

モーターボート競走公益資金による
財団法人日本船舶振興会の補助事業

土地評価に関する調査研究

—宅地の売買実例価額の調査
及び価格体系等の調査研究—

昭和 61 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、主として地域の資産に関する調査研究の実施を目的として、昭和53年5月発足しました。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者並びに自治省、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、直接、会員である地方公共団体等に配付のうえ、その活用を期待するとともに、当評価センターの実施する研修会、資料・情報の発行等、会員に対する便益提供のための各種事業の基盤ともなってきたところであります。

ここに、昭和60年度における調査研究の成果をとりまとめ公表することになりましたが、この機会に、熱心にご研究、ご審議をいただいた研究委員各位並びに実地調査に当たって種々ご協力を賜った地方公共団体関係者各位に心から感謝申しあげる次第であります。

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あげる次第であります。

最後に、この調査研究事業は、モーターボート競走公益資金による財団法人日本船舶振興会の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

昭和61年3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 山 下 稔

研 究 組 織

土 地 研 究 委 員 会

(委員長)	宇田川 璋 仁	横浜国立大学教授
(委員)	古 田 精 司	慶応大学教授
	田 中 一 行	成蹊大学教授
	河 野 勉	(財)日本不動産研究所システム開発部長
	高 橋 三 男	(財)日本不動産研究所審査部長
	木 脇 義 博	(財)日本不動産研究所管理部次長
	志 村 哲 也	自治省府県税課長
	佐 野 徹 治	自治省固定資産税課長
	土 屋 修 一	自治省固定資産税課固定資産鑑定官
	吉 田 隆 一	(財)資産評価システム研究センター 調査研究部長
(専門員)	中 島 康 典	(財)日本不動産研究所 システム開発部システム分析室長
	山 本 忠	(財)日本不動産研究所 システム開発部コンサルタント第2課長
	山 浦 靖 幸	自治省固定資産税課土地第1係長兼第2係長
	市 瀬 惟 義	(財)資産評価システム研究センター主任研究員

目 次

I. 調査研究の目的	1
II. 調査研究結果について	2
1. 調査研究の手順	2
(1) 土地価格形成要因の調査	2
(2) 用途地区の区分	2
(3) 土地価格比準表の作成	2
(4) 標準宅地価格の評定	2
(5) その他の路線の価格評定	4
2. 調査対象都市の選定	4
(1) 対象市の選定の経緯	4
(2) 対象市の概況	4
(3) 調査研究対象の範囲	5
3. 価格形成要因の調査	6
(1) 価格形成要因	6
(2) データ・シート(調査表)の作成	7
4. 用途地区の区分	8
(1) 用途地区とは	8
(2) 移行地についての考え方	8
(3) 幹線道路沿いの地域の土地価格事情	8
(4) 用途地区の見直し	9
5. 土地価格比準表の作成	10
(1) 分析手順	10
(2) 売買実例価額等の収集・整理	11
(3) 分析手法とその問題点	11
(4) 数理化理論Ⅰ類の適用とその結果	13
(5) 土地価格比準表の決定	15

6. 標準宅地の価格の評定	45
(1) 住宅地の標準宅地価格の評定	45
(2) 商業地の標準宅地価格の評定	51
(3) 工業地の標準宅地価格の評定	52
7. その他の路線価の評定	53
Ⅲ. 結 び	58
付属資料	59
1. データ・シート	59
2. データ・シート記入要領	71
3. 数量化理論Ⅰ類の結果より土地価格比準表を作成する方法	78
4. 国土庁土地価格比準表と本調査研究の比準表の項目比較対照表	82

I 調査研究の目的

この報告は、地方公共団体の土地評価事務担当者の実務上の参考に資するため、宅地評価のより一層の適正化、合理化を推進する観点から、その効率的処理手法について、調査研究を試みたものである。

以下、この研究は、一定の条件に該当する調査対象都市としてS市を選定し、実地にその地価形成要因、売買実例等各種の調査を行い、これに基づく分析、検討を通じて、主要な街路に沿接する標準宅地（以下、単に「標準宅地」という。）の適正な価格及びその他の街路（路線）に付設すべき路線価の適正な価格を評定する処理手順、手法及びこれらの考察方法の一例を示したものである。

