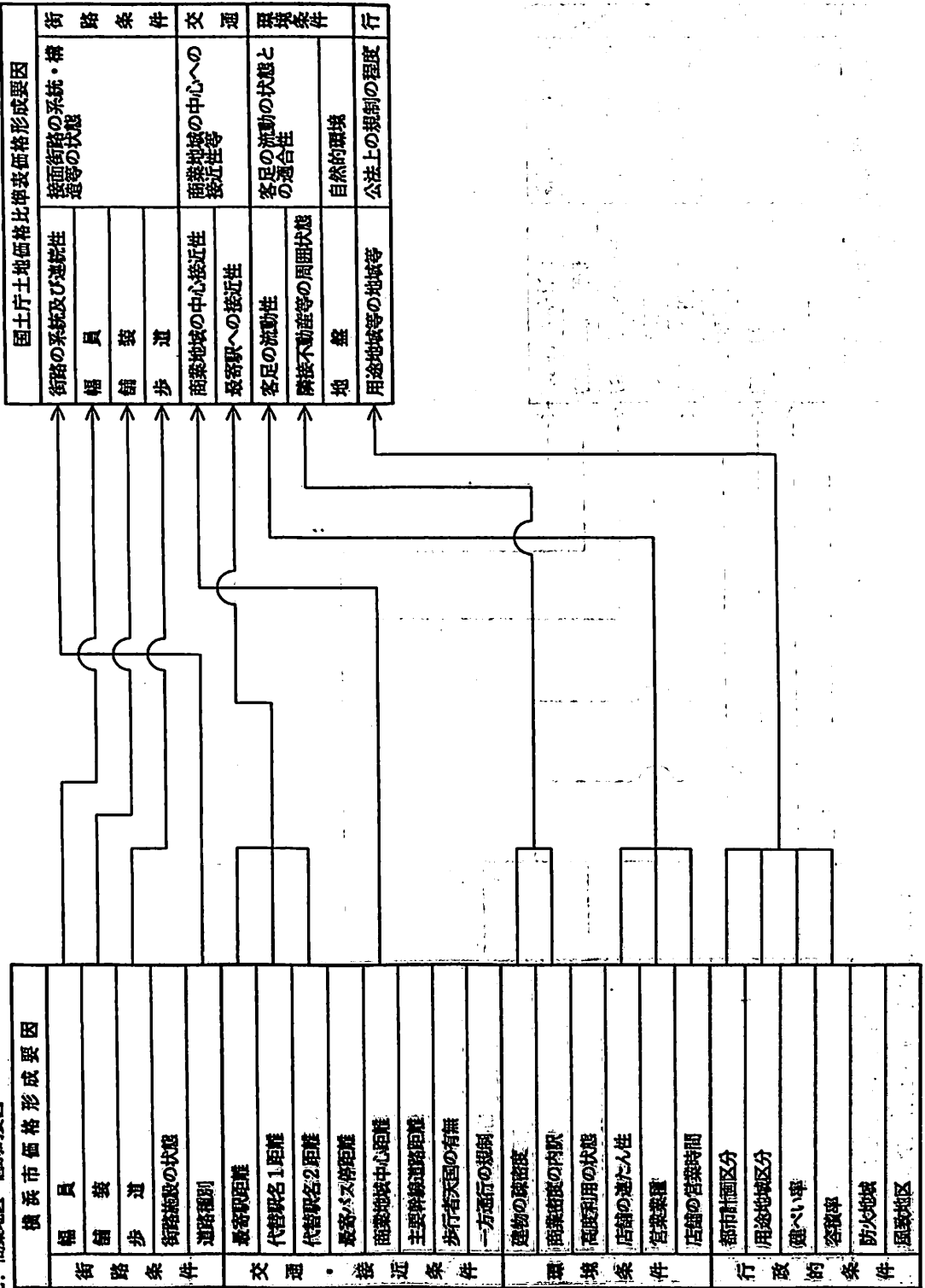
1. 商業地区・地域要因 (街路条件、交通・接近条件)

横浜市価格形成要因		国土片土地価格比準表価格形成要因	
街路条件	交通・接近条件	幅員	街路の状態
幅員		幅員	街路の状態
舗装		舗装	
歩道		歩道	
街路施設の状態		勾配	
道路種別		系統及び連続性	
最寄駅名		街区の整然性	街区の状態
代替駅名1		街区の施設の状態	
代替駅名2		最寄駅の乗降客の数	顧客の交通手段の状況等
最寄駅距離		最寄駅への接近性	
代替駅1距離		官公署との接近性	
代替駅2距離		駐車場の整備の状態	
街路障害物の状態		交通規制の状態	
主要幹線道路距離			
歩行者天国の有無			
一方通行の規制			

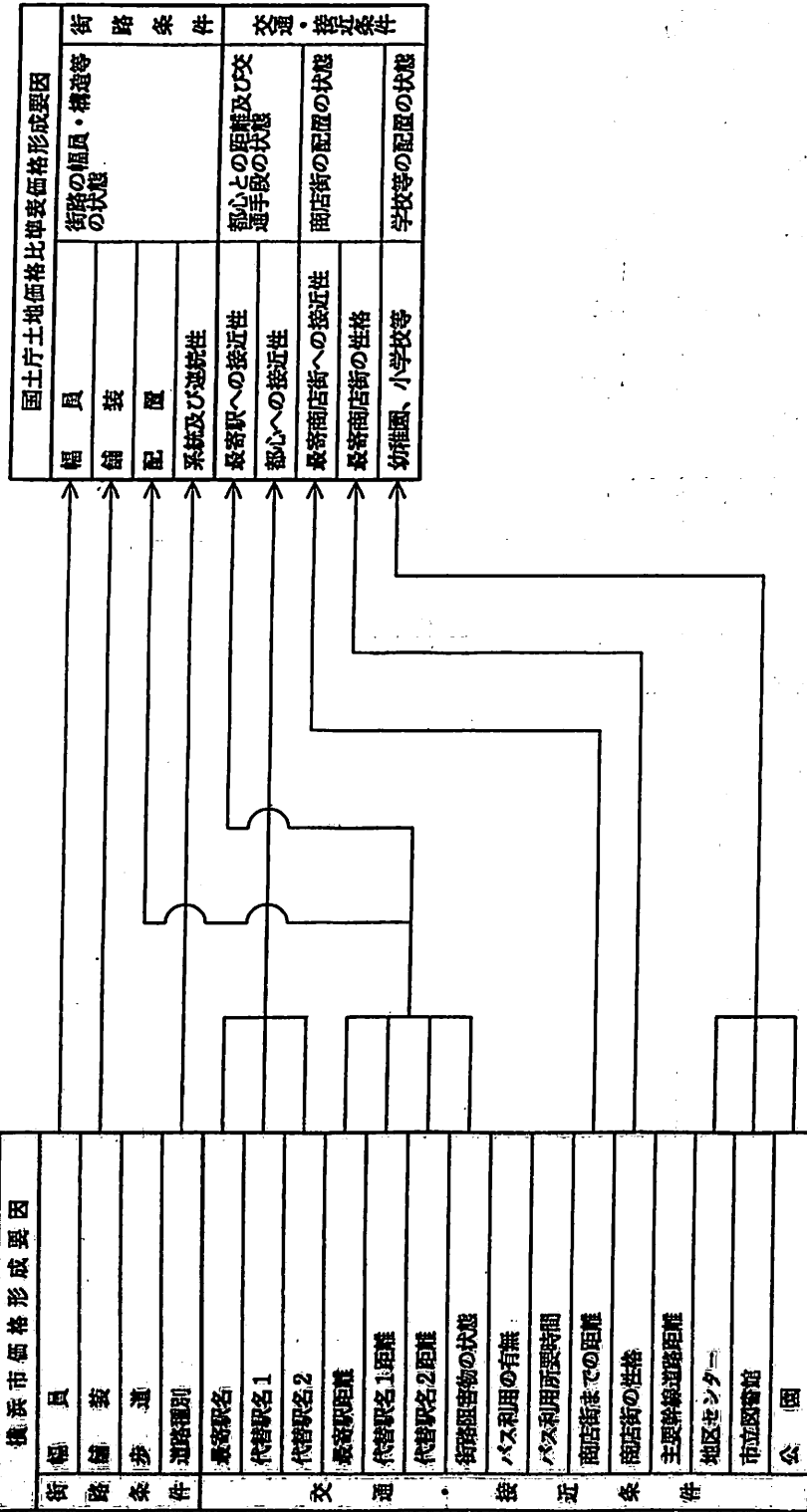
商業地区・地域要因 (環境条件、行政的条件)



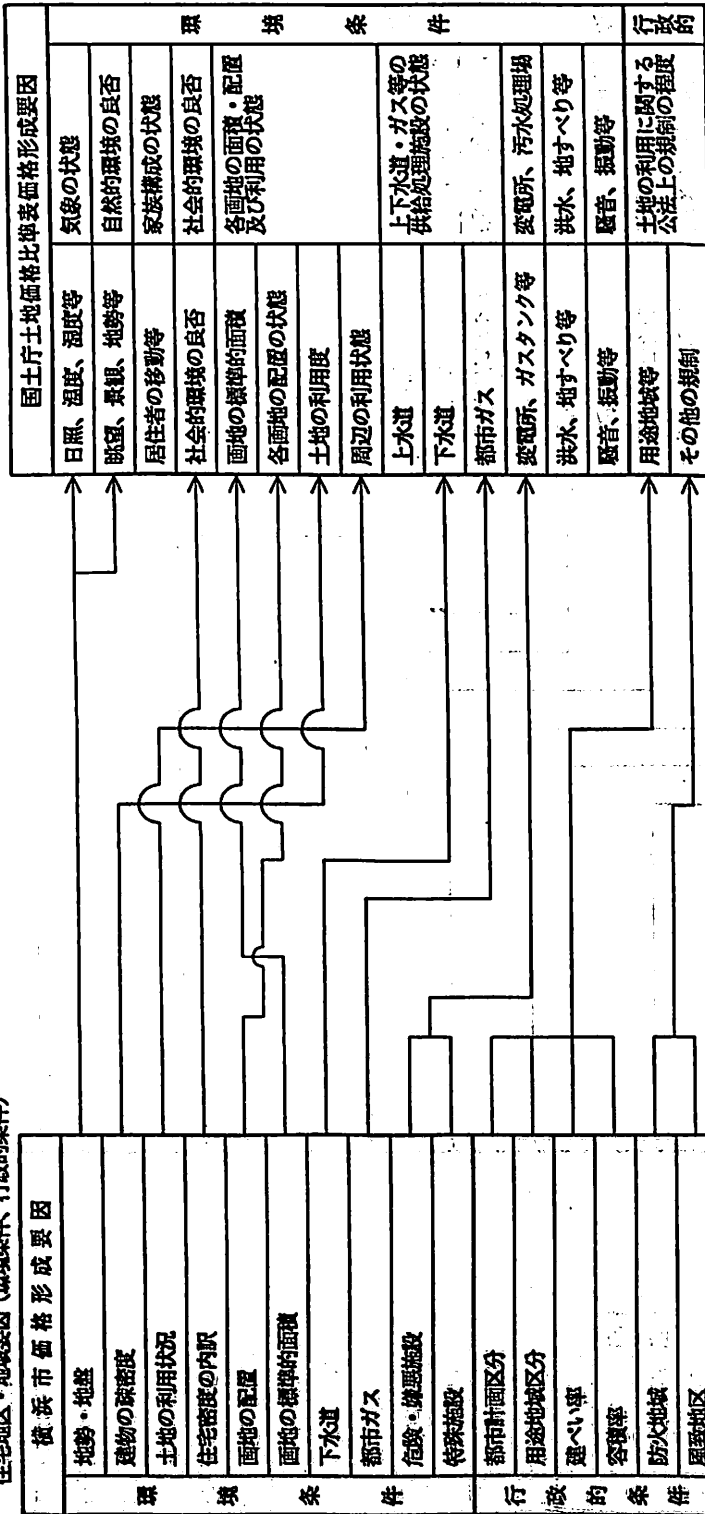
2. 商業地区・個別的要因



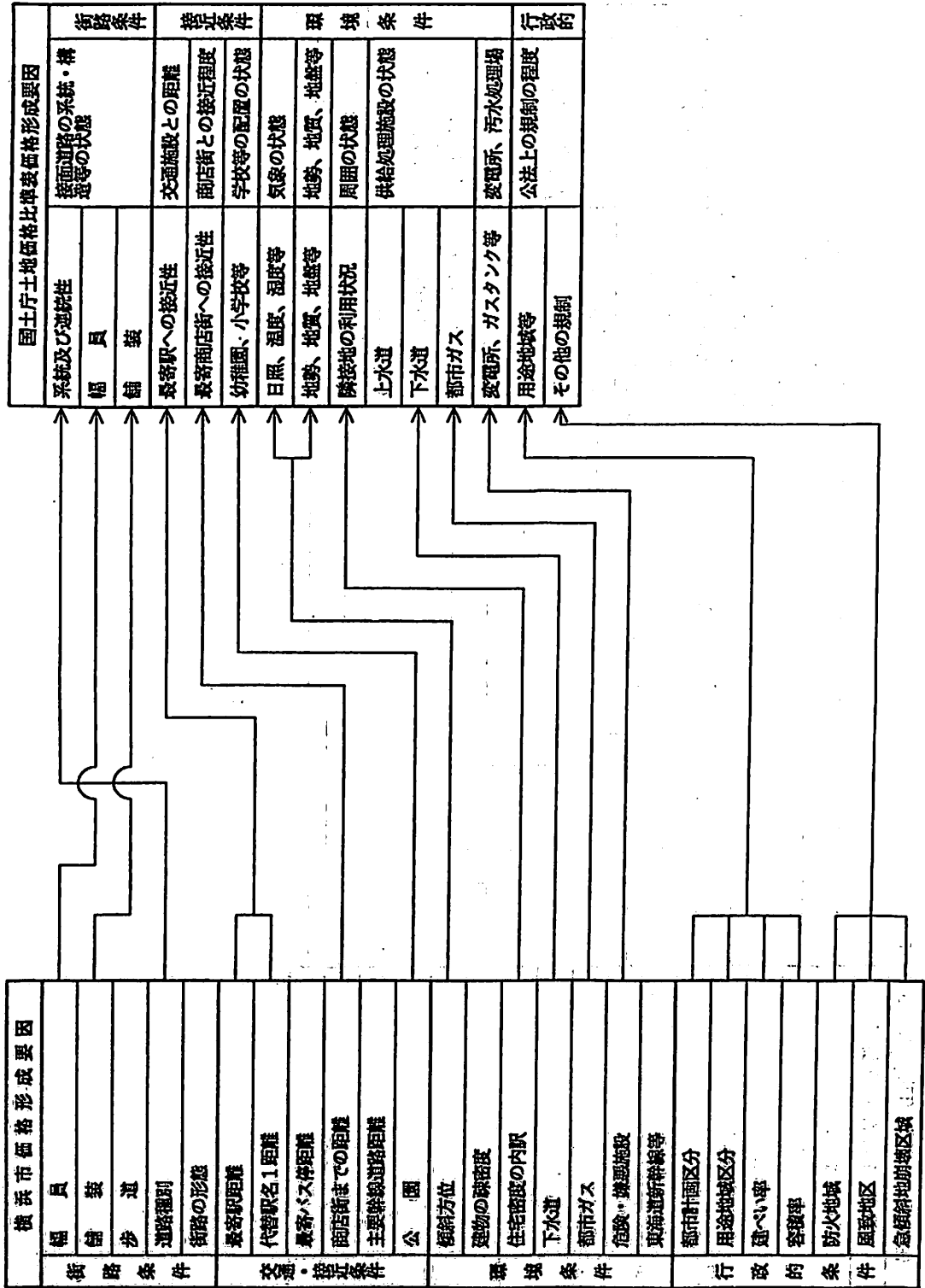
3. 住宅地区・地域要因 (街路条件、交通・接近条件)