Ⅱ 調査研究結果について

1. 調査研究の手順

固定資産評価基準による評価手順に沿って行ったが、その中でも特に中枢になる次の5項目に留意し調査研究を進めた。

全体の作業手順は図-1に示すとおりである。

(1) 土地価格形成要因の調査

土地価格形成要因を地域に関する要因(地域要因)と画地に関する要因(画地条件)に分けて検討した。

今回の調査の対象としての要因は付属資料1のデータ・シートに示すとおりである。

(2) 用途地区の区分

調査対象地域を「住宅地区」「商業地区」「工業地区」の3用途に区分した。

(3) 土地価格比準表の作成

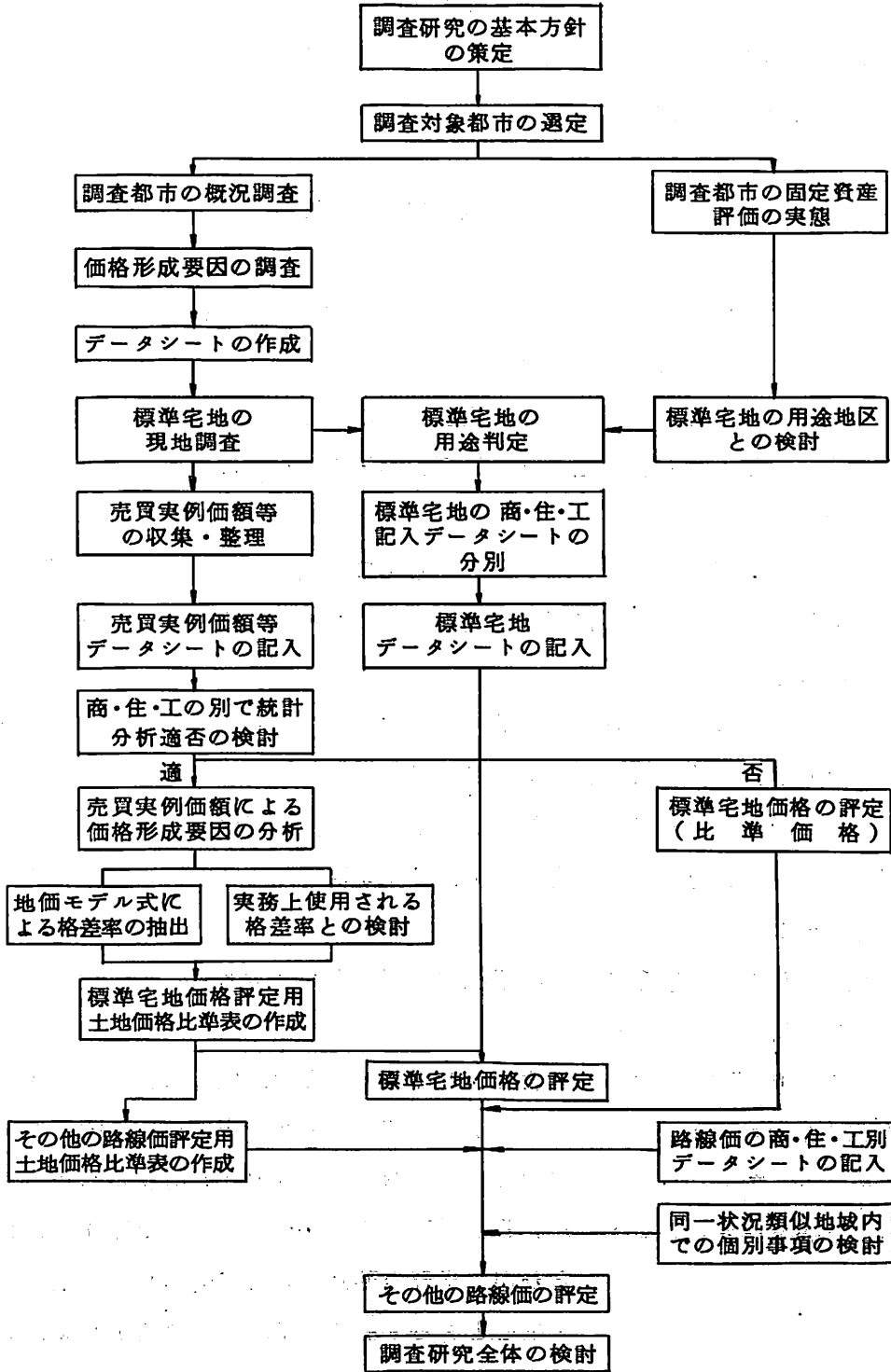
S市における売買実例を収集し、売買価格と各要因のクロス集計を行い、その結果に基づき分析に用いる価格形成要因を検討し、売買価格を被説明変数(外的基準)として統計的手法(数量化理論I類)による分析を行い地価モデル式を作成した。この地価モデル式より各要因間の格差率を抽出するとともに、これに鑑定上の経験値等を参考にして修正を加え、標準宅地価格評定用、その他の路線価評定用の土地価格比準表を作成した。

(4) 標準宅地の価格の評定

宅地の売買実例を収集し、当該売買実例の正常売買価格より算出した比準価格を基にして標準宅地の価格の評定を行った。

なお、今回は便宜的に実勢価格ベースで評定しているが、実際市町村で応用される場合は、固定資産評価基準で示すところの手順により求めた価格となる点に留意する必要がある。

図-1 作業手順



(5) その他の路線の価格評定

(4)で評定した標準宅地価格を基にして、(3)で作成したその他の路線価評定用の土地価格比準表を適用し、その他の路線価を評定した。

2. 調査対象都市の選定

(1) 対象市の選定の経緯

今回の調査研究のモデル都市の選定に当たっては、次の条件を備えた都市とすることとした。

- ① 統計的分析に必要な売買実例件数が十分確保でき、かつ、その分布が市域の一部に極度に偏在することなく、市域全体にほぼ均等であること。
- ② 人口が30万人を超える県庁所在地であること。
- ③ 東京を核とする首都圏の地価体系の影響を直接的に受けない都市であること。
- ④ 今回の調査研究がモデルケースとしての研究であるところから、調査対象区域が基準地を中心に円形に近い拡がりを持って設定することが可能な市域形態を有すること。
- ⑤ ④と同様の趣旨から、標準的な地方中核都市としての機能を具備した、すなわち、公共施設・交通機関等の状況が標準的な市であること。

上記の条件を念頭に置き、複数の候補都市について検討の結果、10回程度に亘る現地調査の便等も考慮の上、S市を選定することになった。

(2) 対象市の概況

本調査研究の対象都市S市の概況は下記のとおりである。

- ① 市制施行——明治22年4月1日
- ② 自然的条件等——S市はA県のほぼ中央部に位置し、昭和44年の合併により、福島県いわき市に次ぐ全国第2位の広大な市域(約1146km²)を有する都市となった。北は標高3000m級の赤石山脈まで市域に含むが、平野の部分は駿河湾に面した安倍川河口を中心とする1部分で市域全体の約10%、面積

にして約115km²にすぎない。気候は日本有数の
温和な土地であり、特に冬季の平均気温は6℃程
度と南国高知にも優る。

③ 人 口 — 464,114人(男227,298人、女236,816人)

④ 世 帯 数 — 143,018世帯

[③④：住民基本台帳 昭和60年3月31日現
在]

⑤ 事 業 所 数 — 30,845(56年)

⑥ 工 場 数 — 2,719(58年)

⑦ 工場従業者数 — 41,306人

⑧ 工業製品出荷額 — 737,997(100万円)

⑨ 金融機関数 — 120(59年3月末)

⑩ 住宅着工床面積 — 439,506m²(全住宅、年間、m²)

⑪ " 戸数 — 6061戸 (" " 戸)

⑫ 病 院 数 — 19(58年)

⑬ 都市公園面積 — 175.8ha(59年3月)

⑭ 学 校 数 — 大学7 中学校33 高等学校20
小学校数61

⑮ 鉄 道 駅 — 国鉄 2駅(58年7月現在)
私鉄 8駅

⑯ 交通接近条件 — 市街地のほぼ中央部を東海道本線(約14.3km)
新幹線が走り、市街地の中心部にあるX駅から東
京駅まで新幹線で約1時間程度である。東名高速
道路は市街地の南部を、国道一号線はほぼ東海道
本線に平行して市街地の中心部を、各々通過し、
東京 — 名古屋との連絡路の役割を果たしている。

(3) 調査研究対象の範囲

本調査研究の対象とした標準宅地は次のとおりとした。

標準宅地

住宅地区	235 地点	}	計 354 地点
商業地区	118 "		
工業地区	1 "		

なお、この地点数は、S市における現行の評価対象地の全体ではない。

3. 価格形成要因の調査

(1) 価格形成要因

宅地の価格に影響を及ぼす諸要素（以下、価格形成要因という）は、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他宅地としての利用上の便等いわゆる一般的な要素（以下、地域要因という）と、奥行、間口、形状等各筆の宅地に特有のもの（以下、画地条件という）とに分別することができる。

これら価格形成要因は、それぞれが単独で価格に影響を与えている場合は少なく、各要因が相互に影響しあっているのが一般的であり、地域要因と画地条件の間にも関連性はある。しかし、地域要因が類似していれば、宅地の利用状況は、適業適地の原則に従って標準的な画地規模をほぼ特定することができることから、画地条件のほとんどは地域の特性に付随して決まると考えられる。また、本調査は、主要な街路とその他の街路の適正な価格を求めするための手法開発を行うものであることから、地域要因についてのみ考慮することにした。

不動産鑑定評価基準によれば、宅地の評価にあたって考慮すべき地域要因として次のような要因が用途的地域の別に列挙されている。

なお、ここで用途的地域とは、用途的観点から区分される地域のことをいい、固定資産評価基準でいうところの大分類としての用途地区に該当する。

<住宅地域>

- ① 日照、温度、湿度、風向等の気象の状態
- ② 居住者の職域、階層等の社会環境の良否
- ③ 街路の幅員、構造等の状態

- ④ 都心との距離及び交通施設の状況
- ⑤ 商店街の配置の状態
- ⑥ 上下水道、ガス等の供給処理施設の状況
- ⑦ 学校、公園、病院等の配置の状態
- ⑧ 変電所、汚水処理場等の危険施設又は嫌悪施設の有無
- ⑨ 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性
- ⑩ 騒音、大気汚染等の公害の発生の程度
- ⑪ 各画地の面積、配置及び利用の状態
- ⑫ 眺望、景観等の自然的環境の良否
- ⑬ 土地の利用に関する公法上の規制の程度

<商業地域>

- ① 背後地及び顧客の質と量
- ② 顧客の交通手段の状態
- ③ 営業の種別及び競争の状態
- ④ 当該地域の経営者の創意と資力
- ⑤ 繁華性の程度及び盛衰の状況
- ⑥ 土地の利用に関する公法上の規制の程度

<工業地域>

- ① 製品販売市場及び原材料仕入市場との関係位置
- ② 幹線道路、港湾、鉄道等の輸送施設の整備状況
- ③ 動力資源及び用排水に関する費用
- ④ 労働力確保の難易
- ⑤ 関連産業との関係位置
- ⑥ 温度、湿度、風雪等の気象の状態
- ⑦ 水質の汚濁、大気汚染等の公害発生の危険性
- ⑧ 行政上の助成及び規制の程度

(2) データ・シート(調査表)の作成

これら不動産鑑定評価基準に記されている地域要因及び諸研究先例に基づ

く要因から本調査の対象都市であるS市に具体にあてはめて調査すべき要因を検討し商業地、住宅地、工業地の各用途別に選定した。その内容は末尾の付属資料1.のデータ・シートのとおりである。

なお、要因の選定にあたっては、調査、記入する個人の主観的判断を必要とする要因、すなわち、定量的な測定が困難で、どの程度優れるとか劣るといふ質的な判断を必要とする要因は、要因測定の統一化を図る（客観性の追求）ため、なるべく選定しないものとした。例えば、同基準のうち、住宅地区であれば、社会的環境の良否、眺望、景観の良否等、商業地区であれば、顧客の質の良否、競争の状態、経営者の資力、繁華性の程度等がこれに該当する。

4. 用途地区の区分

(1) 用途地区とは

「固定資産評価基準解説」によると「用途地区とは」、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものであるが、具体的には、宅地が概ね適業適地の原則に従って利用されていることから、その利用状況が類似している地区をいうと記されている。

(2) 移行地についての考え方

利用状況についての考え方は、固定資産評価上は現況の利用状況が重視され、不動産鑑定評価基準での移行地、すなわち、ある種別（用途）から他の種別に移りつつある地域の判定においては、鑑定評価的な判断とは異なることがある。地域は様々な開発あるいは計画の有無により、土地利用の状況は変化していく。この傾向は、固定資産評価上の用途地区では、併用住宅、家内工業、中小工場の各地区において多くみられる。