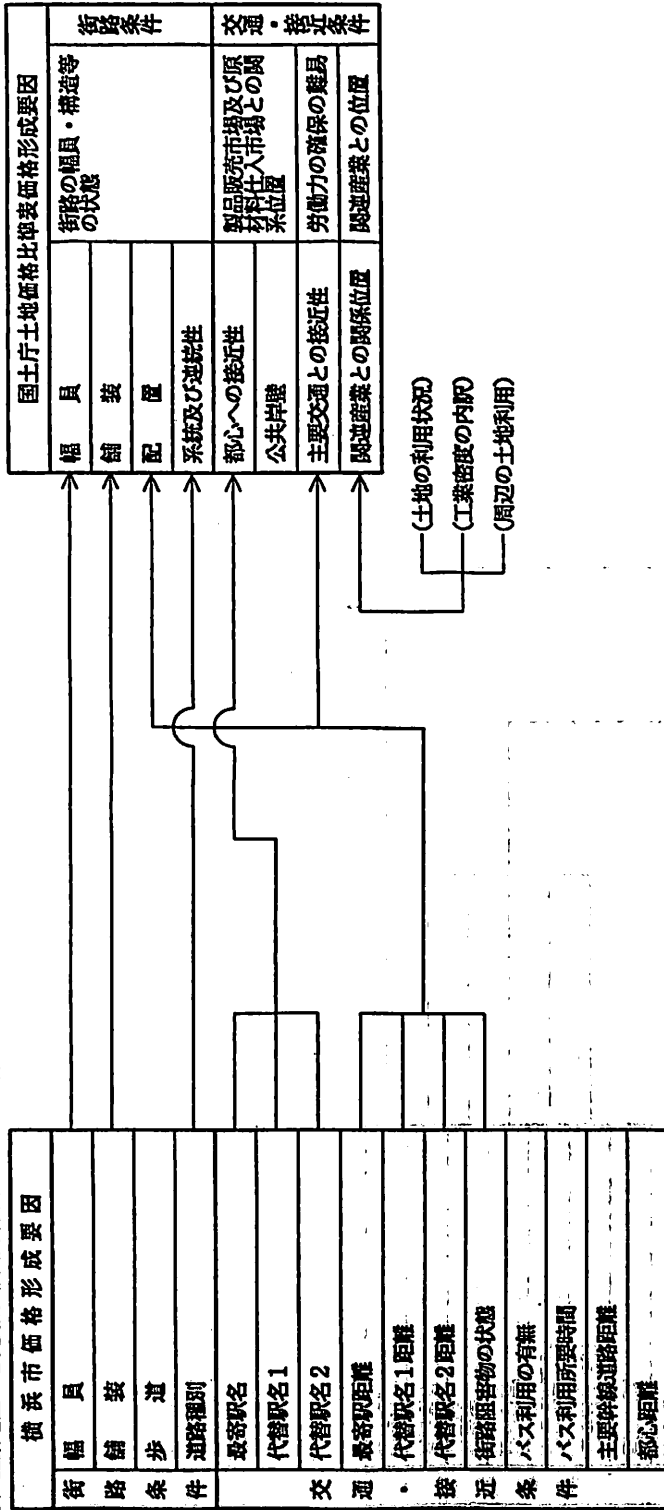
住宅地区・地域要因（環境条件、行政的条件）



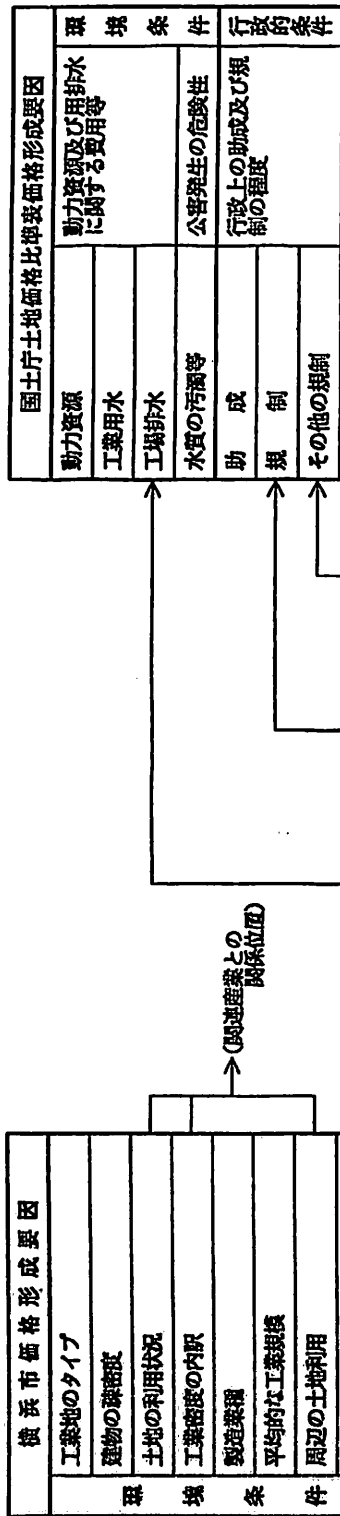
4. 住宅地区・個別的要因



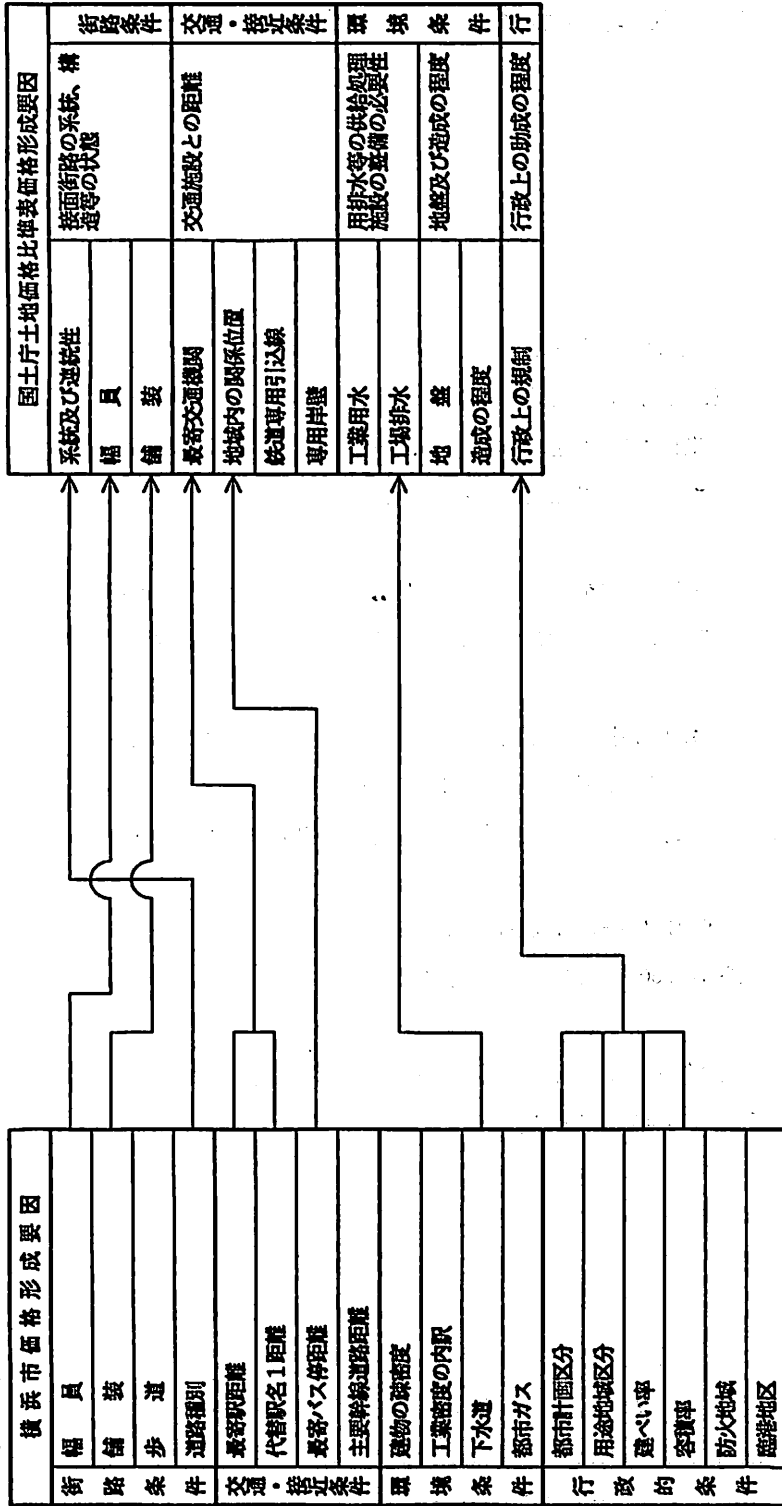
5. 工業地区・地域要因 (街路条件、交通・接近条件)



工業地区・地域要因 (環境条件、行政的条件)



6. 工業地区・個別的要因



小山市のオンライン・システム

小山市市民部 資産税課

土地係長 富山 容治

I 小山市の概要

小山市は、栃木県の南部に位置し、北緯36度18分、東経139度48分、海拔43.5メートルの平野にあり、中央を南流する思川を境にして東部台地には市街地があり、おおむね平坦な畑地帯が東南方にひらけ、西部は、思川、与良川、巴波川の流れに沿って肥よくな水田地帯を形成している。

茨城県と境界を接する市の東部地区には、結城紬で知られる紬の里があり、昔ながらの伝統が息づいている。

鉄道は、東北本線、水戸線、両毛線の3線が交差し、道路も国道4号線と50号線がそれぞれ交差していて、交通の要衝の地となっている。これによって、当市は北関東屈指の工業地帯をなし、工業都市化に著しい進展を続けている。

当市の面積は、171.63km²で県下49市町村のうち、面積では17番目に位置し、昭和28年町村合併促進法併促進法により、昭和29年3月隣接する大谷村と合併し、小山市が誕生した。

その後、昭和38年4月に間々田町と美田村を合併、更に40年9月に桑絹町を合併し現在の小山市に至っている。

又、距離では東西20.25km、南北21.40kmの市域を有している。

人口は、平成2年4月1日現在140,505人となっており、栃木県下では宇都宮市、足利市に次いで3番目である。

又、地目別土地利用状況(平成2年1月1日現在)は、農地90.51km²、宅地22.35km²、山林14.30km²、原野0.77km²、雑種地5.25km²、その他38.45km²である。

II 小山市電子計算機導入の経緯

小山市における電子計算機の利用は、昭和41年度の固定資産税の課税計算を民間計算センターに委託したときからです。その後、住民税、国民健康保険税、給与、住民記録、国民年金等行政全般に亘って電算化を推進し、……バッチオンリーの完全委託が続いた。

そして、昭和49年日本列島を揺さぶったオイルショックを迎えたわけである。

ひっ迫した財政事情のもと、全庁的に事務見直し機運が高まり、電算業務について抜本的な改革が望まれ、昭和49年度1年間費やして「オープン利用計画」を策定し、昭和50年4月から2ヶ所の計算センターの時間借りするオープン利用を開始した。

オープン利用により、かなり（委託時の2分の1）の経費節減を果たし、職員のコンピュータに対する知識や技術が向上するなど、顕著な効果を挙げることができた。

しかし、委託からオープンへの比重が高まるにつれオープン先の電算機処理能力や予約時間などの問題が生じたため、事務改善委員会を組織し、同電算部会において、今後の電算機利用方針について研究検討が行われ、その答申に基づき、昭和53年11月1日小山市に初めて電算機が導入された。

導入後は、各部署からの要望による膨大な即時処理の開発を進める一方で、ペーパーレスオフィス（紙台帳をなくし、磁気台帳による事務に変換する）を目指したオンライン・システムの開発に着手した。

ペーパーレス方式は、従来紙台帳方式に比べ台帳の保存、保管や検索が容易であり、常に台帳を最新の状態で管理できることや、処理の迅速性、正確さにおいても非常に優れており、事務処理システムを効率的に刷新する画期的なものである。

昭和55年1月から、住民税、固定資産税の証明事務のオンラインサービスを開始、次いで軽自動車税の異動システム、収納消込システムの開発を行った。

この頃、メーカーでは自治体の要望に応え、乾式漢字プリンターの開発に成功し、それに追従して漢字オンラインデータベース・システムを発表、当市もこのシステムの導入を研究し、昭和58年1月に本庁、同3月に各出張所をオンラインで結び、サービスを開始した。

一方では、市民病院で窓口の事務改善が進められており、電算部門とのプロジェクトを編成して研究が行われ、その結果、本庁とのオンラインによる医事システムの導入を図ることになり、医事システムは、昭和58年9月から運用され、窓口サービスの一大改革に貢献している。

この頃から膨大なソフトウェアをかかえ、35台の端末装置を制御するにはハード、ソフト、ともに異常に負荷がかかり、電算組織の限界をむかえるに至り、そのため昭和59年1月にハードを、昭和60年1月にソフトをレベラアップする計画が進められた。これを契機にして日本語をベースとした将来性豊かな、トータルオンライン・システムの必要性が高まってきた。

当市では、昭和55年10月にオンライン・システムの開発計画を策定し、昭和60年度を目標に税証明をはじめ、住民記録管理システムなどの第1次オンライン化を進めてきた。

システム設計にあたっては、第1にオペレータの操作性を重視し、全業務にわたり共通操作が出来るよう、画面設計や打鍵割当などあらゆる面での標準化を図ってきた。

それは、オペレータが容易に操作技術が修得できるよう、オペレータガイダンスを工夫したり、人事異動により職場が変わっても、端末機の操作の仕方が変わることはないよう配慮したからである。

更に、各端末機に表示される各種の情報やプライバシーが完全に保護されるよう、パスワード方式によるオペレータの制限や、業務と端末装置の相互チェックによる端末機装置制限、操作履歴の詳細蓄積など、ソフトウェアにより充分対処した。

現在は、住民記録管理システム、固定資産税システム、住登外管理システム等、12業務73項目にわたっている。

資産税課の設置機器は、端末機5台、プリンター2台を利用し、評価事務及び賦課事務に当たっている状況である。

なお、当市の機器構成は別紙の通りである。

この度、誌上をお借りして紹介出来る機会をいただいたことに感謝申し上げますと共に、当市のシステムが特に優れているわけではないので、今後ともシステムの見直し及び修正すべき点が多くあると思いますが、システムの概要について実例を紹介させて頂き、ご意見、ご指導を賜れば幸いである。

機器構成

(1) 装置名及び性能

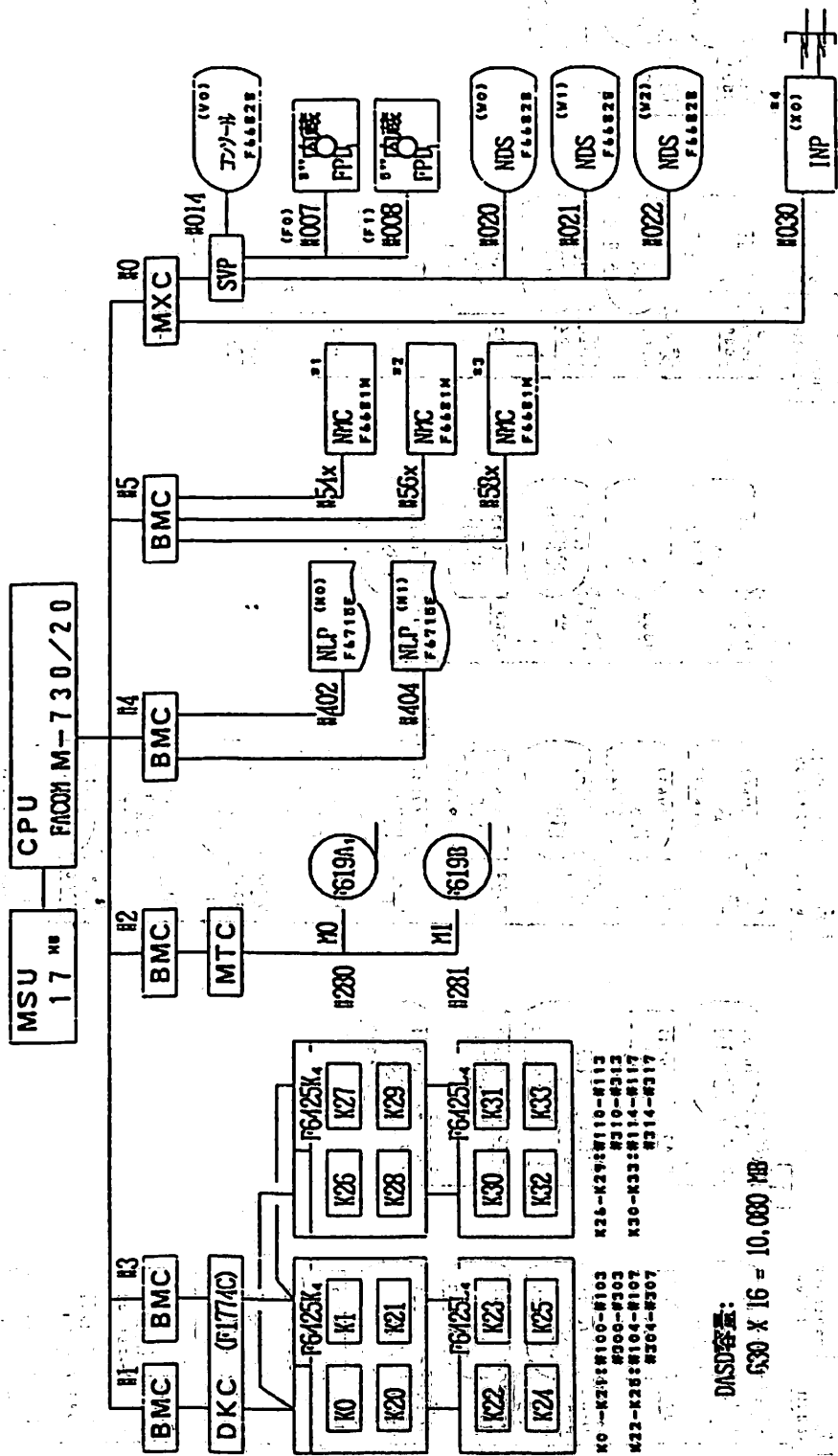
装置名	型名	台数	性能等
中央処理装置	F8440G20	1	記憶容量 17MB
磁気ディスク装置	T6425K4 F6425L4	2 2	記憶容量 630MB×16=10,080MB 転送速度 3MB/S
磁気テープ装置	F619A1 F619B	1 1	記憶密度 6250 / 1600rpi 転送速度 1250 / 320KB/S トラック数 9トラック
日本語ライブラリ装置	F6715E	2	
ディスプレイ装置	F6682B F6683A K10R F9450 G150 FMR60HD	25 3 26 5 1 1	文字表示数 80文字×24行
プリンタ装置	F6911CH F6910C F9454L F6685B F9681A FMPR-355	14 11 4 6 1 1	多目的プリンタ装置 コンパクト・レーザビームプリンタ装置
印影リーダー	F6924S	7	
光学文字読取装置	TOM360-11	1	処理速度 80～120枚分
オートエンボス	F7700	1	

(2) 端末配属課(所)及び台数

	ディスプレイ装置						プリンタ装置						合計		
	F662B	F663A	K10R	F9450	G-150	FA900ID	小計	F6910C	F9454L	F6685B	F9081A	FA1R355		小計	印刷機
電算室	4		1	1			6	1					1		7
情報管理課		1			1		2			1	1		2		4
市民課			7				7	4	2				6	2	15
保険年金課	1			1			2		1				1		3
市民税課	2			1			3		1				1		4
資産税課	3			1			4		1				1		5
収納課	2			1			3		1				1		4
社会課	1						1								1
保健予防課						1	1					1	1		2
建築指導課	1						1			1			1		2
下水道課	1						1								1
大谷出張所			2				2	1	1				2	1	5
間々田出張所			2				2	1	1				2	1	5
生井出張所			2				2	1	1				2		4
寒川出張所			2				2	1	1				2		4
中出張所			2				2	1	1				2		4
榎嶺出張所			2				2	1	1				2		4
豊田出張所			2				2	1	1				2	1	5
桑出張所			2				2	1	1				2	1	5
絹出張所			2				2	1	1				2	1	5
市民病院	10	2					12			4			4	1	17
合計	25	3	26	5	1	1	61	14	11	4	6	1	37	7	103