(3) 幹線道路沿いの地域の土地価格事情

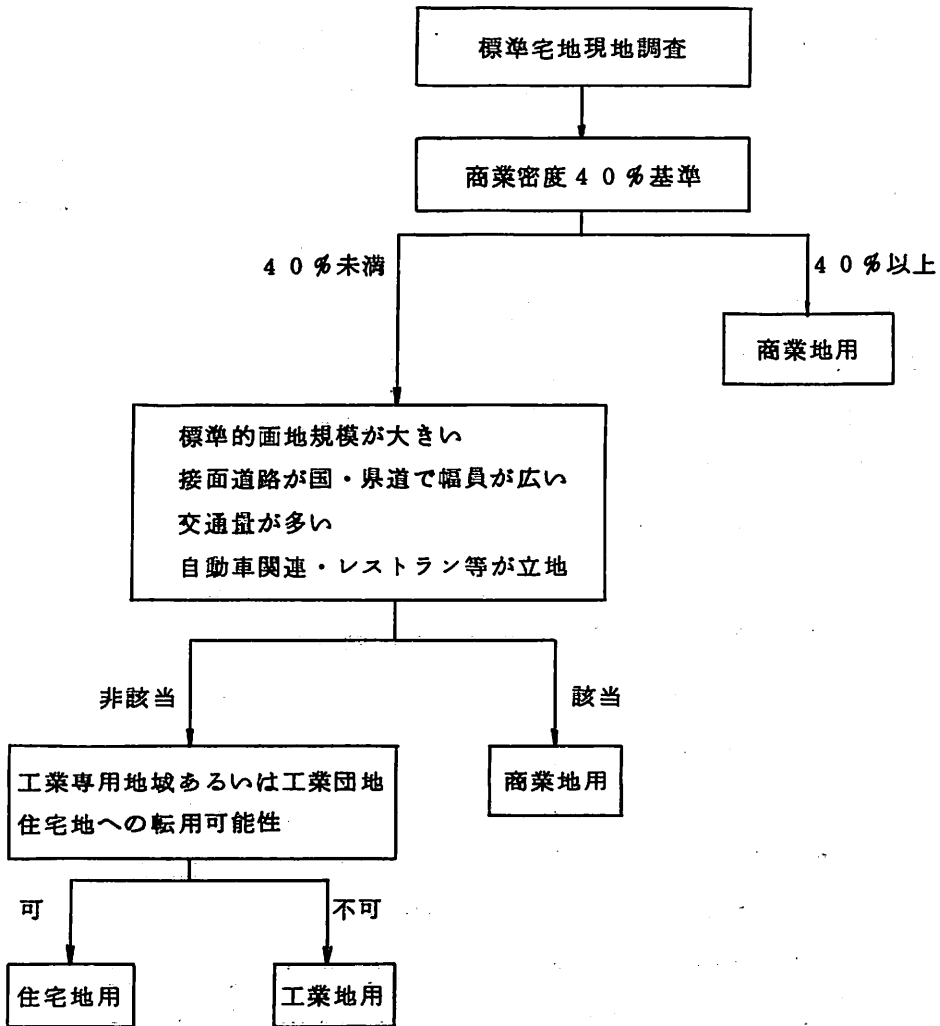
特に近年は、幹線道路沿いの土地が、外食レストランや自動車関連業の店舗あるいは事務所地として開発され、幹線道路沿いの地域とその背後地の用途が異なっている事例が多い。この場合、当然幹線道路沿いとその背後地では価格及び価格形成要因が極端に異なることも考えられる。

(4) 用途地区の見直し

従って、前記データ・シートに記入する上においてもこの点について商業地、住宅地、工業地の検証をする必要があると考え、本調査で対象とした354地点の標準宅地並びにその宅地が面する主要な街路について、用途地区の区分の見直しを次の手順図-2によって行った。

なお、このことは、単に今回の分析過程で個別に設けた事項であって、通常、用途地区を判断する際の一事項にしかすぎないものである。

図-2 データ・シート記入区分フロー



5. 土地価格比準表の作成

(1) 分析手順

土地価格比準表の作成の方法としては、①不動産鑑定士等の判断に基づく方法と②統計分析による方法とがある。

前者は、個々の価格形成要因について、例えば、道路の幅員の違いによる格差率をどのように判断するかをまとめ、それを比準表に置き直す方法である。後者は、土地価格と価格形成要因の関係を重回帰分析、数量化理論Ⅰ類等の統計分析手法を用い、その結果導かれる地価モデル式から格差率を抽出する方法である。

これら①、②のいずれの方法もそれぞれに長所、短所があり、通常はこの種のシステムでは①、②を併用する場合が多い。すなわち、①の方法は、経験的な判断によるため、要因抽出の根拠が希薄であり、要因間のウェイト付けも様々である。また、②の方法は、サンプリングの方法によって、抽出される価格形成要因に片寄りが生じたり、要因間の相関により、ある要因のウェイトが大きくなりすぎたりする。

そこで、本調査研究においては、①、②の方法を併用し、一方の方法での欠点を他の方法で補うことにより、土地価格比準表の作成を行った。

具体的手順としては次の4段階になる。

Step 1. 価格形成要因の検討及びデータ・シートの作成

前記3で述べたように、同市で調査すべき価格形成要因を検討し、一般的な価格形成要因や同市固有の価格形成要因を現地調査等で検証し、データ・シートに取りまとめた。(付属資料1)。