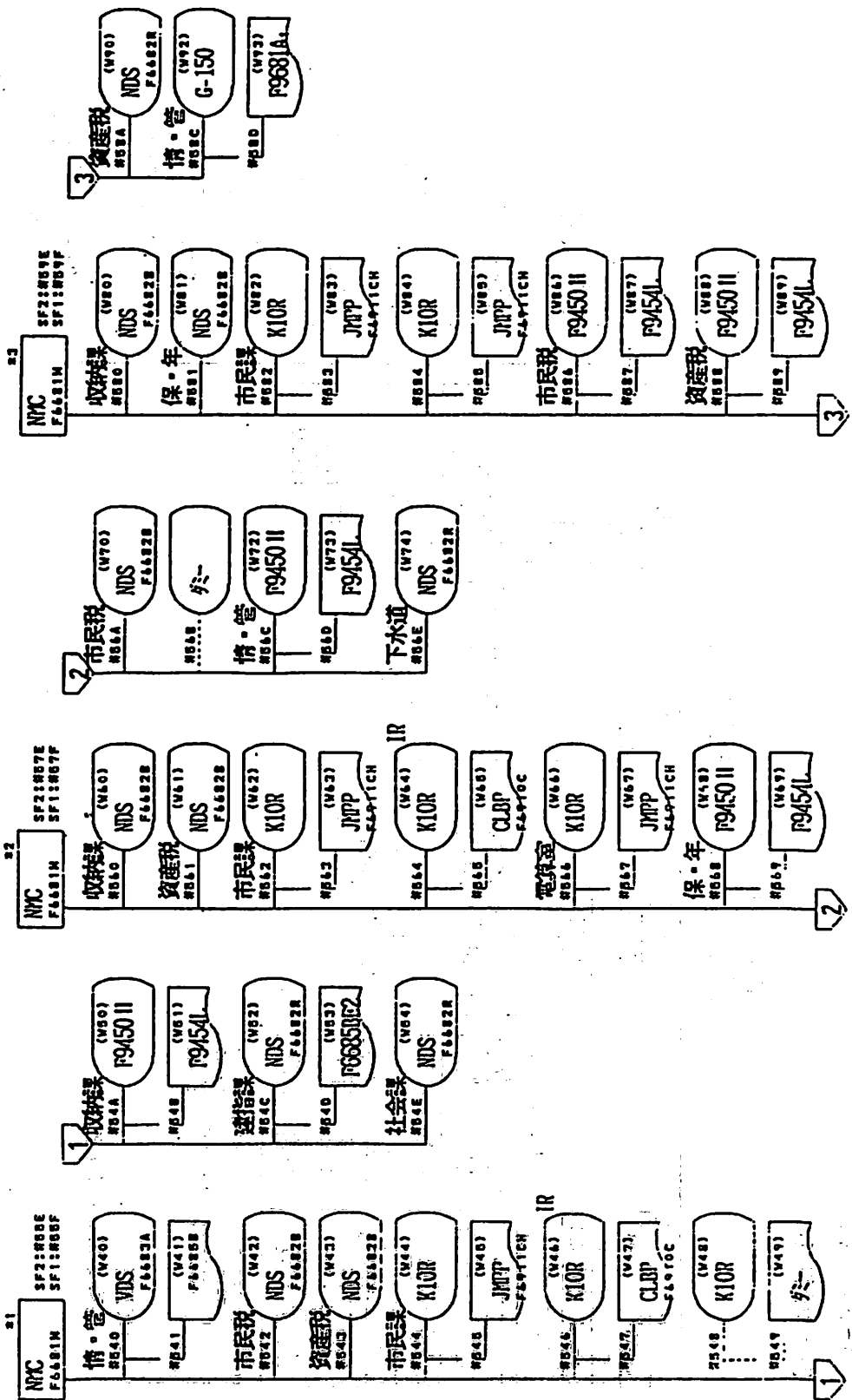
ハードウェア構成

(1) センタ構成図

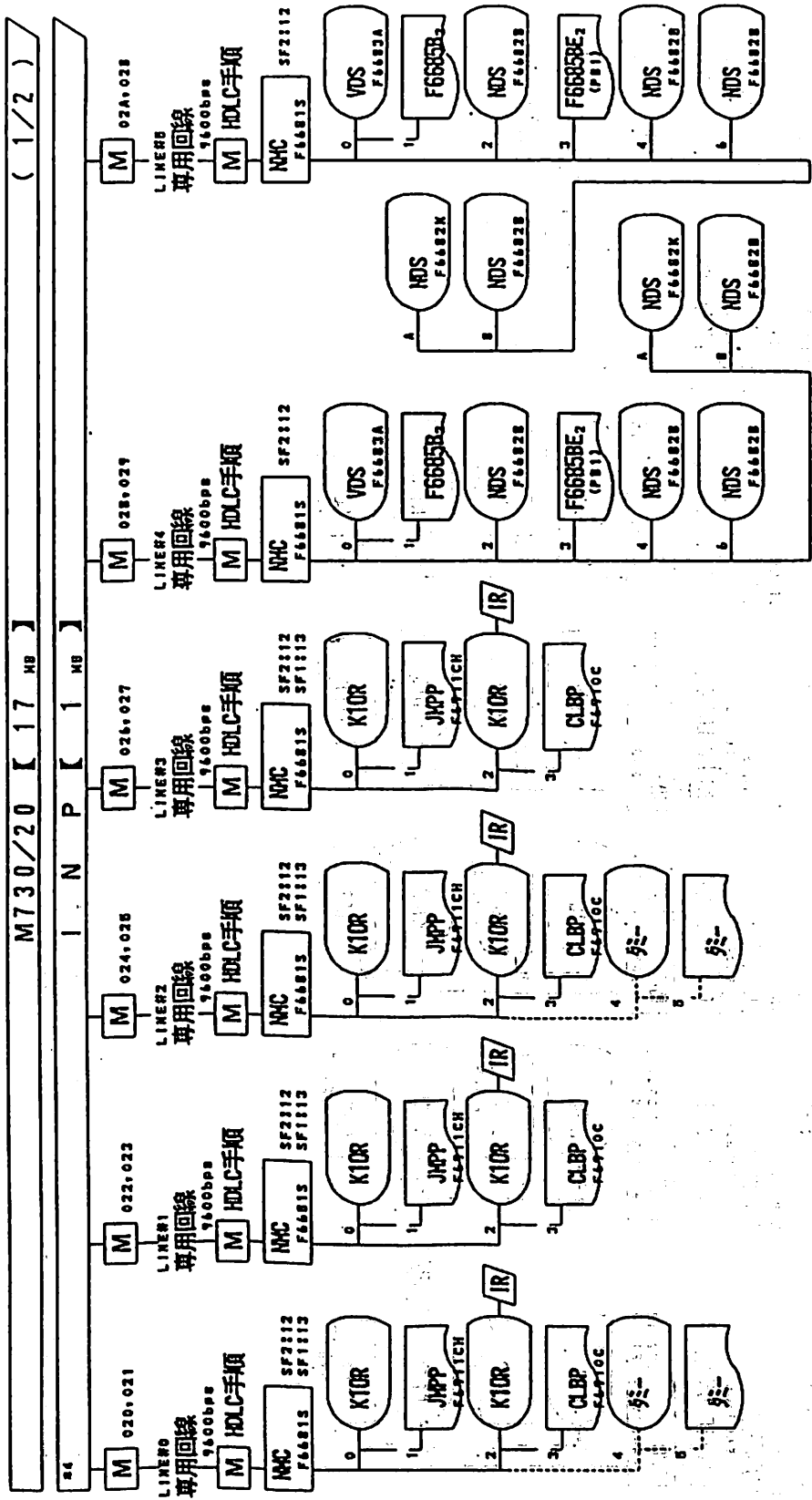


13 回路

② 端末 (周辺型) 構成図



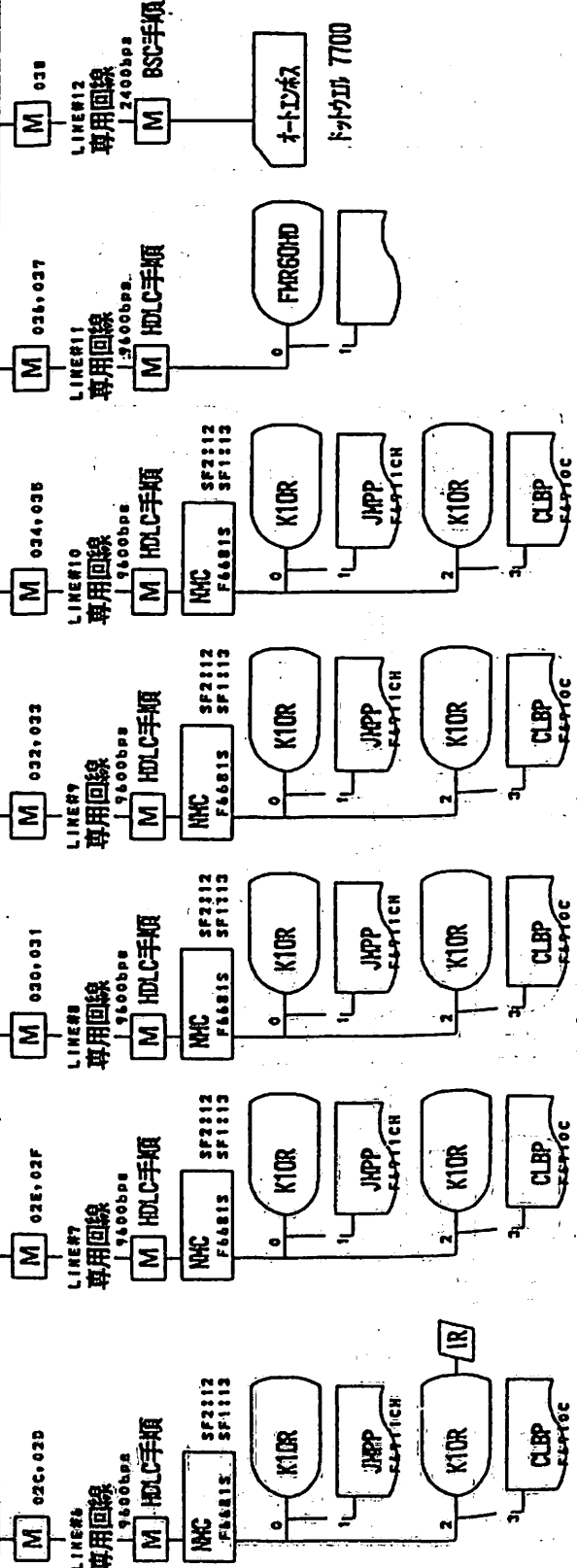
(3) 端末 (回線型) 構成図



M730/20 【 17 MB 】
 I N P 【 1 MB 】

(1 / 2)

I N P 【 1 号 】



絹 生 井 寒 川 中 穂 積 保健福祉センター 市民病院

Ⅲ 土地異動処理システムの概要

1. 電算処理の経緯

当課の、電子計算機の利用は、昭和41年度の固定資産税賦課（土地）事務を民間計算センターに委託した時からである。

その後、昭和47年に償却資産を一品目別に入力し、減価償却計算、申告による増減資産の加除修正をバッチ処理にて開始、昭和49年に家屋を1棟別に入力、新增築、滅失家屋等の処理を開始した。昭和53年11月に当市に電算機が導入され、固定資産税賦課事務を委託処理から内部処理に切り替え、昭和59年度に、漢字プリンターの開発により納税通知書を始めとする各種の帳票類等を漢字に切替え住民サービスを開始した。

その後、年々業務が増加するなかで従来のバッチ処理では対応しきれない状況下にあったため、1年間費して研究、検討し昭和62年10月より、オンラインによる土地異動処理システムを導入した。又同時に住登外管理システム、共有者管理システムも稼働し現在に至っている。これらのシステムは、特別なプロジェクトチームは編成したりせず、情報管理課とのコミュニケーションを図りながらシステムの開発を行った。

2. 開発の基本方針

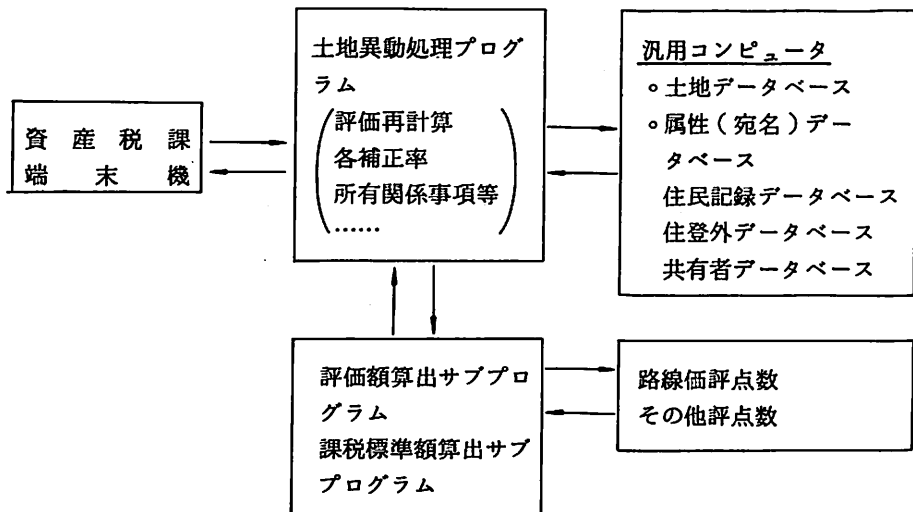
最近の土地利用は地価の高騰により年々複雑、多様化しているなかで固定資産税の業務は公平かつ適正な評価、賦課が求められている現状である。

又、人事異動により職員の税務経験年数も短かく、固定資産税の評価及び賦課の内容から見てかなりの経験を積まなければならない、これらの点から異動処理についてはオペレーターが処理マニュアルに添って単純な端末機の操作により入力が行えること。長年にわたる従来の業務処理のノウハウを遺漏なく継承させるためには・・・

- ① 評価調査（兼連絡表）での異動処理のイメージを基本とし、オンライン入りに抵抗なく移行できること。
 - ② 処理時間の短縮及び分散化により、時間外勤務の減少、職員の増員抑制。
 - ③ 異動処理システムの標準化、効率的な処理。
 - ④ 公平かつ正確な評価、賦課のため、各項目のエラーチェック、関連チェック、自動設定項目の増加。
 - ⑤ 土地利用の複雑、多様化する評価事務に対応し、住民サービスの向上に資すること。
- を基本とした。

3. 電算処理の概要

(1) 土地評価概念図



○土地マスターは、行政区コード（3桁）、地番（本番4桁、枝番3桁、小枝番2桁）がキーコードとなっており、その内容は、評価計算情報として、正面路線コード、側方路線、二方路線コードと各々の補正率、及びその他形状、高圧線下等それらの補正率、各基準年度の評価額及び基準年度の前年度課税標準額、本法附則により算定した課税標準額、当該年度の課税標準額等が網羅されている。

また、課税計算に必要な項目として、住宅用地認定コード、建物の状況として延床面積、居住床面積、非住宅床面積等の項目がある。

その他特別土地保有税関係として、該当物件には取得価額、取得日、免除日等の項目があるのでこれらを利用し、台帳を出力している。

○価格マスターは評価替えの時一括更新するのが原則であるが、行政区の町名変更、他市町との境界変更等により必要に応じて、情報管理課に依頼し、バッチ処理でメンテナンスを行っている。

(2) 異動処理手順

オンラインで処理できる業務は別紙1のとおりであるが、各処理は小山市オンライン・システムの画面より開始する。〔処理項目により各種の情報やプライバシーが完全に保護されるよう、パスワード（個人コード）と端末機の両方により制限されている。〕業務番号とパスワードを入力することにより、業務選択画面となる。

この画面は、証明書発行、各台帳の検索、異動処理等の選択画面であるが、ここでは土地異動

処理のため、まず異動処理番号、異動区分（修正、削除、分筆等）番号を入力することにより、次のエントリ画面となる。

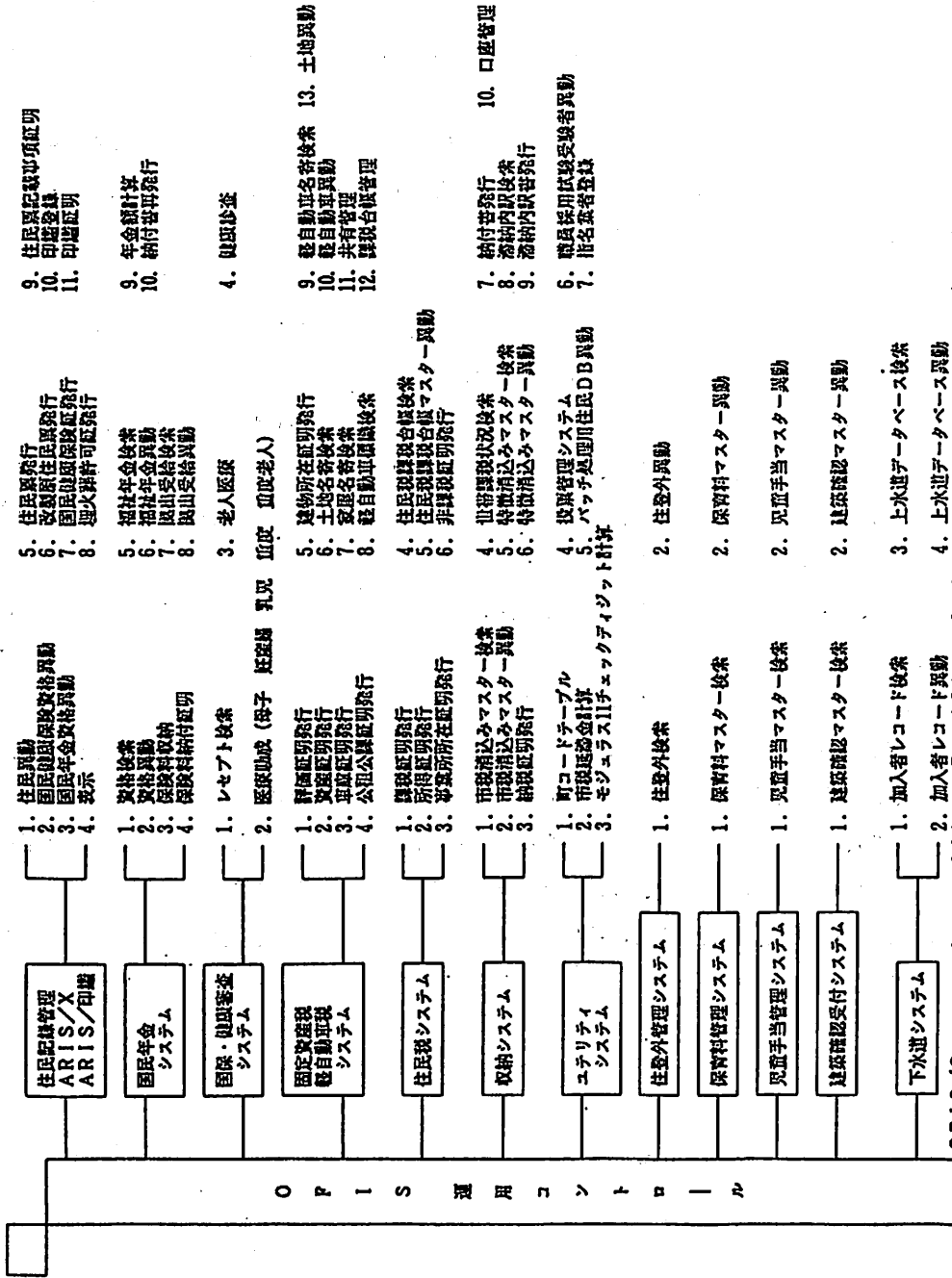
エントリ画面より異動処理に入ることになるが、土地の所在、所有者、所有者コードのいずれかで入力すると該当物件表示画面となる。この画面より該当番号を入力すると土地入力画面№1及び№2と転回する。

この2画面により修正項目の処理を行い、異動確認画面へ移る。確認画面では前画面で処理した項目が正しく入力されているか確認を行い、確認実行キイを押すことにより、エントリ画面に戻るため次の物件を呼び出し処理に入る。

土地は、短期間に表示及び権利関係が変更になることが多いので、異動の経過（履歴を取る）がわかるよう、登記申請書の受付日付等により処理手順を組み立てて処理する必要がある。

業務選択画面の異動区分項目で処理できる内容は

- A. 修正……現に土地マスターに入力されている筆を所在、地番（キーコード）以外を修正する場合。（売買、贈与、相続、交換、寄附等の所有権移転関係、住所変更に伴う所有者コードの変更、管理人、承継人の付設等、建物の状況の入力及び変更、特別土地保有税関係、合筆、地目変更、地積訂正等の表示関係等でほとんどが処理可能である。）
- B. 削除……土地マスターから削除する場合に使用する。この場合は履歴も削除されるので履歴が必要な場合は削除扱いにする。（土地区画整理事業、土地改良事業の本換地により消滅する場合及び住居表示実施による町名変更等。）
- C. 追加……分筆を除いて新たに物件が生じた場合に使用する。（表示登記関係、土地区画整理事業、土地改良事業の本換地、住居表示実施により新町名等になる場合。）
なお、すでに土地マスターに入力されている物件を追加した場合はエラーチェックが掛かる。
- D. 検索……各筆の評価状況、課税内容、所有者等を確認する場合に使用。
- E. 分筆……所在、地番をもとに新たな筆を作成する場合。（分筆、土地区画整理事業の仮換地指定等。）



OFIS (Oyama city office Facility Information Services) は、小山市オンラインシステムのソフトウェア名称。 ARIS/X, ARIS/印刷は、富士通提供 アプリケーション パッケージのソフトウェア名称。

④ 小山市オンラインシステム

1 住民情報システム	9 保育料管理システム
2 国民年金システム	D 児童手当管理システム
3 国保・健康診査システム	C 下水道管理システム
4 固定資産税システム	E 建築確認受付システム
5 住民税システム	F 学習情報提供システム
6 市税収納システム	7 エネリティシステム
8 住登外管理システム	B サポート
A 印鑑登録証明システム	