Step 2. データ・シートの記入

Step1で作成したデータ・シートにより、売買実例地のデータを調査記入した(付属資料2.データ・シート記入要領)。

Step 3. 地価モデル式による比準表の作成

上記②の方法により、数量化理論Ⅰ類による価格形成要因の分析を行い、その結果を基にして地価モデル式を作成し、そのモデル式

における要因（説明変数）ごとに格差率を抽出して第一段階としての土地価格比準表を作成した。

Step 4. 土地価格比準表の決定

統計分析による方法で対応できなかった要因、及び、対応が十分でなかった要因に対して、上記①の方法により、Step3.で作成した比準表に追加・修正を加え、標準宅地価格評定用比準表とその他の路線価評定用比準表を決定した。

(2) 売買実例価額等の収集・整理

本調査に用いた売買実例は以下の点に留意して収集した。

- ① 収集した売買実例地は地図上にプロットし、この分布がなるべくかたよらないように取捨選択した。
- ② 売買実例については、できるだけ正常なものを採用するよう努めたが、売買実例のなかに固有の特殊な事情が含まれている場合には原則として売買実例として採用しなかった。特殊な事情とは、買急ぎ・隣接地の買増し・知人親せき間等の特殊な関係にある者の中で売買された場合等で、売買実例価格が割高もしくは割安の場合である。
- ③ 画地条件が著しく劣ったり、同一状況類似地域内の標準的な地価水準から離れているものは売買実例として不採用とした。
- ④ 建物付の売買実例で、土地と建物への配分が困難な実例は不採用とした。
- ⑤ 取引時点がなるべく最近の実例について収集するようにした。

以上の①～⑤を検討した上で多数の売買実例の中から住宅地で1022件、商業地で108件、工業地で10件の売買実例を収集した。

(3) 分析手法とその問題点

本分析の最終的な目的は要因間の格差率を抽出し、土地価格比準表を作成することである。このために、土地価格（ここでは売買実例価格）を被説明変数とする^(注1)一次線形式によるモデル式を構築することが最良であると判断した。一次線形式によるモデル式としては「重回帰分析」と「数量化理論Ⅰ類」^(注2)の分析手法が代表とされているが、本調査においては、要因の中に非連続量（質的

変量)の要因が多数含まれること、及び、比準表を作る際には、連続量をカテゴリー化(注3)する必要があるために後者の「数量化理論Ⅰ類」を分析手法として採用することとした。

(注1) 一次線形式とは、 y ：売買実例価格

$x_1 \sim x_n$ ：各要因の値

$a_1 \sim a_n$ ：各要因に対する係数

b ：定数項

とすると

$y = a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + a_n x_n + b$ という式で表現される式をいう。

(注2) 非連続量(質的変量)とは、距離のように連続的に変化する数量ではなく、「小さい=1、普通=2、大きい=3」のように非連続的(質的)に変化する数量を指す。

(注3) 数量化理論Ⅰ類とは、被説明変数(外的基準)が数量(連続変数)で与えられ、要因を質的変量(非連続変数)とした線型回帰分析である。この数量化理論は、被説明変数(外的基準)と分類(カテゴリー)で与えられた要因の関係を分析するにあたって、まず要因の一次の和をつくり、その和の形を通して、被説明変数(外的基準)をもっともよく表現するように各要因に数量(カテゴリー・スコア)を与えるという手法である。

次に各用途について数量化理論Ⅰ類により分析するに当たり、まず工業地については収集実例数が前記の如く10件と少なく、本分析を適用することができなかった。また商業については一応数量化理論Ⅰ類を適用したが、以下の原因により、合理的な土地価格の格差率の抽出ができなかった。

- ① 売買実例価格の分散が大きい。
- ② 収集し得た適切な売買実例の数が少ない。
- ③ 商況等の少数の要因の説明力が非常に強く、かつ、その要因が客観的的要因ではなく主観的要因であるため採用するに難がある。

このようなことから、得られた結果をもとに格差率を抽出してみると、要因内で非常に大きな格差率を示すものがあり今回これを標準宅地の比準に用いることは適切でないと判断した。

なお、これは専らデータ収集上の問題であり、これらの解決策としては、

時間的あるいは地域的に収集範囲を広げることも一つの方法であろう。

(4) 数量化理論Ⅰ類の適用とその結果

数量化理論Ⅰ類を住宅地に適用するに当たり、前述した1022の売買実例から以下の各項目に1つでも該当するものについては分析対象から除外し、最終的に448の売買実例を分析対象とした。

- ① 事情補正の存在する売買実例
- ② 大巾な画地修正が必要な売買実例
- ③ 56年以前の売買実例
- ④ 市街化調整区域内の売買実例
- ⑤ 用途地域が近隣商業地域又は商業地域内にある売買実例
- ⑥ 売買実例の存する路線の商業密度が40%以上である売買実例
- ⑦ 分析対象要因について、1つでも不分明の項目のある売買実例

この結果、売買実例価格を被説明変数として、表-1に挙げる16の価格形成要因を最終的な説明変数とした。売買実例価格は、昭和58年7月1日にあわせて時点修正を行った。本調査では1022の売買実例の中から分析対象とする売買実例を選択する際に、大幅な画地修正の必要なものは除外したので、分析対象とした売買実例には画地修正は加えていない。又、同様の理由で事情補正も加えず、全て100/100である。