業務番号 と パスワード を入力して 業務番号 = X
 実行キィ を 押して下さい。 パスワード =
 PA2 ⇒ OFIS 終了

OFIS

SK53 #
DATE 11/06/02

【固定資産税・業務選択画面】

実行	検索	異動処理
1 評価証明	7 土地台帳 検索	C 土地異動処理
2 資産証明	8 家屋台帳 検索	D 家屋異動処理
3 車庫証明	B 課税台帳 検索	E 償却異動処理
4 公租公課証明		
5 建物所在証明		
連絡業務		異動区分
9 軽自動車業務		A 修正
A 共有者管理		B 削除
		C 追加
		D 検索
		E 分章

業務番号を入力して 実行キィ を押して下さい
 異動処理の時には 異動区分 も入力して下さい
 I = CA
 ⇒ 01
 PA1 = OFIS 初画面

SK161

土地DB修正

【 エントリー画面 】

101 0001 - 001 - XX
 XXXXXX
 XXXXXX - XX

1～3 のいずれかを入力し 実行キィ を押してください

PF01	=	修正
PF02	=	削除
PF03	=	追加
PF04	=	検索
PF05	=	分章

土地DB修正

【 該当物件表示画面 】

SK162

03 件

No	所在地	地目	面積	所有者
01	若木町1丁目 1-001-00	専宅地 専宅地	200.00	小山 太郎
02	若木町1丁目 1-002-00	畑 畑	100.00	小山 太郎
03	若木町1丁目 1-003-00	雑種地 雑種地	200.00	小山 花子

該当番号を入力し 実行キィを押してください
 PP14 = 前面面 PP15 = 次画面 I = 01

土地DB修正

【 土地異動入力画面 (No.1) 】

SK163

異動年月 XXX XX XX/異動理由 XX

異動対象地番 101 若木町1丁目 00 0001 - 001 - 00 異動対象面積 X
 異動前面積 21 専宅地 異動前用途 21 専宅地 異動前用途 200.00 m²
 異動後面積 858436 - 00 小山市中央町1丁目1番1号
 小山 太郎

異動理由 XXXXXX - XX

異動種別 0 異動区分 1 異動区分 X 異動区分 X 異動区分 00
 異動用途 4 併用住宅地区 異動用途 XXX XX XX 異動用途 0
 異動用途 101 - 01 異動用途 00
 異動用途 20.00 m² 異動用途 10.00 m 異動用途 0.99
 異動用途 XX 異動用途 XXX XX XX
 異動用途 XXX XX XX
 異動用途 XXX XXXXXXXXXXXX
 異動用途 XXX XX XX
 異動用途 XXX XX XX

PP 1 = 地目テーブル参照 PP 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
 PP 3 = 区分コード表参照 PP 9 = 異動履歴画面 PP11 = 住民№索引：所有者
 PP12 = 住民№索引：管球人 PP13 = 初画面 PP15 = 次画面
 PP16 = 内容確認画面

土地DB修正

【 土地異動入力画面 (No.2) 】

SK164

異動年月 101 - 02 異動理由 0
 異動対象地番 10.00 m² 異動用途 20.00 m 異動用途
 異動前面積 XXX - XX 異動前用途 0
 異動後面積 .00 m² 異動後用途 .00 m 異動後用途
 異動理由 XXX - XX
 異動理由 .00 m² 異動理由 .00 m 異動理由
 異動理由 00 異動理由 00 異動理由 00 異動理由 00 異動理由 00 異動理由 00 異動理由 00

異動理由 .00 m²

異動理由 100.00 m² 異動理由 1
 異動理由 100.00 m² 異動理由 1.0000
 異動理由 .00 m² 異動理由 1.0000
 異動理由 1
 異動理由 0

PP13 = 初画面 PP14 = 前面面 PP16 = 異動確認画面

土地DB修正

【 土地内容確認画面 】

SK165

区画の所在地 若木町1丁目 001 1-001-00

台帳地目	21 専宅地	現況地目	21 専宅地	地 積	200.00 m ²
所有者	858436-00	小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎			
管 承 人	XXXXXXXXXX				
課税区分	0 都計区分	1 農地区分	1 貸地区分	1 認定区分	1 造成費区分
正面路線又は状況類似番号	101-01	補正率	0.99	宅地用途区分	4 併用住宅地区
側方(1)	101-02	側方(2)	000.00	二 方	000.00
形 状	0.00	線 下	0.00	幹 線	0.00
一目	影 0.00	歩道橋	0.00	その他	0.00
一画地面積	0.00 m ²	延床面積	100.00 m ²	居住床面積	100.00 m ²
非住宅床面積	0.00 m ²	住居の敷	1 住宅率	1.0000	小規模率
暦5年月日	XXX.XX.XX	登記受付年月日	XXX.XX.XX	登記原因年月日	XXX.XX.XX
保有区分	0 取得価額	0 取得日	XXX.XX.XX	免除日	XXX.XX.XX

異動年月日	XXX.XX.XX	評 価 額	10,424,000
異動事由		固定課税標準額	2,606,000
		都計課税標準額	10,424,000

PR 1 = 物件該当画面 PR 9 = 異動履歴画面 PR10 = 再入力
PR13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

土地DB修正

【 土地異動履歴画面 】

SK160

異動履歴 H 2 . 01 . 01 異動理由 09 その他
区画の所在地 若木町1丁目 0001 - 001 - 00
台帳地目 21 専宅地 面積 200.00 m²
現況地目 21 専宅地
所有者住所 小山市中央町1丁目1番1号
所有者番号 858436 - 00 小山 太郎
取得年月日
管承人番号 XXXXXX - XX
住所

異動事由コード 99で このレコードを削除します。

PF13 = 初画面 PF14 = 前画面 PF15 = 次画面
実行キイ = 土地異動入力画面 PF16 = 履歴DB更新

土地DB修正

【 地 目 テ ー ブ ル 】

SK168

コード	地 目	コード	地 目
01	田	64	鉄塔敷地
02	介在田	65	その他雑種地
11	畑	71	公衆用道路(私道)
12	介在畑	81	墓 地
21	一般住宅地	82	境内地
22	併用住宅地	83	学校敷地
23	農家住宅地	84	水道用地
24	その他宅地	85	用悪水路
31	池沼	86	河川敷地
41	山林	87	堤
42	介在山林	88	保安林
45	牧場	89	公衆用道路
51	原野	90	公園
58	自動車教習所	91	溜池
59	駐車場	92	井溝
60	運動場	99	その他
61	ゴルフ場		
62	鉄軌道用地		
63	遊園地		

XX = 実行キイ = 検索終了

土地DB修正

【宅地用途テーブル】

1	繁華街
2	高級商業地区
3	普通商業地区
4	併用住宅地区
5	普通住宅地区
6	大工場地区
7	中小工場地区
8	集団地区
9	村落地区

【沿革テーブル】

01	分筆
02	合筆
03	地目変更
04	地積訂正
05	現況調査
06	仮換地
07	本換地
08	除算
09	その他

【事由テーブル】

21	承買
22	贈与
23	交換
24	相続
25	不動産
26	譲渡
27	寄附
28	贈与
29	表示
30	贈与
31	家屋調査
32	住居変更
33	管掌付託
34	その他

【造成費テーブル】

01	30cm	900円
02	50cm	1,100円
03	70cm	1,500円
04	100cm	1,900円
05	150cm	2,700円
06	200cm	3,400円

【保有区分】

1	濶用地
2	免除地
3	撤収猶予
4	一部免除又は猶予
5	添54条第1項

実行キイ = 検索終了

土地DB修正

【区分コード表】

課税区分

- 0 課税
- 1 非課税
- 2 換地前
- 3 換地後
- 4 JR経過措置

消除区分

- 0 消除以外
- 1 消除

農地区分

- A A農地
- B B農地
- C C農地

共有コード

- 00 個人所有
- 09 仮所有
- 10~49 共有
- 50 管理人
- 70 承継人

貸地区分

- 0 貸地以外
- 1 貸地

実行キイ = 検索終了

ア 表示関係

① 分筆1（元の筆が本番だけの場合）

業務選択画面により異動処理、異動区分（分筆）を入力しエントリー画面を土地DB分筆画面にする。分筆前の所在、地番を入力し土地異動入力画面を呼び出す。この画面により異動日、異動事由、分筆後の地番、地積、地目、路線番号等必要項目を入力する。入力後次画面の土地内容確認画面で所在、地積等入力した項目を確認する。確認後実行キー（操作終了）を打つことにより終了する。同様に分筆により新たにできる地番を入力する。所在が本番のみの筆を分筆画面で使用すると異動日、異動事由及び消除区分に「1」が自動付設され、消除扱い（マスターテープには残っているが台帳出力の時マスターテープから削除）となる。

② 分筆2（元の筆が本番+枝番の場合）

分筆1と同様、エントリー画面を土地DB分筆画面にして分筆前の所在、地番を入力して土地異動入力画面を呼び出す。異動日、異動事由、分筆後の地番、地目、地積等必要項目を入力し、次画面の土地内容確認画面で所在地番、地目、地積等修正項目を確認し、実行キーを打つことにより終了する。次に分筆前の筆の処理であるが、エントリー画面を土地DB修正画面にして分筆前の所在、地番を入力して土地異動入力画面を呼び出す。ここでは異動日、異動事由は自動付設されるので地番は元のままなので分筆後の地積、登記受付年月日等必要項目を入力し土地内容確認画面で所在、地番、地積等修正項目を確認する。この場合土地異動履歴画面が表示されるのでコメント欄に分筆の内容等を入力する。

③ 合筆……業務選択画面により異動区分（修正）を入力しエントリー画面を土地DB修正画面にする。この画面より合筆後残る筆の所在、地番を入力し土地異動入力画面を呼び出す。異動日、異動事由、合筆後の地積、その他必要項目を入力し、次画面の土地内容確認画面で所在、地番、地積等入力した項目を確認する。確認後土地異動履歴画面に合筆内容を入力する。次に合筆後吸収され消滅する筆の処理であるが、同様にエントリー画面を土地DB修正画面で消滅する筆の所在、地番を入力し土地異動入力画面を呼び出す。異動日、異動事由、登記受付年月日及び消除区分に「1」を入力し、次画面の土地内容確認画面により所在、地番及び消除になっているかを確認し処理が終了する。

④ 地目変更……合筆処理同様エントリー画面を土地DB修正画面にして、土地の所在、地番を入力し土地異動入力画面を呼び出す。この画面により異動日、異動事由、地目、受付年月日等必要項目を入力し、次画面の土地内容確認画面で所在、地番、地目等を確認する。

土地異動履歴画面に地目変更の内容を入力し処理が終了する。

⑤ 仮換地指定……土地区画整理事業区域内については事業施行と共に仮換地の指定が出てきますが、それらについての処理の方法について説明します。事業施行区域内について仮換地指定が

なされた場合は、仮換地前と仮換地後の2つの物件にする。仮換地前は所在は元地番及び元地積（証明関係が必要なため）のままにして、課税区分「2」により非課税扱いにする。仮換地後はその筆の小枝番（2桁）を利用し「S」を付設し地積は減歩後の地積を課税区分「3」にして課税する。まずエントリー画面を土地DB分筆画面にして仮換地の指定を受けた土地の所在、地番を入力して土地異動入力画面を呼び出す。異動日、異動事由、所在の小枝番「S」を入力、仮換地後の地積及び課税区分に「3」を入力し次画面の内容確認画面で所在、地番、地積、課税区分等正しく入力されているか確認する。次に仮換地指定前の筆の処理に入る。エントリー画面を土地DB修正画面にして仮換地指定を受けた所在、地番を入力して土地異動入力画面を呼び出す。異動日、異動事由及び課税区分に「2」を入力し土地内容確認画面で課税区分及び課税標準額が「0」になっているかを確認する。

区画整理事業区域内の共有物件については共有者の持分に応じて仮指定がなされ、土地の使用もまちまちであるため、みなし課税（台帳及び証明書関係は共有名義で表示して出力し、納税通知書は共有者へ分割し、又他に個人単独名義の資産を所有している場合は合算して送付）を行っている。仮換地指定がイロハ換地（元1筆が分割して換地）の場合、仮換地前の筆をA、B C（地積は仮換地地積に対する台帳地積）…に、仮換地後をA S、B S、C S、……に分割し所有者はすべて共有者名義（共有者の代表者の住民コード+「10」～「49」にし、仮換地後の物件の管承人のスペースに、仮所有者（住民コード+「09」）を付設し入力する。

このみなし課税の処理により、台帳及び証明書関係は共有名義で表示出力し、納税通知書は、それぞれの仮所有者へ送付するシステムになっている。

- ⑥ 追加……分筆を除いて新たに物件が生じた時に使用する。エントリー画面を土地DB追加画面にして、新規に作成する所在、地番を入力して土地異動入力画面を呼び出す。追加の場合は、所在地番以外は何も入力されていないので評価及び課税計算に必要な項目をすべて入力する。又土地内容確認画面により所在、地積、地積、所有者等特に追加の場合は注意して確認する必要がある。

イ 権利関係

- ① 売買、贈与等……エントリー画面を土地DB修正画面にして、土地の所在、地番を入力し土地異動入力画面を呼び出す。入力画面により異動日、異動事由、新所有者コード、沿革、登記受付及び原因年月日を入力する。

なお、現況地目が農地以外の時は、特別土地保有税で使用するため、保有区分、取得年月日を入力する。次画面の土地内容確認画面により所在、所有者等を確認し土地異動履歴画面にコメント（処理者名等）を入力し終了する。

- ② 相続……エントリー画面を土地DB修正画面にして、旧所有者名又は所有者コードを入力し

て該当物件表示画面（所有者の全資産が表示される。）で物件を指示して土地異動入力画面を呼び出す。異動日、異動事由、新所有者コード、沿革、登記受付及び原因年月日を入力し、土地内容確認画面で所在、所有者等を確認し土地異動履歴画面のコメント（処理者名等）を入力する。「履歴DB追加OKです……」の表示の時に「PF1」を押すと、旧所有者の該当物件表示画面が呼び出されるので次の物件を指示し同様に処理する。

なお、処理が終了した物件でも該当物件表示画面は旧所有者名で表示されている。

以上が主な表示及び権利関係の処理手順であるが、これらの処理には58項目にわたってエラーチェック、関連チェックがあり、又、いくつかの項目については自動設定のシステムとなっており、簡単な端末機の操作により入力が可能なシステムとなっている。

SK161

土地DB分庫 【 エントリー画面 】

土地の所在 101 0001 - XXX - XX

XXXXXXXX

XXXXXXXX - XX

1～3 のいずれかを入力し 実行キィ を押してください

異動事由表

PF01	=	修正
PF02	=	削除
PF03	=	追加
PF04	=	検索
PF05	=	分庫

分 庫 I
(元地番が本番のみの場合)

(1) 分庫前の所在を入力

SK163

土地DB分庫 【 土地異動入力画面 (No.1) 】

異動日 402 11 01 異動原因 01

土地の所在地 101 若木町1丁目 00 0001 - 001 - 00

台帳地目 11 畑 現況地目 21 畑 面積 300 m²

所有者 858436 - 00 小山市中央町1丁目1番1号
小山 太郎

XXXXXX - XX

郡区分 0 市区分 1 町地区分 X 村地区分 0 遊園地区分 01

宅地区区分 4 併用住宅地区 5 年月日 XXX XX XX 消滅区分 0

宗地路線状況種類番号 101 - 01 三角地(値) 00

奥行 18 m 間口 17 m 積率率 0.93

登記簿 01 登記受付年月日 402 10 01

登記原因年月日 XXX XX XX

取得年月日 XXX XX XX

免除年月日 XXX XX XX

PF 1 = 地目テーブル参照 PF 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
PF 3 = 区分コード表参照 PF 9 = 異動履歴画面 PF11 = 住民No索引:所有者
PF12 = 住民No索引:管承人 PF13 = 初画面 PF15 = 次画面
PF16 = 内容確認画面

(2) 異動日, 異動事由, 分庫後の所在, 地目, 地積等必要項目を入力

SK164

土地DB分庫 【 土地異動入力画面 (No.2) 】

修正理由

側方路線 101 - 02 角地 1

奥行 17 m 間口 18 m 積率率 .

側方路線 000 - XX 角地 0

奥行 .00 m 間口 .00 m 積率率 .

側方路線 000 - 00

奥行 m 間口 m 積率率

形状 00 積率 00 間口 00 奥行 00 歩道幅 00 参考値 00

宗地面積 .00 m²

面積の所在

延床面積	130	m ²	用途区分	9
居住床面積	130	m ²	積率率	.0000
非住宅床面積		m ²	積率率	.0000
住居の敷	1			
非住居の敷	0			

PF13 = 初画面 PF14 = 前画面 PF16 = 異動確認画面

土地DB分筆 【 土地内容確認画面 】 # SK165 #

土地の所在地 若木町1丁目100 1-001-00

台帳地目 11 畑	現況地目 21 専宅地	地積 300.00 m ²
所有者 858436-00	小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎	
管 承 人 XXXXXXXX		
課税区分 0 都府区分 1 農地区分 1 貸地区分 0 認定区分 11 造成費区分 00		
正面路線又は状況類似番号 101-01	補正率 0.93	宅用地区分 4 併用住宅地区
幅員 101-02 0.05	幅員 2000.00 0.00	二 方 000.00 0.00
形状 0.00 線 下 0.00 幹 線 0.00 目 影 0.00 歩道幅 0.00 その他 0.00		
一面地積 .00 m ²	延床面積 130.00 m ²	居住床面積 130.00 m ²
非住宅床面積 .00 m ²	住居の階 11	住宅率 1.0000 小規模率 .6667
築5年月日 XXX.XX.XX	登記受付年月日 H 2.10.11	登記原因年月日 XXX.XX.XX
保有区分 0	取得価額	0 取得日 XXX.XX.XX 免除日 XXX.XX.XX

異動年月日 H 2.11.11 評 価 額 14,082,000
 異動事由 1 分筆 固定課税標準額 4,693,882
 都計課税標準額 14,082,000

PP 1 = 物件該当画面 PP 9 = 異動履歴画面 PP10 = 再入力
 PP13 = 初画面 実行キィ = 操作終了

(3) 所在、地目、地積等確認

土地DB分筆 【 土地異動入力画面 (No.1) 】 # SK163 #

異動日 402 11 01 異動事由 01 分筆

土地の所在地 101 若木町1丁目 00 0001 - 002 - 00

台帳地目 11 畑	現況地目 11 畑	地積 200 m ²
所有者 858436-00	小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎	
管 承 人 XXXXX - XX		
課税区分 0 都府区分 1 農地区分 X 貸地区分 0 認定区分 01		
宅用地用途区分 4 併用住宅地区	築5年月日 XXX XX XX	酒除区分 0
正面路線又は状況類似番号 101 - 02	三 角 幅 00	
幅員 12 m	間口 17 m	補正率 0.93
登記年月日 01	登記受付年月日 402 10 01	登記原因年月日 XXX XX XX
保有区分 0	取得価額 XXXXXXXXXXXXX	取得年月日 XXX XX XX
	免除年月日 XXX XX XX	

PP 1 = 地目テーブル参照 PP 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
 PP 3 = 区分コード表参照 PP 9 = 異動履歴画面 PP11 = 住民地索引：所有者
 PP12 = 住民地索引：管承人 PP13 = 初画面 PP15 = 次画面
 PP16 = 内容確認画面

(4) 同様に分筆後の物件を作成

土地DB分筆 【 土地異動入力画面 (No.2) 】 # SK164 #

幅員 101 - 03	間口 0	
幅員 12	m	間口 17 m
幅員 XXX - XX	間口 0	
幅員 .00	m	間口 .00 m
幅員 000 - 00	m	間口 m
幅員 00	間口 00	補正率 00
幅員 .00	m ²	
幅員 .00	m ²	9
幅員 .00	m ²	.0000
幅員 .00	m ²	.0000
幅員 0		

PP13 = 初画面 PP14 = 前画面 PP16 = 異動確認画面

土地DB分筆 【 土地内容確認画面 】 # SK165 #

図面の取消範囲 若木町1丁目100 1-002-00

台帳地目11畑	現況地目11畑	地積	200.00 m ²
所有者 858436-00	小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎		
管 承 人	XXXXXXXXXX		
課税区分0 都府区分1 農地区分4 貸地区分0 認定区分9 造成費区分01			
正面路線又は状況類似番号101-02 補正率0.93 宅地用途区分5 普通住宅地区			
側方①101-03 0.07 側方②000.00 0.00 二 方000.00 0.00			
形 状 0.00 縦 下 0.00 幹 線 幅 0.00 目 路 0.00 歩 道 幅 0.00 その他 0.00			
一面地面積 .00 m ² 延床面積 .00 m ² 居住床面積 .00 m ²			
非住宅床面積 .00 m ² 住居の概 住宅率 .0000 小規模率 .0000			
農5年月日 XXX.XX.XX 登記受付年月日 H 2.10. 登記原因年月日 XXX.XX.XX			
保有区分0 取得価額 0 取得日 XXX.XX.XX 免除日 XXX.XX.XX			

異動年月日 H 2.11. 1	評 価 額	7,193,600
異動事由 1分筆	固定課税標準額	52,372
	都府課税標準額	52,372

PF 1 = 物件該当画面 PF 9 = 異動履歴画面 PF10 = 再入力
PF13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

土地DB検索 【 該当物件表示画面 】 # SK162 #

03 件

No.	所在地	地目	面積	所有者
01	若木町1丁目 1-000-00	畑	500.00	小山 太郎 消除
02	若木町1丁目 1-001-00	畑 専宅地	300.00	小山 太郎
03	若木町1丁目 1-002-00	畑	200.00	小山 太郎

該当番号を入力し 実行キイ を押してください
PF14 = 前画面 PF15 = 次画面 I = XX

(5) 元地番に消除区分が自動付設される

土地DB分筆 【 エントリー画面 】 # SK161 #

図面の取消範囲 101 0001 - 001 - XX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX - XX

1~3 のいずれかを入力し 実行キイ を押してください

異動事由 1	PF 01	=	修正
	PF 02	=	削除
	PF 03	=	追加
	PF 04	=	検索
	PF 05	=	分筆

分 筆 II
(元地番が本番+枝番の場合)

(1) 分筆前の所在を入力

土地DB分庫 # SK163 #

【 土地異動入力画面 (No.1) 】

異動日 402 11 01 異動事由 01 分庫

土地の所在地 101 若木町1丁目 00 0001 - 003 - 00 基準・面積

台帳地目 11 畑 現況地目 22 畑 地積 200 m²

所有権者 858436 - 00 小山市中央町1丁目1番1号

承人 XXXXXX - XX 小山 太郎

課税区分 0 都市区分 1 農地区分 X 5農地区分 0 指定区分 01

宅地用途区分 4 併用住宅地区 農5年月日 XXX XX XX 宅地用途区分 5 消滅区分 0

正面路線又は状況類似番号 101 - 02 三角地積 00

奥行 17 m 開口 12 m 補正率 0.93

登記簿 01 登記受付年月日 402 10 01

特別土地保有税 保有区分 0 取得価額 XXXXXXXXXXXX

取得年月日 XXX XX XX

免除年月日 XXX XX XX

PF 1 = 地目テーブル参照 PF 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照

PF 3 = 区分コード表参照 PF 9 = 異動履歴画面 PF11 = 住民№索引:所有者

PF12 = 住民№索引:承人 PF13 = 初画面 PF15 = 次画面

PF16 = 内容確認画面

(2) 異動日、異動事由、分庫後の所在、地目、地積等必要項目を入力

土地DB分庫 # SK164 #

【 土地異動入力画面 (No.2) 】

修正箇所

四方路線積 101 - 03 角地 0

奥行 12 m 開口 17 m 補正率

四方路線積 XXX - XX 角地 0

奥行 .00 m 開口 .00 m 補正率

三方路線積 000 - 00

奥行 m 開口 m 補正率

面積 00 積算 00 面積 00 面積 00 面積 00

三角地積 .00 m²

面積の状況

敷地面積 150 m² 指定区分 9

居住床面積 100 m² 住宅率 .0000

非住宅床面積 1 m² 非住宅率 .0000

高さ 0

PF13 = 初画面 PF14 = 前画面 PF16 = 異動確認画面

土地DB分庫 # SK165 #

【 土地内容確認画面 】

土地の所在地 若木町1丁目 001 - 003 - 00

台帳地目	11 畑	現況地目	22 併宅地 畑	200.00 m ²
所有者	858436-00	小山市中央町1丁目1番1号		
承人	XXXXXXX	小山 太郎		

課税区分 0 都市区分 1 農地区分 0 指定区分 3 造成費区分 00

正面路線又は状況類似番号 101-02 補正率 0.93 宅地用途区分 5 普通住宅地区

側方(1) 101-03 0.07 側方(2) 000.00 0.00 二 方 000.00 0.00

形状 0.00 線 下 0.00 餘 積 0.00 目 線 0.00 歩道積 0.00 その他 0.00

一面地面積 .00 m² 延床面積 150.00 m² 居住床面積 100.00 m²

非住宅床面積 .00 m² 住居の数 1 住宅料 1.0000 小規模率 1.0000

農5年月日 XXX.XX.XX 登記受付年月日 H 2.10. 1 登記原因年月日 XXX.XX.XX

保有区分 0 取得価額 取得日 XXX.XX.XX 免除日 XXX.XX.XX

異動年月日	H 2.11. 1	評 価 額	9,172,000
異動事由	分庫	固定課税標準額	2,293,000
		都計課税標準額	9,172,000

PF 1 = 物件該当画面 PF 9 = 異動履歴画面 PF10 = 再入力

PF13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

(3) 所在、地目、地積等確認

SK161

土地DB修正 【 エントリー画面 】

土地の所在 101 0001 - 001 - XX
 各種地目 XXXXXX
 住所所有者コード XXXXXX - XX

1～3 のいずれかを入力し 実行キィ を押してください

異動事項変更 PF 0 1 = 修正
 PF 0 2 = 削除
 PF 0 3 = 追加
 PF 0 4 = 検索
 PF 0 5 = 分班

(4) 修正画面にし分班前の所在を入力

SK163

土地DB修正 【 土地異動入力画面 (No.1) 】

異動日 H 2 1 1 01 異動種別 01 分班

土地の所在 101 若木町1丁目 00 0001 - 001 - 00 住所所有者コード
 各種地目 11 畑 現況地目 21 畑 積込積 300 m²
 用途区分 858436 - 00 小山市中央町1丁目1番1号
 小山 太郎
 住所所有者コード XXXXXX - XX

異動種別 0 異動種別 1 異動種別 X 異動種別 0 異動種別 01
 異動種別 4 併用住宅地区 異動種別 XXX XX XX 異動種別 0
 異動種別 101 - 01 異動種別 00
 異動種別 18 m 異動種別 17 m 異動種別 0.93
 異動種別 01 異動種別 402 10 01
 異動種別 XXX XX XX
 異動種別 XXXXXXXXXXXXXXX
 異動種別 XXX XX XX
 異動種別 XXX XX XX

PP 1 = 地目テーブル参照 PP 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
 PP 3 = 区分コード表参照 PP 9 = 異動履歴画面 PP11 = 住民No索引：所有者
 PP12 = 住民No索引：管承人 PP13 = 初画面 PP15 = 次画面
 PP16 = 内容確認画面

(5) 異動日、異動事由は自動付設されるので地目、地積等必要項目を入力

SK164

土地DB修正 【 土地異動入力画面 (No.2) 】

異動種別
 異動種別 101 - 02 異動種別 0
 異動種別 17 m 異動種別 18 m 異動種別
 異動種別 XXX - XX 異動種別 0
 異動種別 .00 m 異動種別 .00 m 異動種別
 異動種別 000 - 00 異動種別
 異動種別 00 異動種別 00 異動種別 00 異動種別 00 異動種別 00

異動種別 .00 m²

異動種別
 異動種別 140 m² 異動種別 9
 異動種別 140 m² 異動種別 .0000
 異動種別 1 m² 異動種別 .0000
 異動種別 0

PP13 = 初画面 PP14 = 前画面 PP16 = 異動確認画面

SK165

土地DB修正 【 土地内容確認画面 】

土地の所在地 若木町1丁目 001 - 001 - 00

台帳地目 11 畑	現況地目 21 専宅地 畑	300.00 m
所有者 858436-00	小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎	
借入人 XXXXXXXX		
課税区分 0 都市区分 1 農地区分 0 貸地区分 0 認定区分 11 造成費区分 00		
正面路線又は状況類似番号 101-01 補正率 1.00 宅地区区分 4 併用住宅地区		
価方(1) 101-02 0.10 価方(2) 000.00 0.00 二 方 000.00 0.00		
形状 0.00 線 下 0.00 幹 線 0.00 目 地 0.00 歩道幅 0.00 その他 0.00		
一面地面積	.00 m	延床面積 140.00 m
非住宅床面積	.00 m	居住床面積 140.00 m
暦5年月日 XXX.XX.XX	登記受付年月日 H 2.10	II 登記原因年月日 XXX.XX.XX
保有区分 0	取得価額	0 取得日 XXX.XX.XX 免除日 XXX.XX.XX

異動年月日 H 2.11.1	評 価 額	15,780,000
異動事由 1 分筆	固定課税標準額	5,259,868
	都市課税標準額	15,780,000

PR 1 = 物件該当画面 PF 9 = 異動履歴画面 PF10 = 再入力
PF13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

(6) 所在、地目、地役等確認

SK160

土地DB修正 【 土地異動履歴画面 】

異動年月日 H 2.11.01 異動事由 01 分筆

土地の所在 若木町1丁目 0001 - 001 - 00

台帳地目 11 畑 面積 500.00 m

現況地目 11 畑

所有者住所 小山市中央町1丁目1番1号

所有者氏名 858436 - 00 小山 太郎

借入人住所

借入人氏名 XXXXXX - XX

異動事由 1 - 1, - 3へ 小山一郎
異動事由コード 99で このレコードを削除します。

PF13 = 初画面 PF14 = 前画面 PF15 = 次画面
実行キイ = 土地異動入力画面 PF16 = 履歴DB更新

(7) コメント欄に分筆内容、処理者名を入力

SK161

土地DB修正 【 エントリ画面 】

土地の所在 101 0001 - 001 - XX

台帳地目 XXXXXX

現況所有者氏名 XXXXXX - XX

1~3 のいずれかを入力し 実行キイ を押してください

異動事由変更 PF 0 1 = 修正
PF 0 2 = 削除
PF 0 3 = 追加
PF 0 4 = 検索
PF 0 5 = 分筆

合 録

(1) 合筆後残る所在を入力

土地DB修正 【 土地異動入力画面 (No.1) 】 # SK163 #

異動日 402 11 01 異動事由 02

土地の所在地 101 若木町1丁目 00 0001 - 001 - 00 地積 300 m²

台帳地目 21 専宅地 現況地目 21 専宅地 地積 300 m²

所有者 858436 - 00 小山市中央町1丁目1番1号
小山 太郎

借入者 XXXXXX - XX

種別区分 0 郡区分 1 基礎区分 X 用途区分 0 成費区分 00
 宅地用途区分 4 併用住宅地区 登記年月日 XXX XX XX 消滅区分 0

正面路線又は状況類似番号 101 - 01 三 方 補正率 00
 奥行 20 m 幅員 15 m 補正率 0.99

登記簿 02 登記受付年月日 402 10 01
 登記原因年月日 XXX XX XX

特別土地保有税 保有区分 0 取得価額 XXXXXXXXXXXX
 取得年月日 XXX XX XX
 免除年月日 XXX XX XX

PP 1 = 地目テーブル参照 PP 2 = 用途・造成費・保費・事由テーブル参照
 PP 3 = 区分コード表参照 PP 9 = 異動履歴画面 PP11 = 住民No索引:所有者
 PP12 = 住民No索引:借入者 PP13 = 初画面 PP15 = 次画面
 PP16 = 内容確認画面

(2) 異動日, 異動事由, 合筆後の地積, 地目等必要項目を入力

土地DB修正 【 土地異動入力画面 (No.2) 】 # SK164 #

異動日 402 11 01 異動事由 02

異動面積
 異動面積 101 - 02 地積 0
 奥行 15 m 幅員 20 m 補正率 .
 異動面積 XXX - XX 地積 0
 奥行 .00 m 幅員 .00 m 補正率 .
 異動面積 XXX - XX
 奥行 .00 m 幅員 .00 m 補正率 .
 形状 00 補正 00 除積 00 登記 00 歩道積 00 宅積 00

異動面積 .00 m²

異動面積
 延床面積 150.00 m² 登記区分 1
 居住床面積 150.00 m² 住宅率 1.0000
 非住宅床面積 .00 m² 小規模率 .6667
 住居の区分 1
 登記区分 0

PP13 = 初画面 PP14 = 前画面 PP16 = 異動確認画面

土地DB修正 【 土地内容確認画面 】 # SK165 #

土地の所在地 若木町1丁目 1001 - 001 - 00

台帳地目 21 専宅地	現況地目 21 専宅地	地積 300.00 m ²
所有者 858436-00 小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎		
借入者 XXXXXXXX		
種別区分 0 郡区分 1 基礎区分 X 用途区分 0 成費区分 00		
正面路線又は状況類似番号 101-01 補正率 0.99 宅地用途区分 4 併用住宅地区		
四方 101-02 0.10 四方 000.00 0.00 三 方 000.00 0.00		
形状 0.00 横 下 0.00 斜 線 0.00 自 形 0.00 歩道積 0.00 その他 0.00		
一面地積 .00 m ² 延床面積 150.00 m ² 居住床面積 150.00 m ²		
非住宅床面積 .00 m ² 住居の区分 1 住宅率 1.0000 小規模率 .6667		
登記年月日 XXX XX XX 登記受付年月日 H 2. 10. 1 登記原因年月日 XXX XX XX		
保有区分 0 取得価額 0 取得日 XXX XX XX 免除日 XXX XX XX		

異動年月日 H 2. 11. 1 評価額 15,636,000
 異動事由 合筆 固定課税標準額 5,211,869
 都市課税標準額 15,636,000

PP 1 = 物件該当画面 PP 9 = 異動履歴画面 PP10 = 再入力
 PP13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

(3) 所在, 地目, 地積等確認

SK160

土地DB修正 【 土地異動履歴画面 】

異動年月日 H 2 . 11 . 01 異動事由 02 合筆

主地の所在 若木町1丁目 0001 - 001 - 00

各種地目 21 専宅地 地積 200.00 m²

現況地目 21 専宅地

所有者住所 小山市中央町1丁目1番1号

所有者氏名 858436 - 00 小山 太郎

管掌人住所

管掌人氏名 XXXXXX - XX

管掌人住所 1 - 1 . - 2 合筆 小山 一郎
異動事由コード 99で このレコードを削除します。

PF13 = 初画面 PF14 = 前画面 PF15 = 次画面
実行キイ = 土地異動入力画面 PF16 = 履歴DB更新

(4) コメント欄に合筆内容、処理者名
を入力

SK161

土地DB修正 【 エントリ画面 】

土地の所在 101 0001 - 002 - XX

所有者氏名 XXXXXX

管掌人住所 XXXXXX - XX

1~3 のいずれかを入力し 実行キイ を押してください

異動事由変更 PF01 = 修正
PF02 = 削除
PF03 = 追加
PF04 = 検索
PF05 = 分筆

(5) 合筆後消滅する所在を入力

SK163

土地DB修正 【 土地異動入力画面 (No.1) 】

異動日 402 11 01 異動事由 02

主地の所在 101 若木町1丁目 00 0001 - 002 - 00 雑種地 100.00 m²

各種地目 21 専宅地 地積 65 雑種地 100.00 m²

所有者住所 858436 - 00 小山市中央町1丁目1番1号
小山 太郎

管掌人住所 XXXXXX - XX

管掌人住所 0 管掌人住所 1 管掌人住所 X 管掌人住所 0 管掌人住所 00

併用住宅地区 4 併用住宅地区 0 併用住宅地区 XXX XX XX 併用住宅地区 1

区画整理 101 - 01 区画整理 00

区画整理 20.00 m 区画整理 5.00 m 区画整理 0.95

区画整理 02 区画整理 402 10 01

区画整理 00 区画整理 XXX XX XX

区画整理 XXX XXXXXXXXXX

区画整理 XXX XX XX

区画整理 XXX XX XX

PF1 = 地目テーブル参照 PF2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
PF3 = 区分コード表参照 PF9 = 異動履歴画面 PF11 = 住民No索引:所有者
PF12 = 住民No索引:管掌人 PF13 = 初画面 PF15 = 次画面
PF16 = 内容確認画面

(6) 異動日、異動事由、消除区分に
「1」を入力

土地DB修正 # SK165 #

【 土地内容確認画面 】

所在地の所在欄 若木町1丁目100 1-002-00 消除

台帳地目	21	専用地	現況地目	65	雑種地	地積	100.00	m ²				
所有者	858436-00 小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎											
管 承 人	XXXXXXXXXX											
課税区分	0	都市区分	1	農地区分	1	貸地区分	0	認定区分	9	造成費区分	00	
正面路線又は状況線番号	101-01											
補正率	0.99											
宅地用途区分	4											
併用住宅地区	併用住宅地区											
側方	0	0.00	0.00	側方	0	0.00	0.00	二 方	0.00	0.00	0.00	
形 状	0.00	0.00	0.00	幹 線	0.00	0.00	目 筋	0.00	歩道幅	0.00	その他	0.00
一面地面積	.00 m ²											
延床面積	.00 m ²											
居住床面積	.00 m ²											
非住宅床面積	.00 m ²											
住居の種	在宅率 .0000 小規模率 .0000											
異動年月日	XXX.XX.XX	登記受付年月日	H 2.10.	登記原因年月日	XXX.XX.XX							
保有区分	0	取得価額	0									
取得日	XXX.XX.XX	免除日	XXX.XX.XX									

異動年月日	H 2.11.	評 価 額	3,648,000
異動事由	合筆	固定課税標準額	3,648,000
		都計課税標準額	3,648,000

PF 1 = 物件該当画面 PF 9 = 異動履歴画面 PF10 = 再入力
PF13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