表-1 数量化理論I類による分析結果

要因 ITEM	カテゴリー CATEGORY	サンプル数 SAMPLE	カテゴリー・スコア CATEGORY SCORE	カテゴリー・スコアの加重平均 WEIGHTED MEAN	加重平均との差 DEVIATION	RANGE	RANK
1 道路幅員	~4m 1	30.	1185.95142	1359.41309	-1734.6167	204.72217	3
	~6m 2	267.	1361.22437		1.81128		
	6m~ 3	151.	1390.67358		312.6050		
4 速 統 性	通り抜け可 1	384.	0.0	-624469	624469	4371283	12
	行き止まり 2	64.	-4371283		-3746814		
5 駅までの距離	~2km 1	63.	0.0	-117.87895	117.87895	2525.4028	2
	~3km 2	95.	-3360939		84.26956		
	~4km 3	128.	-138.17090		-2029195		
	~5.5km 4	118.	-179.01953		-61.14058		
	~7km 5	31.	-24269946		-12482051		
	7km~ 6	13.	-2525.4028		-134.66133		
6 バス停までの距離	~100m 1	61.	0.0	-2819522	2819522	406.5523	14
	~200m 2	246.	-28.04503		0.15019		
	200m~ 3	141.	-40.65523		-12.46001		
7 バス路線の系統数	1系統 1	195.	0.0	2830066	-2830066	193.98198	4
	2系統以上 2	246.	4601962		17.71896		
	8系統以上 3	7.	193.98198		165.68132		
8 大型小売店までの距離	~500m 1	143.	0.0	-45.15314	45.15314	90.77515	9
	~1500m 2	198.	-53.10947		-7.95633		
	1500m~ 3	107.	-90.77515		-45.62201		
9 商業密度	0多 1	254.	0.0	23.59727	-23.59727	104.50833	6
	~20多 2	172.	48.09538		24.49811		
	~40多 3	22.	104.50833		80.91106		
10 工場密度	0~20多 1	390.	0.0	-12.12976	12.12976	93.69200	7
	20多以上 2	58.	-93.69200		-81.56224		
12 区画整理	未 施 行 1	374.	0.0	8.89177	-8.89177	53.83125	11
	施 行 中 ・ 済 2	74.	53.83127		44.93948		
14 都市ガス	有 1	217.	0.0	-19.58415	19.58415	37.98140	15
	無 2	231.	-37.98140		-18.39725		
15 下水道	有 1	97.	0.0	-32.41273	32.41273	41.37012	13
	無 2	351.	-41.37012		-8.95738		
16 浸水地区	該当 1	20.	0.0	70.91599	-70.91599	74.22983	10
	非該当 2	428.	74.22983		3.31384		
17 新幹線	0~200m 1	18.	0.0	124.89145	-124.89145	130.11948	5
	200m以上 2	430.	130.11948		5.22803		
23 東名高速	0~200m 1	40.	0.0	32.69882	-32.69882	35.90460	16
	200m以上 2	408.	35.90460		3.20578		
26 用途地域	一 種 住 専 1	9.	0.0	71.62868	-71.62868	93.19469	8
	二 種 住 専 2	229.	93.19469		21.56601		
	住 居 3	136.	52.41374		-19.21494		
	準 工 ・ 工 業 4	74.	48.91623		-2.271245		
27 位 置	Y ₁ 地 区 1	82.	0.0	-221.16447	221.16447	330.07544	1
	Y ₂ " 2	26.	-231.52759		-10.36311		
	Y ₃ " 3	47.	-297.11792		-7.595345		
	Y ₄ " 4	92.	-239.38647		-18.22200		
	Y ₅ " 5	66.	-287.36621		-6.620174		
	Y ₆ " 6	104.	-330.07544		-10.891096		
	Y ₇ " 7	31.	-12.93237		99.23210		

売買実例地の平均価格	MEAN OF OBSERVED SCORE= 1237.190 百円/m ²
重 相 関 係 数	MULTIPLE CORRELATION COEFFICIENT= 0.798751
符 号 係 数	KIYO RITSU= 0.638002

分析に用いた売買実例数：448

(5) 土地価格比準表の決定

① 地価モデル式による比準表の作成

前記(1)での Step3. で述べたように、数量化理論 I 類で求めた地価モデル式より、16 要因についての土地価格比準表を作成した。「道路幅員」を具体例として、付属資料 3 での一般式を説明すると以下のようになる。

ア. カテゴリー・スコア

カテゴリー	サンプル数	カテゴリー・スコア(百円/㎡)
1. 4 m 未満	30	1185
2. 4 m 以上 6 m 未満	267	1361
3. 6 m 以上	151	1390

イ. 最頻ランクにおける格差率の計算

売買実例 448 件を上記のように 3 ランクに区分した場合での、最頻ランクは「4 m 以上 6 m 未満」である。従って、「4 m 以上 6 m 未満」の幅員を基準としたときの、「4 m 未満」と「6 m 以上」の幅員における格差率を求めると次のようになる。なお、平均価格は分析対象とした売買実例 448 件の平均である 1237 百円/㎡を用いる。

ランク 1. 4 m 未満 $C_{21} = (1185 - 1361) \div 1237 \div -14 (\%)$

ランク 2. 4 m 以上 6 m 未満 $C_{22} = (1361 - 1361) \div 1237 = 0 (\%)$

ランク 3. 6 m 以上 $C_{23} = (1390 - 1361) \div 1237 \div +2 (\%)$

ウ. 他のランクにおける格差率の計算

「4 m 未満」の幅員に対する格差率

4 m 以上 6 m 未満 $C_{12} = \{ (1 + 0.0) \div (1 - 0.14) - 1 \} \times 100 \div +16 (\%)$

6 m 以上 $C_{13} = \{ (1 + 0.02) \div (1 - 0.14) - 1 \} \times 100 \div +19 (\%)$

「6 m 以上」の幅員に対する格差率

4 m 未満 $C_{31} = \{ (1 - 0.14) \div (1 + 0.02) - 1 \} \times 100 \div -16 (\%)$

4 m 以上 6 m 未満 $C_{32} = \{ (1 + 0.02) \div (1 + 0.0) - 1 \} \times 100 \div -2 (\%)$