(7) 所在, 消除になっているかを確認

土地DB修正 # SK161 #

【 エントリー画面 】

所在地の所在欄 101 0001 - 001 - XX

管 承 人 XXXXXX

所有者 XXXXXX - XX

1~3 のいずれかを入力し 実行キイ を押してください

異動事由変更

PF 0 1	=	修正
PF 0 2	=	削除
PF 0 3	=	追加
PF 0 4	=	検索
PF 0 5	=	分筆

地目変更

(1) 所在を入力

土地DB修正 # SK163 #

【 土地異動入力画面 (No.1) 】

異動日 402 11 01 異動事由 03

所在地の所在欄 101 若木町1丁目 00 0001 - 001 - 00

台帳地目 21 畑 現況地目 21 畑 地積 300.50 m²

所有者 858436 - 00 小山市中央町1丁目1番1号
小山 太郎

管 承 人 XXXXXX - XX

課税区分 0 都市区分 1 農地区分 1 雑種区分 0 造成費区分 01

宅地用途区分 4 併用住宅地区 非住宅用途 XXX XX XX 消除区分 0

正面路線又は状況線番号 101 - 01 三角地(併用) 00

面積 20.00 m² 間口 15.00 m 補正率 0.99

側方 03 異動受付年月日 402 10 01
登記原因年月日 402 07 01

取得日 XXXXXXXXXXXX
取得標準額 XXX XX XX
免除年月日 XXX XX XX

PF 1 = 地目テーブル参照 PF 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
PF 3 = 区分コード表参照 PF 9 = 異動履歴画面 PF11 = 住民No索引:所有者
PF12 = 住民No索引:管承人 PF13 = 初画面 PF15 = 次画面
PF16 = 内容確認画面

(2) 異動日, 異動事由, 地目等
必要項目を入力

土地DB修正 【 土地異動入力画面 (No.2) 】 # SK164 #

修正内容

田方路線1 101-02 角地 0
 奥行 15.00 m 間口 20.00 m 補正率
 田方路線2 XXX-XX 角地 0
 奥行 .00 m 間口 .00 m 補正率
 三方路線 101-03
 奥行 20.00 m 間口 15.00 m 補正率
 形状 00 線下 90 幹線 00 日影 00 歩道幅 00 その他 00

一画地面積 .00 m²

建物の状況

延床面積	200	m ²	認定区分	9
居住床面積	200	m ²	住宅率	.0000
非住宅床面積		m ²	小規模率	.0000
住居の数	4			
階層	0			

PF13 = 初画面 PF14 = 前画面 PF16 = 異動確認画面

土地DB修正 【 土地内容確認画面 】 # SK165 #

土地の所在 若木町1丁目 001-001-00

台帳地目	21 専宅地	現況地目	21 専宅地	地積	300.50 m ²
所有者	858436-00	小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎			
管理人	XXXXXXXX				
課税区分	0 都計区分	1 農地区分	1 貸地区分	0 認定区分	1 造成費区分
正面路線又は状況類似番号 101-01 補正率 0.99 宅地用途区分 4 併用住宅地区					
田方	0 101-02	0.10	田方	2 000.00	0.00 二 方 101-03
形状	0.00	線下	0.90	幹線	0.00
日影	0.00	歩道幅	0.00	その他	0.00
一画地面積	.00 m ²	延床面積	200.00 m ²	居住床面積	200.00 m ²
非住宅床面積	.00 m ²	住居の数	4	住宅率	1.0000
小規模率	1.0000	登記年月日	H 2. 10.	登記原因	年月日 H 2. 7. 1
保有区分	0 取得価額	0 取得日	XXX.XX.XX	免除日	XXX.XX.XX

異動年月日 H 2. 11. 1
 異動事由 地目変更

評価額	14,571,846
固定課税標準額	3,642,961
都計課税標準額	14,571,846

PF 1 = 物件該当画面 PF 9 = 異動履歴画面 PF10 = 再入力
 PF13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

(3) 所在、地目等確認

土地DB修正 【 土地異動履歴画面 】 # SK160 #

異動年月日 H 2. 11. 01 異動事由 03 地目変更

土地の所在 若木町1丁目 0001-001-00

台帳地目 11 畑 面積 300.00 m²

現況地目 11 畑

所有者住所 小山市中央町1丁目1番1号

所有権氏名 858436-00 小山 太郎

管理人住所

管理人氏名 XXXXXX-XX

異動内容 台帳地目変更登記 畑から専宅地へ 小山一部
 異動事由コード 99で このレコードを削除します。

PF 13 = 初画面 PF 14 = 前画面 PF 15 = 次画面
 実行キイ = 土地異動入力画面 PF 16 = 履歴DB更新

(4) コメント欄に地目変更内容、
 処理者名を入力

土地DB分庫

SK161

【 エントリー画面 】

土地の所在地 124 1000 - 001 - XX

台帳地目 XXXXXX

所有者番号 XXXXXX - XX

1~3 のいずれかを入力し 実行キィ を押してください

異動事由選択

PF01	=	修正
PF02	=	削除
PF03	=	追加
PF04	=	検索
PF05	=	分庫

仮換地

(1) 仮換地指定の所在を入力

土地DB分庫

SK163

【 土地異動入力画面 (No.1) 】

異動日 402 11 01 異動理由 06

土地の所在地 124 大字小山 01 1000 - 001 - 0S

台帳地目 11 畑 現況地目 11 畑 地積 400 m²

所有者 858436 - 00 小山市中央町1丁目1番1号
小山 太郎

管承人 XXXXXX - XX

課税区分 3 都市区分 1 農地区分 X 貸地区分 X 造成費区分 01

宅地用途区分 5 普通住宅地区 取得年月日 XXX XX XX 削除区分 0

正面路線状況 124 - 04 三角地 00

面積 .00 m² 地積 .00 m² 補正率 1.00

取得年月日 XXX XX XX

取得理由年月日 XXX XX XX

特別土地保有額 0 取得価額 XXXXXXXXXXXXX

取得年月日 XXX XX XX

免除年月日 XXX XX XX

PP 1 = 地目テーブル参照 PP 2 = 用途・造成費・保有・率由テーブル参照
 PP 3 = 区分コード表参照 PP 9 = 異動履歴画面 PP11 = 住民No索引:所有者
 PP12 = 住民No索引:管承人 PP13 = 初画面 PP15 = 次画面
 PP16 = 内容確認画面

(2) 異動日, 異動事由, 所在の小枝番に「S」, 仮換地後の地積, 課税区分に「3」を入力

土地DB分庫

SK165

【 土地内容確認画面 】

土地の所在地 大字小山 011000-001-0S

台帳地目 11 畑 現況地目 11 畑 地積 400.00 m²

所有者 858436-00 小山市中央町1丁目1番1号
小山 太郎

管承人 XXXXXXXX

課税区分 3 都市区分 1 農地区分 0 貸地区分 1 認定区分 9 造成費区分 01

正面路線状況 124-04 補正率 1.00 宅地用途区分 5 普通住宅地区

面積(1) 0.00 0.00 0.00 面積(2) 0.00 0.00 0.00 二方 0.00 0.00 0.00

形 状 0.00 棟 F 0.00 坪 縮 0.00 目 影 0.00 歩道幅 0.00 その他 0.00

一面地積 .00 m² 居住床面積 .00 m² 居住床面積 .00 m²

非住宅床面積 .00 m² 住居の床 住宅用 .0000 小規模用 .0000

属5年月日 XXX XX XX 登記受付年月日 XXX XX XX 登記理由年月日 XXX XX XX

保有区分 0 取得価額 0 取得日 XXX XX XX 免除日 XXX XX XX

異動年月日	H 2 . 11 . 1	評 価 額	6,680,000
異動事由	仮換地	固定課税標準額	98,582
		都計課税標準額	98,582

PP 1 = 物件該当画面 PP 9 = 異動履歴画面 PP10 = 再入力
 PP13 = 初画面 実行キィ = 操作終了

(3) 所在, 地積, 課税区分等確認

SK161

土地DB修正 【 エントリー画面 】

土地の所在地 124 1000 - 001 - XX

区画番号 XXXXXX

所有権番号 XXXXXX - XX

1～3 のいずれかを入力し 実行キィ を押してください

異動事由選択

PF01	=	修正
PF02	=	削除
PF03	=	追加
PF04	=	検索
PF05	=	分筆

(4) 修正画面にし仮換地指定の所在を入力

SK163

土地DB修正 【 土地異動入力画面 (No.1) 】

異動日 402 11 01 異動事由 06

土地の所在地 124 大字小山 01 1000 - 001 - 00

区画番号 11 細 現況地目 11 細 地積 500.00 m²

所有権番号 858436 - 00 小山市中央町1丁目1番1号
小山 太郎

区画番号 XXXXXX - XX

課税区分 2 都庁区分 1 農地区分 X 調整区分 X 造成区分 01
宅地用途区分 5 普通住宅地区 現況地目 XXX XX XX 削除区分 0

正面路線又は状況類級番号 124 - 04 補正率 00
幅員 0.00 m 開口 0.00 m 高さ 1.00

用途区分 XX 登記受付年月日 XXX XX XX
取得年月日 XXX XX XX
特別土地保有税 保有区分 0 取得価額 XXXXXXXXXXXXX
取得年月日 XXX XX XX
免除年月日 XXX XX XX

PP 1 = 地目テーブル参照 PP 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
PP 3 = 区分コード表参照 PP 9 = 異動履歴画面 PP11 = 住民No索引:所有者
PP12 = 住民No索引:管承人 PP13 = 初画面 PP15 = 次画面
PP16 = 内容確認画面

(5) 異動日、異動事由は自動付設されるので課税区分に「2」を入力

SK165

土地DB修正 【 土地内容確認画面 】

土地の所在地 大字小山 01 1000-001-00

区画番号	11 細	現況地目	11 細	地積	500.00 m ²	
所有者	858436-00 小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎					
管承人	XXXXXXXXXX					
課税区分	2 都庁区分	1 農地区分	X 調整区分	X 造成区分	01	
正面路線又は状況類級番号	124-04 補正率 1.00 宅地用途区分 5 普通住宅地区					
幅員	0.00 m	開口	0.00 m	高さ	0.00 m	
一面地面積	0.00 m ²	庭床面積	0.00 m ²	居住床面積	0.00 m ²	
非住宅床面積	0.00 m ²	住居の額	住宅料	0.0000	小規模率	0.0000
償5年月日	XXX.XX.XX	登記受付年月日	XXX.XX.XX	登記開始年月日	XXX.XX.XX	
保有区分	0 取得価額	0 取得日	XXX.XX.XX	免除日	XXX.XX.XX	

異動年月日 2.11.11 評価額 8,350,000
異動事由 仮換地 固定課税標準額 0
都庁課税標準額 0

PP 1 = 物件該当画面 PP 9 = 異動履歴画面 PP10 = 再入力
PP13 = 初画面 実行キィ = 操作終了

(6) 所在、課税区分、課税標準額が0になっているかを確認

土地DB検索 【 該当物件表示画面 】 # SK162 #

02 件

No.	所在地	地目	面積	所有者
01	大字小山 1000-001-00	畑 畑	500.00	小山 太郎
02	大字小山 1000-001-0S	畑 畑	400.00	小山 太郎

該当番号 を入力し 実行キィ を押してください
 PP14 = 前面面 PP15 = 次画面 I = XX

土地DB検索 【 該当物件表示画面 】 # SK162 #

15 件

No.	所在地	地目	面積	所有者
01	大字小山 1-000-0A	畑 畑	300.00	小山 太郎 (共有・10)
02	大字小山 1-000-AS	畑 畑	250.00	小山 太郎 (共有・10)
03	大字小山 1-000-0B	畑 畑	200.00	小山 太郎 (共有・10)
04	大字小山 1-000-BS	畑 畑	150.00	小山 太郎 (共有・10)
05	大字小山 1-001-00	公道 公道	38.49	小山市
06	大字小山 1-002-00	公道 公道	107.24	小山市
07	大字小山 1-003-00	専宅地 雑種地	203.31	鈴木 喜信
08	大字小山 1-004-00	専宅地	162.51	平塚 年信

該当番号 を入力し 実行キィ を押してください
 PP14 = 前面面 PP15 = 次画面 I = XX

みなし結果表

- (1) 仮換地前 (No.1, 3) はそのまま
 にして仮換地後 (No.2, 4) を修
 正する

土地DB修正 【 土地異動入力画面 (No.1) 】 # SK163 #

異動日 402 11 01 異動理由 09

【 土地の所在地 124 大字小山 01 0001 - 000 - AS 面積: 250.00 m² 】
 【 名称地目 11 畑 現況地目 11 畑 面積 250.00 m² 】
 【 所有権 858436 - 10 小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎 (共有) 】
 【 管理区分 858436 - 09 】

【 区域区分 3 都府県界 1 市界区分 X 町界区分 X 道府県区分 01 】
 【 用途用種別 5 普通住宅地区 用途区分 XXX XX XX 面積区分 0 】
 【 正面路線状況敷地番号 124 - 01 正面路線幅員 0.00 m 側面路線幅員 0.00 m 種正率 1.00 】
 【 取得年月日 XXX XX XX 取得原簿年日 XXX XX XX 取得原簿 XXXXXXXXXXXX 】
 【 特別土地保有区 保存区分 0 取得簿 XXXXXXXXXXXX 取得年月日 XXX XX XX 取得原簿年日 XXX XX XX 免除年月日 XXX XX XX 】

PP 1 = 地目テーブル参照 PP 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
 PP 3 = 区分コード表参照 PP 9 = 異動履歴画面 PP11 = 住民地索引:所有者
 PP12 = 住民地索引:管承人 PP13 = 前面面 PP15 = 次画面
 PP16 = 内容確認画面

- (2) 異動日, 異動事由, 管承人の欄に仮
 所有者コード+「09」を入力

土地DB修正

【 土地内容確認画面 】

SK165

(3) 所在、仮所有者等確認

主地の所在地 大字小山 01 000-AS

台帳地目	11 畑	現況地目	11 畑	地積	250.00 m ²
所有者	858436-10	小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎 (共有)			
借入人	858436-09	小山市中央町1丁目1番1号 (仮所有者) 小山 太郎			
課税区分	3 都市区分	1 農地区分	0 貸地区分	1 認定区分	9 造成費区分
正面路線又は状況類似番号	124-01	補正率	1.00	宅地用途区分	5 普通住宅地区
個方(1)	000.00	個方(2)	000.00	二 方	000.00
形状	0.00 縦	0.00 横	0.00 目	歩道幅	0.00
一画地面積	.00 m ²	延床面積	.00 m ²	居住床面積	.00 m ²
非住宅床面積	.00 m ²	住居の数	1	住宅数	0000
農5年月日	XXX.XX.XX	登記受付年月日	XXX.XX.XX	登記原内年月日	XXX.XX.XX
保有区分	0	取得価額	0	取得日	XXX.XX.XX
		免除日	XXX.XX.XX		

異動年月日 H 2.11.1 評価額 6,975,000
 異動事由 その他 固定課税標準額 61,612
 都市課税標準額 61,612

PR 1 = 物件該当画面 PR 9 = 異動履歴画面 PF10 = 再入力
 PR13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

土地DB修正

【 土地異動入力画面 (No.1) 】

SK163

(4) 異動日、異動事由、借入人の欄に仮所有者コード+「09」を入力

異動日 402 11 01 異動事由 09

主地の所在地 124 大字小山 01 0001 - 000 - BS
 台帳地目 11 畑 現況地目 11 畑 地積 150.00 m²
 所有者 858436 - 10 小山市中央町1丁目1番1号
 小山 太郎 (共有)
 借入人 858453 - 09

課税区分 3 都市区分 1 農地区分 X 貸地区分 X 認定区分 9 造成費区分 01
 宅地用途区分 5 普通住宅地区 農5年月日 XXX.XX.XX 清除区分 0
 正面路線又は状況類似番号 124 - 01 三動種(種別) 00
 実行 .00 m²間口 .00 m 補正率 1.00
 登記年月日 XXX.XX.XX 登記受付年月日 XXX.XX.XX
 登記原内年月日 XXX.XX.XX
 特別土地保有種別 保有区分 0 取得価額 XXXXXXXXXXXX
 取得取得年月日 XXX.XX.XX
 取得免除年月日 XXX.XX.XX

PR 1 = 地目テーブル参照 PR 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
 PR 3 = 区分コード表参照 PR 9 = 異動履歴画面 PF11 = 住民No索引:所有者
 PR12 = 住民No索引:借入人 PR13 = 初画面 PF15 = 次画面
 PR16 = 内容確認画面

土地DB修正

【 土地内容確認画面 】

SK165

(5) 所在、仮所有者等確認

主地の所在地 大字小山 01 000-BS

台帳地目	11 畑	現況地目	11 畑	地積	150.00 m ²
所有者	858436-10	小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎 (共有)			
借入人	858453-09	小山市中央町1丁目1番1号 (仮所有者) 小山 花子			
課税区分	3 都市区分	0 農地区分	0 貸地区分	1 認定区分	9 造成費区分
正面路線又は状況類似番号	124-01	補正率	1.00	宅地用途区分	5 普通住宅地区
個方(1)	000.00	個方(2)	000.00	二 方	000.00
形状	0.00 縦	0.00 横	0.00 目	歩道幅	0.00
一画地面積	.00 m ²	延床面積	.00 m ²	居住床面積	.00 m ²
非住宅床面積	.00 m ²	住居の数	1	住宅数	0000
農5年月日	XXX.XX.XX	登記受付年月日	XXX.XX.XX	登記原内年月日	XXX.XX.XX
保有区分	0	取得価額	0	取得日	XXX.XX.XX
		免除日	XXX.XX.XX		

異動年月日 H 2.11.1 評価額 4,185,000
 異動事由 その他 固定課税標準額 36,964
 都市課税標準額 36,964

PR 1 = 物件該当画面 PR 9 = 異動履歴画面 PF10 = 再入力
 PR13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

SK162

土地DB検索 【 該当物件表示画面 】 15 件

No.	所在地	地目	面積	所有者
01	大字小山 1-000-0A	畑	300.00	小山 太郎 (共有・10)
02	大字小山 1-000-AS	畑	250.00	小山 太郎 (共有・10) (仮所有者) 小山 太郎
03	大字小山 1-000-0B	畑	200.00	小山 太郎 (共有・10)
04	大字小山 1-000-BS	畑	150.00	小山 太郎 (共有・10) (仮所有者) 小山 花子
05	大字小山 1-001-00	公道	38.49	小山市
06	大字小山 1-002-00	公道	107.24	小山市
07	大字小山 1-003-00	専宅地 雑種地	203.31	鈴木 喜信
08	大字小山 1-004-00	専宅地	162.51	平塚 年信

該当番号 を入力し 実行キィ を押してください
 PP14 = 前面面 PP15 = 次画面 I = XX

(6) 仮換地前 (No. 1, 3) は共有名義
 で非課税。仮換地後 (No. 2, 4)
 は仮所有者へ課税

SK161

土地DB追加 【 エントリー画面 】

1~3 のいずれかを入力し 実行キィ を押してください

= 修正
 = 削除
 = 追加
 = 検索
 = 分庫

追 加

(1) 新規作成する所在を入力

SK163

土地DB追加 【 土地異動入力画面 (No.1) 】

m²

 m m

PP 1 = 地目テーブル参照 PP 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
 PP 3 = 区分コード表参照 PP 9 = 異動履歴画面 PP11 = 住民No索引:所有者
 PP12 = 住民No索引:管承人 PP13 = 前面面 PP15 = 次画面
 PP16 = 内容確認画面

(2) 異動日, 異動事由, 地目, 地積,
 所有者コード等必要項目を入力

土地DB追加 # SK164 #

【 土地異動入力画面 (No.2) 】

修正番号

側方路線幅 101 - 02 勾配 0
 実行 15 m 開口 20 m 修正率
 側方路線幅 XXX - XX 勾配 0
 実行 .00 m 開口 .00 m 修正率
 側方路線幅 101 - 03
 実行 20 m 開口 15 m 修正率
 形状 XX 地下 XX 幹線 XX 目線 XX 歩道幅 XX 区画幅 XX

三層地面積 XXXXXXXX m²

建築物の状況

延床面積	150	m ²	延床延床率	9
居住床面積	150	m ²	居住床延床率	.0000
非住宅床面積		m ²	延床積率	.0000
住居の敷積率	1			
高さ階数	0			

PP13 = 初画面 PP14 = 前画面 PP16 = 異動確認画面

土地DB追加 # SK165 #

【 土地内容確認画面 】

区画の所在地 若木町1丁目1001-004-00

台帳地目	21 専宅地	現況地目	21 専宅地	地積	300.00 m ²
所有者	858436-00	小山市中央町1丁目1番1号 小山 太郎			
管承人	XXXXXXXXXX				
課税区分	0	都計区分	1	農地区分	0
資地区分	0	認定区分	1	造成費区分	00
正面路線又は状況類似番号 101-01 修正率 0.99 宅地用途区分 4 併用住宅地区					
側方(1) 101-02 0.10 側方(2) 000.00 0.00 二方 101-03 0.04					
形状 0.00 線下 0.00 幹線 0.00 目線 0.00 歩道幅 0.00 その他 0.00					
一面地面積	.00 m ²	延床面積	150.00 m ²	居住床面積	150.00 m ²
非住宅床面積	.00 m ²	住居の敷	1	住宅率	1.0000
小規模率	.6667				
暦5年月日	XXX.XX.XX	登記受付年月日	H 2.10.	登記原因年月日	XXX.XX.XX
保有区分	0	取得価額	XXX.XX.XX	免除日	XXX.XX.XX

異動年月日 H 2.11.1 評価額 16,164,000
 異動事由 1 表示 固定課税標準額 5,387,864
 都計課税標準額 16,164,000

PP 1 = 物件該当画面 PP 9 = 異動履歴画面 PP10 = 再入力
 PP13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

(3) 所在, 地積, 所有者等確認

土地DB修正 # SK161 #

【 エントリー画面 】

修正する土地の所在地 101 0001 - 001 - XX

修正する土地番号 XXXXXX

修正する所有者番号 XXXXXX - XX

1~3 のいずれかを入力し 実行キイ を押してください

異動事由変更

PF01	=	修正
PF02	=	削除
PF03	=	追加
PF04	=	検索
PF05	=	分筆

売買・贈与等

(1) 所在を入力

土地DB修正 【 土地異動入力画面 (No.1) 】 # SK163 #

異動年月日 402.11.01 異動事由 21

所在地の新地番 101 若木町1丁目 00 0001 - 001 - 00 内容確認済 21 専宅地 現況地目 21 専宅地 地積 200.00 m²
 所有権登記簿 858453 - 00 小山市中央町1丁目1番1号
 取得済地目 XXXXX - XX

課税区分 0 標準区分 1 農地区区分 X 貨地区区分 X 認定区分 00
 正面路線文字状況類似番号 4 併用住宅地区 固定資産税 00
 固定資産税課税標準 101 - 01 評価額 00
 延床 20.00 m² 間口 10.00 m 積算率 0.99
 延床面積 21 取得年月日 402.10.01
 取得原因年月日 402.09.30

取得年月日 402.10.01
 取得原因年月日 XXX XX XX

PP 1 = 地目テーブル参照 PP 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
 PP 3 = 区分コード表参照 PP 9 = 異動履歴画面 PP11 = 住民No索引：所有者
 PP12 = 住民No索引：管承人 PP13 = 初画面 PP15 = 次画面
 PP16 = 内容確認画面

(2) 異動日、異動事由、新所有者コード、
 登記受付・原因年月日、保有区分、
 取得年月日を入力

土地DB修正 【 土地内容確認画面 】 # SK165 #

所在地の新地番 若木町1丁目 001 1-001-00

内容確認済	21 専宅地	現況地目	21 専宅地	地積	200.00 m ²
所有者	858453-00	小山市中央町1丁目1番1号 小山 花子			
管承人	XXXXXXXX				
課税区分	0	標準区分	1	農地区区分	貨地区区分
認定区分	00	造成費区分	00		
正面路線文字状況類似番号	101-01	補正率	0.99	毛地用途区分	4 併用住宅地区
固定資産税課税標準	101-01	固定資産税	00	延床	00
延床	20.00 m ²	間口	10.00 m	積算率	0.99
延床面積	21	取得年月日	402.10.01	取得原因年月日	402.09.30
取得年月日	402.10.01	取得原因年月日	XXX XX XX		

異動年月日 H 2.11.01 評価額 10,424,000
 異動事由 売買 固定課税標準額 3,474,579
 都市課税標準額 10,424,000

PP 1 = 物件該当画面 PP 9 = 異動履歴画面 PP10 = 再入力
 PP13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

(3) 所在、所有者等確認

土地DB修正 【 土地異動履歴画面 】 # SK160 #

異動年月日 H 2.11.01 異動事由 21 売買

所在地の新地番 若木町1丁目 0001 - 001 - 00

内容確認済 21 専宅地 地積 200.00 m²
 現況地目 21 専宅地
 所有権登記簿 小山市中央町1丁目1番1号
 取得済地目 858436 - 00 小山 太郎

取得済地目 XXXXX - XX
 取得者 小山 太郎
 異動事由コード 99で このレコードを削除します。

PP 13 = 初画面 PP 14 = 前画面 PP 15 = 次画面
 実行キイ = 土地異動入力画面 PP 16 = 履歴DB更新

(4) コメント欄に処理者名を入力

SK161

土地DB修正

【 エントリー画面 】

1 土地の所在 XXX XXXX - XXX - XX

2 氏名 〇〇〇〇 〇〇〇

3 所有者コード XXXXXX - XX

1～3 のいずれかを入力し 実行キィ を押してください

【 実行理由変更 】

PF01	=	修正
PF02	=	削除
PF03	=	追加
PF04	=	検索
PF05	=	分班

相 続

(1) 前所有者氏名又は前所有者コードを入力

SK161

土地DB修正

【 エントリー画面 】

1 土地の所在 XXX XXXX - XXX - XX

2 氏名 〇〇〇〇〇

3 所有者コード 858436 - 00

1～3 のいずれかを入力し 実行キィ を押してください

【 実行理由変更 】

PF01	=	修正
PF02	=	削除
PF03	=	追加
PF04	=	検索
PF05	=	分班

SK162

土地DB修正

【 該当物件表示画面 】

03 件

No.	所在地	地目	面積	所有者
01	若木町1丁目 1-001-00	専宅地	200.00	小山 太郎
02	若木町1丁目 1-002-00	畑	100.00	小山 太郎
03	若木町1丁目 1-003-00	雑種地	200.00	小山 太郎

該当番号を入力し 実行キィ を押してください
 PP14 = 前画面 PP15 = 次画面 I = 01

(2) 該当物件番号を入力

土地DB修正 【 土地異動入力画面 (No.1) 】 # SK163 #

異動日 402.11.01 異動理由 24

台帳区分 101 若木町1丁目 00 0001 - 001 - 00 登記簿区分 X
 台帳種目 21 専宅地 異動種目 21 専宅地 地積 200.00 m²
 所在地番 858453 - 00 小山市中央町1丁目1番1号
 所有者 小山 太郎
 代表者 小 山 太郎 XXXXXX - XX

課税区分 0 都庁区分 1 農地区分 X 貸地区分 X 造成費区分 00
 宅地用途区分 4 併用住宅地区 登記簿区分 XXX XX XX 削除区分 0
 正面路線文正状況類似番号 101 - 01 二方地積面積 00
 側方(1) 20.00 m 側方(2) 10.00 m 積率 0.99
 形状 24 登記受付年月日 402.10.01
 登記原因年月日 401.10.01
 取得日 取得理由 0
 取得取得年月日 XXX XX XX
 取得取得年月日 XXX XX XX

PP 1 = 地目テーブル参照 PP 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
 PR 3 = 区分コード表参照 PP 9 = 異動履歴画面 PP11 = 住民No索引:所有者
 PP12 = 住民No索引:管承人 PP13 = 初画面 PP15 = 次画面
 PP16 = 内容確認画面

(3) 異動日, 異動事由, 新所有者コード, 登記受付・原因年月日を入力

土地DB修正 【 土地内容確認画面 】 # SK165 #

台帳区分 若木町1丁目 100 1-001-00

台帳地目	21 専宅地	現況地目	21 専宅地	地積	200.00 m ²
所有者	858453-00	小山市中央町1丁目1番1号 小山 花子			
管承人	XXXXXXXX				
課税区分	0	都庁区分	1	農地区分	1
貸地区分	1	認定区分	1	造成費区分	00
正面路線文正状況類似番号	101-01	積率	0.99	宅地用途区分	4
併用住宅地区		側方(1)	101-00 0.10	側方(2)	000.00 0.00
二方	000.00 0.00	形状	0.00 線	幅	0.00 目
影	0.00	歩道幅	0.00	その他	0.00
一面地面積	.00 m ²	庭床面積	100.00 m ²	居住床面積	100.00 m ²
非住宅床面積	.00 m ²	住居の別	1	住宅率	1.0000
小規模率	1.0000	登記5年月日	XXX.XX.XX	登記受付年月日	H 2.10. 1
登記原因年月日	H 1.10. 1	保有区分	0	取得価額	0
取得日	XXX.XX.XX	免除日	XXX.XX.XX		

異動年月日 H 2.11. 1 評 価 額 10,424,000
 異動事由 相続 固定課税標準額 2,606,000
 都計課税標準額 10,424,000

PP 1 = 物件該当画面 PP 9 = 異動履歴画面 PP10 = 再入力
 PP13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

(4) 所在, 所有者等確認

土地DB修正 【 土地異動履歴画面 】 # SK160 #

異動年月日 H 2.11.01 異動理由 24 相続

台帳区分 若木町1丁目 0001 - 001 - 00

台帳種目 21 専宅地 地積 200.00 m²

異動種目 21 専宅地

所在地番 小山市中央町1丁目1番1号

所在地番 858436 - 00 小山 太郎

代表者 小 山 太郎 XXXXXX - XX

代表者 小山 太郎
 異動事由コード 99で このレコードを削除します。

PP 13 = 初画面 PP 14 = 前画面 PP 15 = 次画面
 実行キイ = 土地異動入力画面 PP 16 = 履歴DB更新

(5) コメント欄に処理者名を入力

土地DB修正

NS04

履歴DB追加OKです
実行キイを押して下さい

(6) この画面表示の時にPF1を入力

土地DB修正

【 該当物件表示画面 】

SK162

03件

No.	所在地	地目	面積	所有者
01	若木町1丁目 1-001-00	専宅地 専宅地	200.00	小山 太郎
02	若木町1丁目 1-002-00	畑 畑	100.00	小山 太郎 ..
03	若木町1丁目 1-003-00	雑種地 雑種地	200.00	小山 太郎

該当番号を入力し 実行キイ を押してください
PF14 = 前画面 PF15 = 次画面 I = 02

(7) 該当物件表示画面が出るので
次の物件番号を入力

土地DB修正

【 土地異動入力画面 (No.1) 】

SK163

異動日 402 11 01 異動画面 24

土地の所在地 101 若木町1丁目 00 0001 - 002 - 00
 合棟地目 11 畑 異動地目 11 畑 面積 100.00 m²
 新所有者 858453 - 00 小山市中央町1丁目1番1号
 小山 太郎
 電話番号 XXXXXX - XX
 区別 0 郵便区別 1 異動区別 X 管轄区別 X 異動管轄 01
 宅地用途区分 4 併用住宅地区 異動年月日 XXX XX XX 異動管轄 0
 異動面積 10.00 m² 異動面積 10.00 m² 異動率 1.00
 異動管轄 24 異動受付年月日 402 10 01
 異動管轄 401 10 01
 取得年 取得月 取得日 XXX XXX XXX XX XX
 取得年 取得月 取得日 XXX XX XX

PF 1 = 地目テーブル参照 PF 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
 PF 3 = 区分コード参照 PF 9 = 異動履歴画面 PF11 = 住民No索引 / 所有者
 PF12 = 住民No索引 / 管承人 PF13 = 初画面 PF15 = 次画面
 PF16 = 内容確認画面

(8) 同様に処理する

SK163

土地DB追加 【 土地異動入力画面 (No.1) 】

異動日 402 11 01 異動事由 29

土地の所在地 101 若木町1丁目 00 0001 - 001 - 00 基準・積算 X

台帳地目 21 現況地目 21 地積 200 m²

所有者 858436 - 00

管 承 人 XXXXXX - XX

課税区分 0 郡市区分 1 農地区分 X 貸地区分 X 造成費区分 XX
 宅地用途区分 X 農5年月日 XXX XX XX 消滅区分 0

正面路線又は状況類似番号 102 - 01 三角地(他) XX
 奥行 20 m 間口 10 m 補正率 0.00

浴 室 等 29 登記受付年月日 402 10 01
 登記原因年月日 XXX XX XX

特別土地保有税 保有区分 X 取得価額 XXXXXXXXXXXXX
 取得年月日 XXX XX XX
 免除年月日 XXX XX XX

PF 1 = 地目テーブル参照 PF 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
 PF 3 = 区分コード表参照 PF 9 = 異動履歴画面 PF11 = 住民No索引:所有者
 PF12 = 住民No索引:管承人 PF13 = 初画面 PF15 = 次画面
 PF16 = 内容確認画面

エラーチェック

大字コードと正面路線又は状況類似番号の3桁が一致しないとエラーチェックが掛かる

NS04

土地DB追加

路線又は状況類似番号誤り
実行キーを押して下さい。

SK163

土地DB追加 【 土地異動入力画面 (No.1) 】

異動日 402 11 01 異動事由 29

土地の所在地 101 若木町1丁目 00 0001 - 001 - 00 基準・積算 X

台帳地目 21 現況地目 21 地積 200 m²

所有者 858436 - 00

管 承 人 XXXXXX - XX

課税区分 0 郡市区分 1 農地区分 X 貸地区分 X 造成費区分 XX
 宅地用途区分 X 農5年月日 XXX XX XX 消滅区分 0

正面路線又は状況類似番号 101 - 01 三角地(他) XX
 奥行 .00 m 間口 .00 m 補正率 0.00

浴 室 等 29 登記受付年月日 402 10 01
 登記原因年月日 XXX XX XX

特別土地保有税 保有区分 X 取得価額 XXXXXXXXXXXXX
 取得年月日 XXX XX XX
 免除年月日 XXX XX XX

PF 1 = 地目テーブル参照 PF 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
 PF 3 = 区分コード表参照 PF 9 = 異動履歴画面 PF11 = 住民No索引:所有者
 PF12 = 住民No索引:管承人 PF13 = 初画面 PF15 = 次画面
 PF16 = 内容確認画面

正面路線(側方・二方)又は状況類似番号を入力して奥行・間口を入力しないとエラーチェックが掛かる

土地DB追加

■ NS04 ■

正面路線番号の入力があって
奥行又は、間口の入力がなし
実行キイを押して下さい。

土地DB追加

【 土地異動入力画面 (No.1) 】

■ SK163 ■

異動日 402 11 01 異動理由 29

土地の所在地 101 若木町1丁目 00 0001 - 001 - 00 基準・概略
台帳地目 10 現況地目 10 地積 200 m²
所有者 858436 - 00

管 承 人 XXXXXX - XX

地積区分 0 都市区分 1 農地区分 X 貸地区分 X 造成費区分 XX
宅地用途区分 X 農5年月日 XXX XX XX 消除区分 0
正面路線又は状況類似番号 101 - 01 三角地(他) XX
奥行 20 m 間口 10 m 補正率 0.00
沿革 29 登記受付年月日 402 10 01
登記原因年月日 XXX XX XX

特別土地保有期 保有区分 X 取得価額 XXXXXXXXXXXXX
取得年月日 XXX XX XX
免除年月日 XXX XX XX

PF 1 = 地目テーブル参照 PF 2 = 用途・造成費・保有・事由テーブル参照
PF 3 = 区分コード表参照 PF 9 = 異動履歴画面 PF11 = 住民No索引:所有者
PF12 = 住民No索引:管承人 PF13 = 初画面 PF15 = 次画面
PF16 = 内容確認画面

地目テーブルにない地目コードを入力するとエラーチェックが掛かる

土地DB追加

■ NS04 ■

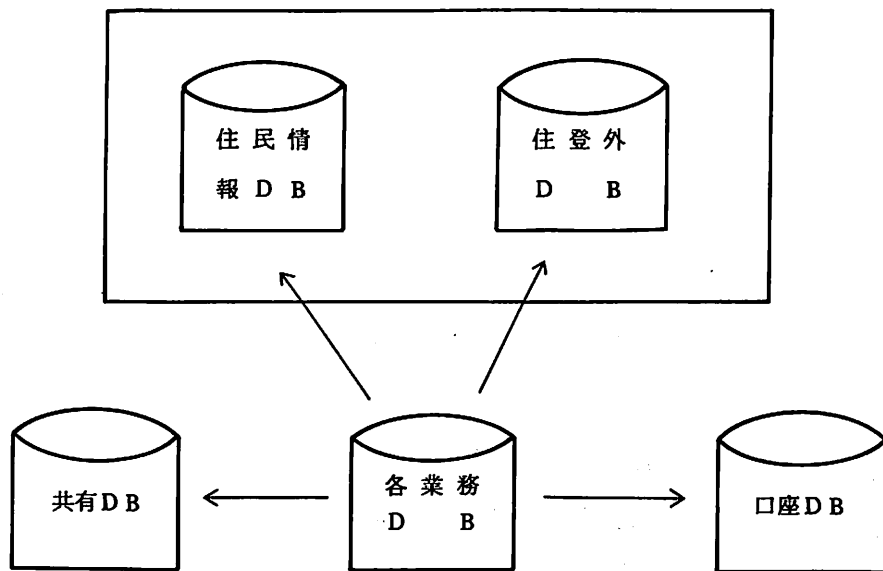
台帳・現況地目誤りです。
実行キイを押して下さい

その他全ての項目についてエラーチェックが掛けられている

(3) 住民登録外管理・共有者管理システム

本システムはO F I S（小山市オンライン・システム）のサブシステムで、住民情報データベース以外の住所要件等の属性情報を管理するシステムである。

法人・個人で行政情報に何らかの係わりのある場合の属性情報をすべて提供し、住登外コードは住民コードと同様6桁の連番で、住民コードとは区別した範囲の番号を自動採番している。



データベース関連図

外国人……………810000～819999
法人……………820000～829999
 870000～889999
越石……………830000～839999
 890000～899999
官公庁……………840000～849999
未設定……………850000～859999
 800000～809999
死亡者……………860000～869999

ア. 住登外管理システム

○追加……………住登外DBに新規作成する場合に使用、住登外管理メニュー画面の処理区分に「C…

追加」を、住登外区分に該当する番号を入力して、住登外データベース入力画面を呼び出す。氏名又は名称のフリガナを入力して氏名変換（PF3）を押す。そうすると、該当する漢字が表示になるので選択して送信する。なお、法人及び官公庁については氏名変換ができないので日本語入力で直接入力する。代表者氏名、性別、生年月日は把握できるものは入力する。次に市内、市外区分、番地、大字区分を入力し、住所変換（PF4）を押す。そうすると、都道府県名、市区町村名、町名と順番に表示になるので選択して送信する。方書がある場合は日本語入力で直接入力する。なお、郵便番号は自動付設になる。実行キィ（操作終了）を押し、住登外DB異動確認画面で、氏名、住所を確認する。確認後、再確認（PF16）を押すと住登外コードが自動採番される。実行キィで操作終了となる。