エ. 地価モデル式から導かれた「道路幅員」の土地価格比準表(%)

評定する地点 基準とする地点	4 m 未満	4 m 以上 6 m 未満	6 m 以上 (%)
4 m 未満	0	16	19
4 m 以上 6 m 未満	-14	0	2
6 m 以上	-16	-2	0

② 土地価格比準表の決定

前記(1)で述べたように、数量化理論 I 類等の統計分析手法のみを用いて作成した比準表をすべてそのまま採用することは危険性がある。そこで、前記①で計算した 16 要因と地価モデル式作成の段階で統計上の理由等で抽出されなかった要因をも含めて検討した結果、表-2 の 27 要因として選択した。地価モデル式より計算された格差率との関係は、表-2 の類型欄に示すように A、B、C の 3 類型となり、それぞれ次の内容を示す。

類型 A：数量化理論 I 類の結果より計算した土地価格比準表をそのまま採用する要因

類型 B：数量化理論 I 類の結果より計算した土地価格比準表に対して何らかの修正を加えて採用する要因

類型 C：数量化理論 I 類による地価モデル式作成の段階においては、分析対象要因とならなかったが、追加が必要となる要因

類型 B の修正を加えた理由は次の 2 点である。

ア. 数量化理論を用いて分析する上で、地価モデル式の説明度を増すためにカテゴリーを少なくする必要があったが、実際には連続して変化するものと考えられるため、比準する際にはもう少し細かいカテゴリー（細項目）に区分する必要がある。（例、「道路幅員」、「中心駅までの距離」等）

イ. 分析の過程において、いわゆる内部相関などのため、複合要因として

一方の要因のみで分析したため、単独の要因としてみた場合には、他の土地価格比準表と比較して格差率の乖離が大きくなってしまいます。(例、「道路幅員」、「バスの系統数」等)

表-2 比準表採用項目一覧表

要因番号	標準宅地価格評定用の比準表採用項目	数量化Ⅰ類に用いた項目	比準表の類型	その他の路線価評定に用いる比準表
1	道路幅員	○	B	○
2	舗装	×	C	○
3	歩道	×	C	○
4	連続性	○	A	○
8	中心駅までの距離	○	B	○ (注)
10	バス停までの距離	○	B	○
11	バス路線の系統数	○	B	×
14	大型小売店までの距離	○	B	×
20	同一路線における商業密度	○	A	○
21	同一地域における工場密度	○	B	×
23	地盤	×	#C	×
24	土地区画整理	○	A	×
25	団地開発	×	C	×
27	都市ガス	○	A	×
28	公共下水道	○	A	×
29	浸水地区	○	#A	×
31	新幹線	○	B	○
32	国道1号線	×	C	○
33	汚水処理場	×	C	○
34	東海道本線	×	C	○
35	変電所	×	C	○
36	刑務所	×	C	○
37	東名高速	○	B	○
38	斎場	×	C	○
39	清掃工場	×	C	○
41	用途地域	○	B	×
45	位置	○	A	×

- 凡例 A: 数量化Ⅰ類の結果そのまま使用した項目
 B: 数量化Ⅰ類の結果を修正した項目
 C: 追加した項目
 #: 同一アイテムとして合成する
 ○: 採用
 ×: 不採用

(注) 標準宅地価格評定用比準表のカテゴリーを増加して採用

これらア、イのいずれの場合も、他の土地価格比準表及び通常の鑑定評価等で用いられている経験値を参考として修正した。ただし、イのケースにおいては、例えば「道路幅員」と「歩道」のように明確に分かる場合（歩道のある場合道路幅員も広い）もあるが、必ずしも明確ではなくて何らかの複合要因になっている場合（「バスの系統数」は、市の中心に近いほど系統数が多いという点から、中心性、利便性等々を複合している）がある。

また、類型Cの処理を行った理由は、専ら分析データ上の制約による。即ち、本調査では、売買実例により分析を行ったが、対象地域で実際には明らかに格差をもたらす要因であっても、その要因を含む実例が極めて少ない、または、全くなかったため、その要因について本手法による分析が行えなかったなどである。

以上の理由から検討を加え、表-3土地価格比準表一覧のとおり数量化理論I類の結果より求めた土地価格比準表と最終的に採用を決定した標準宅地価格評定用比準表とその他の路線価評定用比準表を並記し、類型B、Cの場合には修正・追加理由を付した。備考には各団体の参考になるよう一般的傾向及び留意点を付した。

また、参考までに、付属資料4に国土庁土地価格比準表と本調査研究の比準表の項目比較対照表を掲げた。

なお、標準宅地価格評定用比準表とその他の路線価評定用比準表の格差率は原則として同じであると考えられるが、後者の比準表は同一の状況類似地域内の比較であるので、例えば連続量による要因は隣接カテゴリーでの格差が最小単位（1%）となるよう細分化する必要もある。また、標準宅地価格の評定で採用し、その他の路線価の評定では採用しなかった要因は、状況類似地域の区分の段階において考慮されるべき要因と考えられるので、同地域内での比準では対象外とした。