- 修正……現に住登外DBにあるものを修正する場合に使用。

住登外管理メニュー画面の処理区分に「A……修正」を、住登外区分に該当番号を入力して住登外管理エントリー画面を呼び出し、氏名又は住登外コードを入力して、住登外データベース入力画面を呼び出す。

氏名を修正する場合はフリガナを入力し、氏名変換（PF3）を押して漢字に変換する。住所を修正する場合は、市内、市外区分、番地、大字区分を入力し、PF4で住所変換する。なお、住登外コードは修正できない。

住登外DB異動確認画面で、氏名、住所を確認し実行キィを押すことにより操作終了となる。

- 削除……現に住登外DBにあるものを削除する場合に使用

住登外管理メニュー画面の処理区分に、「削除……B」を、住登外区分に該当番号を入力して住登外データベース入力画面を呼び出す。削除処理をすると住登外DBから削除され、復活はできなくなるので、住登外コード、氏名、住所を十分確認してから実行キィを押して操作終了となる。なお、住登外DBは当課以外でも使用しているので削除の時は十二分に注意して処理する。

- 検索……現に住登外DBにあるものを検索する場合に使用。

住登外管理メニュー画面の処理区分に「検索……D」を、住登外区分に該当する番号を入力して、住登外管理エントリー画面を呼び出し、氏名又は住登外コードを入力して、住登外データベース入力画面にし、内容を検索する。

住登外追加 【 住登外データベース入力画面 】 # SK75 #

住登外番号 XXXXXX - XX
 氏名又は名称 住* 知*
 栃木 太郎
 代表者氏名 XXXXXXX 性別 X 生年月日 XXX XX XX

市内市外区分 (市内=0 市外=1) 1 住所形式
 番地 00001 020 0000 大字区分 0 (大字=1 以外=0)
 住居形式
 郵便番号 XXX XX 電話番号 XXXX-XX-XXX
 法人区分 = X 商標区分 = X 事業所区分 = X 時期区分 = X

法人区分	商標区分	事業所区分
A 株式会社 B 社団法人 B 前 1 小山工場		
B 有限会社 P 合名会社 A 後 2 小山出張所		
C 合資会社 G 医療法人 3 小山営業所		
D 財団法人 H 学校法人 4 小山支店		

該当する市町村を選択

市民税	固定税	土 地	共 有	軽自動車	税消込
軽自消	特徴消	下水道	口 座	学 費	建 築

PF1 = エントリー画面 PF3 = 氏名変換 PF4 = 住所変換
 PF12 = 町名検索 PF13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

(5) 市内・市外区分、番地
 大字区分を入力

(6) PF4 (住所変換) を押す

(都道府県名) # B02A-B #

01 北海道	17 石川県	33 岡山県
02 青森県	18 福井県	34 広島県
03 岩手県	19 山梨県	35 山口県
04 宮城県	20 長野県	36 徳島県
05 秋田県	21 岐阜県	37 香川県
06 山形県	22 静岡県	38 愛媛県
07 福島県	23 愛知県	39 高知県
08 茨城県	24 三重県	40 福岡県
09 栃木県	25 滋賀県	41 佐賀県
10 群馬県	26 京都府	42 長崎県
11 埼玉県	27 大阪府	43 熊本県
12 千葉県	28 兵庫県	44 大分県
13 東京都	29 奈良県	45 宮崎県
14 神奈川県	30 和歌山県	46 鹿児島県
15 新潟県	31 鳥取県	47 沖縄県
16 富山県	32 島根県	

都道府県名入力 09 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 市区町村名入力 XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PF16 —— 呼出し画面へ戻る

(7) 該当する住所を選択

住登外追加 【 住登外データベース入力画面 】 # SK75 #

住登外番号 XXXXXX - XX
 氏名又は名称 住* 知*
 栃木 太郎
 代表者氏名 XXXXXXX 性別 X 生年月日 XXX XX XX

市内市外区分 (市内=0 市外=1) 1 住所形式
 番地 00001 020 0000 大字区分 0 (大字=1 以外=0)
 住居形式
 郵便番号 320 XX 電話番号 XXXX-XX-XXX
 法人区分 = X 商標区分 = X 事業所区分 = X 時期区分 = X

法人区分	商標区分	事業所区分
A 株式会社 B 社団法人 B 前 1 小山工場		
B 有限会社 P 合名会社 A 後 2 小山出張所		
C 合資会社 G 医療法人 3 小山営業所		
D 財団法人 H 学校法人 4 小山支店		

該当する市町村を選択

市民税	固定税	土 地	共 有	軽自動車	税消込
軽自消	特徴消	下水道	口 座	学 費	建 築

PF1 = エントリー画面 PF3 = 氏名変換 PF4 = 住所変換
 PF12 = 町名検索 PF13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

(8) 実行キイ (操作終了) を押す

住登外追加

SK77

【 住登外DB異動確認画面 】

異動区分追加	-
住登外コード	-
氏名又は法人名	氏名 知方 栃木 太郎
代表者名	??
住方所番	栃木県宇都宮市塚田1丁目1番20号
電話番号	住所コード 09201
郵便番号	320
世帯番号	- - -

PF1 = エントリー画面 (追加は異動入力画面)
 PF10 = 再入力 PF13 = 初画面
 PF16 = 再確認 実行キイ = 操作終了

- (9) 氏名、住所を確認して
 PF16 (再確認) を押す

住登外追加

SK77

【 住登外DB異動確認画面 】

異動区分追加	-
住登外コード	893021 -
氏名又は法人名	氏名 知方 栃木 太郎
代表者名	??
住方所番	栃木県宇都宮市塚田1丁目1番20号
電話番号	住所コード 09201
郵便番号	320
世帯番号	- - -

PF1 = エントリー画面 (追加は異動入力画面)
 PF10 = 再入力 PF13 = 初画面
 PF16 = 再確認 実行キイ = 操作終了

- (10) 住登外コードが自動採番される

【 住登外管理メニュー画面 】

SK80

処理区分

A 修正 B 削除 C 追加 D 検索

届出年月日 03 . 01 . 14
 異動年月日 XX . XX . XX

住登外区分

1 外国人 (810,000)	4 官公庁 (840,000)
2 法人 (820,000)	5 未設定 (850,000)
(870,000)	(800,000)
(880,000)	6 死亡者 (860,000)
3 越石 (830,000)	
(890,000)	

修正区分及び住登外区分を入力して送信キイを押して下さい。

X = A 3

PA1 = オンラインシステム初画面

修正
 (住所変更の場合)

- (1) 処理区分、住登外区分を入力

【 住登外管理エントリー画面 】

1. 氏名又は法人名 XXXXXXXXXXX
2. 住登外コード 893021 - 00

氏名 又は 住登外コード を入力し
送信キーを押して下さい

PF13 = メニュー画面

【 処理区分変更 】

- PF1 ⇒ 修 正
- PF2 ⇒ 削 除
- PF3 ⇒ 追 加
- PF4 ⇒ 検 索

(2) 氏名又は住登外コードを入力

住登外修正

【 住登外データベース入力画面 】

住登外コード 893021 - 00
 氏名又は法人名 杉木 太郎
 住登外コード XXXXXXXX

市内・市外区分 (市内=0 市外=1) 1
 郵便番号 00001 001 0000
 住所 栃木県宇都宮市埴田1丁目1番20号

電話番号 320
 電話番号 XXXXXXXXXXXXXXXX
 電話番号 XXX - XX - XXX

A 株式会社		B 社団法人		B 前		1 小山工場	
B 有限会社		F 合名会社		A 後		2 小山出張所	
C 合資会社		G 医療法人				3 小山営業所	
D 財団法人		H 学校法人				4 小山支店	

【 課税区分 】

市民税	固定税	土 地	均 等	有 限	軽自動車	税消込
軽自消	特徴消	下水道	口 座	学 校	評 議	費

PF1 = エントリー画面 PF3 = 氏名変更 PF4 = 住所変更
 PF12 = 町名検索 PF13 = 初画面 実行キー = 操作終了

(3) 市内・市外区分、番地、
大字区分を入力

(4) PF4 (住所変更)を押す

(都道府県名)

01 北海道	17 石川県	33 岡山県
02 青森県	18 福井県	34 広島県
03 岩手県	19 山梨県	35 山口県
04 宮城県	20 長野県	36 徳島県
05 秋田県	21 岐阜県	37 香川県
06 山形県	22 静岡県	38 愛媛県
07 福島県	23 愛知県	39 高知県
08 茨城県	24 三重県	40 福岡県
09 栃木県	25 滋賀県	41 佐賀県
10 群馬県	26 京都府	42 長崎県
11 埼玉県	27 大阪府	43 熊本県
12 千葉県	28 兵庫県	44 大分県
13 東京都	29 奈良県	45 宮崎県
14 神奈川県	30 和歌山県	46 鹿児島県
15 新潟県	31 鳥取県	47 沖縄県
16 富山県	32 島根県	

都道府県名入力 13 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 市区町村名入力 XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PF16 —— 呼出し画面へ戻る

(5) 該当する住所を選択

住登外修正 【 住登外データベース入力画面 】 # SK75 #

住登外コード 893021 - XX
 氏名又は法人名 杉本 知夫
 代表者氏名 杉本 太郎
 XXXXXXXX 性別 X 生年月日 XXX XX XX

市内=0 市外=1 | 住所区分
 郵便番号 00001 001 0000 大字区分 0 (大字=1 以外=0)
 住所 東京都千代田区丸の内1丁目1番1号

郵便番号 100 XX 電話番号 XXXX-XX-XXX
 法人区分 = X 商標区分 = X 事業所区分 = X 証明区分 = X

法人区分	商標区分	事業所区分
A 株式会社	B 前	1 小山工場
B 有限会社	A 後	2 小山出張所
C 合資会社		3 小山営業所
D 財団法人	H 学校法人	4 小山支店

税金区分

市民税	固定税	土地	共有	軽自	税消
軽自消	特徴消	下水	口	学	留
					建
					築

PF1 = エントリー画面 PF3 = 氏名変換 PF4 = 住所変換
 PF12 = 町名検索 PF13 = 初画面 実行キイ = 操作終了

(6) 実行キイ (操作終了) を押す

住登外修正

SK77

【 住登外DB異動確認画面 】

異動区分	修正
住登外コード	893021 -
氏名又は法人名	杉本 知夫 杉本 太郎
代表者名	?
住所	東京都千代田区丸の内1丁目1番1号
電話番号	住所コード 13101
郵便番号	100
世帯番号	- - -

PF1 = エントリー画面 (追加は異動入力画面)
 PF10 = 再入力 PF13 = 初画面
 PF16 = 再確認 実行キイ = 操作終了

(7) 氏名、住所を確認

イ 共有者管理システム

- 追加……共有DBに新規作成する場合に使用共有管理エントリー画面に、共有代表者名及び処理区分「C……追加」を入力して、実行キイを押すと共有DB代表者画面になる。代表者の住民コード、氏名、住所は自動付設されるので、共有コード（住民コード+2桁）及び共有人数を入力して実行キイを押して共有者情報画面にする。代表者の住民コード、氏名、住所はNo.1の欄に自動付設される。次に持分開始日を入力するため、処理区分「修正……A」Noを「01」持分開始日を入力し実行キイを押して終了する。

次に他の共有者を入力する場合は、処理区分「挿入……C」Noを「01」（挿入の場合は入力する欄の前のNoを入力する。No.02に入力する場合は「01」）持分、開始日を入力し実行キイを押すとNo.2欄に追加される。以下同様に共有者全員の処理を行う。

- 修正……すでに共有DBにあるものを修正する場合

共有者管理エントリー画面に、共有代表者名又は共有者コードと処理区分「修正……A」を入力して実行キイを押すと共有DB該当画面になる。修正する共有DBか確認して実行キイを押して共有者情報画面にする。処理区分を「修正……A」修正する共有者欄のNo、該当項目を入力して実行キイを押すと修正後の画面が呼び出され、内容を確認して終了する。

- 削除……すでに共有DBにあるものを削除する場合に使用。

共有者管理エントリー画面に共有代表者名又は共有者コードと処理区分「削除……B」を、入力して実行キイを押すと共有DB代表者画面となり、共有者コード、代表者名等を確認し実行キイを押す。共有者情報画面が呼び出され内容を確認して実行キイを押して終了する。

- 検索……すでにDBにあるものを共有者名、持分等を確認するために使用。

共有管理エントリー画面に、共有代表者名又は共有者コードと、処理区分「検索……D」を入力して、実行キイを押すと共有DB該当者画面になる。検索する共有DBか確認して実行キイを押すと共有者情報画面になる。この画面により内容を確認し終了する。

SK148

【追加】 共有者情報 画面

代表者 858436 - 10 小山 太郎

No	住民No	持分	開始日	終了日	
01	858436	1/2	402.01.01		
		小山 太郎			小山市中央町1丁目1番1号

処理区分
 A 修正
 B 削除 I = C 01
 C 挿入 PF1 = 共有代表者画面 PF12 = 住民No索引網込み処理

処理区分No. 及び 該当項目 を入力し 実行キイ を押してください。

(4) 他の共有者の住民コード、持分、開始日を入力。

SK148

【追加】 共有者情報 画面

代表者 858436 - 10 小山 太郎

No	住民No	持分	開始日	終了日	
01	858436	1/2	402.01.01		
		小山 太郎			小山市中央町1丁目1番1号
02	858453	1/2	402.01.01		
		小山 花子			小山市中央町1丁目1番1号

処理区分
 A 修正
 B 削除 I = X XX
 C 挿入 PF1 = 共有代表者画面 PF12 = 住民No索引網込み処理

処理区分No. 及び 該当項目 を入力し 実行キイ を押してください。

SK145

【共有管理】 共有管理エントリー 画面

エントリーキイ

1 共有代表者名 XXXXXX

2 共有者コード 858436 - 10

いずれかの エントリーキイ を入力し 実行キイ を押してください。

☆ メンテナンスを行うときは、下記区分 を入力してください。

(処理区分)
 A = 修正 B = 削除
 C = 追加 D = 検索
 PF13 = 固定資産税業務初画面

I = A

修正

(1) 共有代表者名又は共有者コード、処理区分を入力

SK146

【修正】 共有DB 該当者画面

共有者コード 858436 - 10
 代表者名 小山 太郎
 代表者住所 小山市中央町1丁目1番1号

002 人

No	住民No	持分	氏名又は名称	住所
1	858436	1/2	小山 太郎	小山市中央町1丁目1番1号
2	858453	1/2	小山 花子	小山市中央町1丁目1番1号

実行キイを押してください。

PF13 = エントリー画面 PF14 = 前画面
 PF15 = 次画面 実行キイ = 該当DB検索

(2) 内容を確認

SK148

【修正】 共有者情報 画面

代表者 858436 - 10 小山 太郎

No	住民No	持分	開始日	終了日	住所
01	858436	1/2	24020101		小山市中央町1丁目1番1号
		小山 太郎			
02	858453	1/2	24020101		小山市中央町1丁目1番1号
		小山 花子			

処理区分
 A 修正 住民No 持分 開始日 終了日
 B 削除 I = A 02 XXXXXX XXXXXX / XXXXXX XY XX 402 12 31
 C 挿入 PF1 = 共有代表者画面 PF12 = 住民No索引割込み処理

処理区分No. 及び 該当項目 を入力し 実行キイを押してください。

(3) 処理区分、No. 該当項目を入力

SK148

【修正】 共有者情報 画面

代表者 858436 - 10 小山 太郎

No	住民No	持分	開始日	終了日	住所
01	858436	1/2	24020101		小山市中央町1丁目1番1号
		小山 太郎			
02	858453	1/2	24020101	4021231	小山市中央町1丁目1番1号
		小山 花子			

処理区分
 A 修正 住民No 持分 開始日 終了日
 B 削除 I = C 02 801518 1 / 2 402 12 31 000 00 00
 C 挿入 PF1 = 共有代表者画面 PF12 = 住民No索引割込み処理

処理区分No. 及び 該当項目 を入力し 実行キイを押してください。

(4) 処理区分、No. 該当項目を入力

【修正】

共有者情報 画面

SK148

代表者 858436 - 10 小山 太郎

No	住民No	持分	開始日	終了日	
01	858436	1/	24020101		小山市中央町1丁目1番1号
		小山 太郎			
02	858453	1/	24020101	24021231	小山市中央町1丁目1番1号
		小山 花子			
03	801518	1/	24021231		小山市中央町1丁目1番1号
		小山 一郎			

処理区分

A 修正

B 削除

C 挿入

住民No | 持分 | 開始日 | 終了日

801518 | 000001 / 000002 | 24021231 | 00000000

I = X XX PF1 = 共有代表者画面 PF12 = 住民No索引初読み処理

処理区分No 及び 該当項目 を入力し 実行キィ を押してください。

4. システム導入の効果

オンライン異動処理に移行するまでは、年に2～3回のバッチ異動処理のため、法務局よりの異動通知（表示、権利）現況調査等に基づき、異動連絡票により処理を行っていたが、この方法だと1回の異動件数が10,000件前後となり、記入ミス、パンチミスで二重の課税ミスが発生している状況下にあった。更に当市では、土地区画整理事業が5地区（約594ha）で施行中であったため、通常の異動処理の他、事業施行に伴う、仮換地指定処理、更にみなし課税に伴う現況調査等の処理件数が年々増加するなかで職員の増員もならず時間外勤務も多くなる一方であった。特に1～2月頃には平日は勿論のこと、土、日曜日までも出勤を余儀なくされ、又真冬のため精神的、体力的にもかなり負担となり、集中力を欠く原因ともなっていた。

現在のオンライン処理に移行してからは、前記のことが、かなり解消され下記の効果を上げることができた。

① 入力ミスの減少

タイプミスには瞬時にエラーチェック及び関連チェックがかかりエラー項目が画面に表示される。又内容確認画面により修正項目が再確認できる。

② 時間外勤務の減少

1件の処理時間が従来の1/2程度に短縮されたため、台帳の出力直前まで異動処理が可能のため時間的に余裕ができた。

③ 業務の充実

異動処理時間が短縮されたため、それらの時間を現況調査及び内容等の見直し等にふりむけられ、なお一層の業務の充実が図れる。

④ 計画立案が容易

定期的に処理可能なため年間の業務計画がスムーズに立てられ、又臨機応変に他の業務の処理ができるので精神的に余裕ができた。

5. 今後の課題

昭和62年10月よりオンライン処理に切り替えて4年目を迎えているが、固定資産税、都市計画税の賦課も順調にきているものと思う。オンライン処理にスムーズに移行させるためには、画面設計を従来のバッチ処理で行っていた評価調書（連絡票）のイメージを基本としたので入力の前処理はほぼバッチ処理と同様のことを行っているが、オンライン処理に切り替えと同時に住登外管理システム、共有者管理システムも同時に稼動したため前処理も時間的にはかなり短縮されたと思う、しかし

① 入力の前処理として複雑な評価方法は別に連絡票の作成が必要である。

② 一面地処理がオンライン処理になっていないため画地台帳を確認してから、各筆の処理に入る

ので事務が煩雑である。

上記のような問題点があり、システムの見直し及び改善すべき点となっている。今後は処理手順等について更に研究し台帳処理関係について簡素化していきたい。