表-3 土地価格比準表一覧

1. 道路幅員

数量化理論I類の結果計算された比準表				標準宅地価格評定用として決定した土地価格比準表						その他の路線価評定用として決定した土地価格比準表																																																																																																					
<table border="1"> <tr> <td>評定する地点</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>基準とする地点</td> <td>~4m</td> <td>~6</td> <td>6m以上</td> </tr> </table>				評定する地点	1	2	3	基準とする地点	~4m	~6	6m以上	<table border="1"> <tr> <td>標準宅地(例)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>売買実例地</td> <td>~2m未済</td> <td>~3</td> <td>~4</td> <td>~5</td> <td>~6</td> <td>6m以上</td> </tr> </table>						標準宅地(例)	1	2	3	4	5	6	売買実例地	~2m未済	~3	~4	~5	~6	6m以上	<table border="1"> <tr> <td>その他の路線(街路)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>標準宅地(例)</td> <td>~2m未済</td> <td>~3</td> <td>~4</td> <td>~5</td> <td>~6</td> <td>6m以上</td> </tr> </table>						その他の路線(街路)	1	2	3	4	5	6	標準宅地(例)	~2m未済	~3	~4	~5	~6	6m以上																																																												
				評定する地点	1	2	3																																																																																																								
基準とする地点	~4m	~6	6m以上																																																																																																												
標準宅地(例)	1	2	3	4	5	6																																																																																																									
売買実例地	~2m未済	~3	~4	~5	~6	6m以上																																																																																																									
その他の路線(街路)	1	2	3	4	5	6																																																																																																									
標準宅地(例)	~2m未済	~3	~4	~5	~6	6m以上																																																																																																									
<table border="1"> <tr> <td>1 ~4m未済</td> <td>0</td> <td>16</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>2 ~6</td> <td>-14</td> <td>0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3 6m以上</td> <td>-16</td> <td>-2</td> <td>0</td> </tr> </table>				1 ~4m未済	0	16	19	2 ~6	-14	0	2	3 6m以上	-16	-2	0	<table border="1"> <tr> <td>1 ~2m未済</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>7</td> <td>9</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>2 ~3</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>3 ~4</td> <td>-4</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>4 ~5</td> <td>-6</td> <td>-4</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>5 ~6</td> <td>-8</td> <td>-6</td> <td>-4</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>6 6m以上</td> <td>-10</td> <td>-8</td> <td>-6</td> <td>-4</td> <td>-2</td> <td>0</td> </tr> </table>						1 ~2m未済	0	2	4	7	9	11	2 ~3	-2	0	2	4	6	9	3 ~4	-4	-2	0	2	4	6	4 ~5	-6	-4	-2	0	2	4	5 ~6	-8	-6	-4	-2	0	2	6 6m以上	-10	-8	-6	-4	-2	0	<table border="1"> <tr> <td>1 ~2m未済</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>7</td> <td>9</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>2 ~3</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>3 ~4</td> <td>-4</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>4 ~5</td> <td>-6</td> <td>-4</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>5 ~6</td> <td>-8</td> <td>-6</td> <td>-4</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>6 6m以上</td> <td>-10</td> <td>-8</td> <td>-6</td> <td>-4</td> <td>-2</td> <td>0</td> </tr> </table>						1 ~2m未済	0	2	4	7	9	11	2 ~3	-2	0	2	4	6	9	3 ~4	-4	-2	0	2	4	6	4 ~5	-6	-4	-2	0	2	4	5 ~6	-8	-6	-4	-2	0	2	6 6m以上	-10	-8	-6	-4	-2	0
1 ~4m未済	0	16	19																																																																																																												
2 ~6	-14	0	2																																																																																																												
3 6m以上	-16	-2	0																																																																																																												
1 ~2m未済	0	2	4	7	9	11																																																																																																									
2 ~3	-2	0	2	4	6	9																																																																																																									
3 ~4	-4	-2	0	2	4	6																																																																																																									
4 ~5	-6	-4	-2	0	2	4																																																																																																									
5 ~6	-8	-6	-4	-2	0	2																																																																																																									
6 6m以上	-10	-8	-6	-4	-2	0																																																																																																									
1 ~2m未済	0	2	4	7	9	11																																																																																																									
2 ~3	-2	0	2	4	6	9																																																																																																									
3 ~4	-4	-2	0	2	4	6																																																																																																									
4 ~5	-6	-4	-2	0	2	4																																																																																																									
5 ~6	-8	-6	-4	-2	0	2																																																																																																									
6 6m以上	-10	-8	-6	-4	-2	0																																																																																																									
<p>決定の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> 「舗装」、「歩道」、「歩道」の有無と内部相関があり、本調査でのデータ・シートでは主観的な要素が加わるため除外した。「配座」、「系統」の優劣が幅員に現金されたため格差率が大きくなった。「道路幅員」としては、連続量であることから、隣接カタゴリーの格差率は1~3%程度が通常である。このため、カタゴリー区分を1m間隔として細分化し、格差率の範囲を縮小した。 なお、適用にあたっては、幅員が連続量であることと制定の取違を考慮し、比準相互間で幅員の差が30cm未満でカタゴリーが異なる場合は格差を生じないものとして処理した。 幅員地帯における幅員の格差率は6m以上一律ではなく、1.2m程度までの格差が比較可能な比準表とすべきである。 非慣習地において幅員6m以上については、住宅地域に限っては、住宅の利便性は却すが、国道、保通等の幹線道路の場合、逆に交通量が大きく顧客、安全性の面から狂環境が劣る場合もある。 																																																																																																															
<p>備考</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 標準宅地価格比準表の使用方法是、標準宅地の状況であり、左側は売買実例地の状況である。例えば、売買実例地の状況が5mで、標準宅地の状況が3.5mであれば売買実例地より標準宅地が△4%、道路幅員の違いのみで価格が劣ることになる。以下、他の比準表も同様使用する。 ② その他の路線価評定用土地価格比準表の使用方法是、標準宅地の状況であり、左側は標準宅地の状況である。例えば、標準宅地の状況が3.5mで、その他の路線(街路)の状況が5mであれば、標準宅地よりその他の路線(街路)が4%、道路幅員の違いのみで価格が劣ることになる。以下、他の比準表も同様使用する。 																																																																																																															
<p><参考></p>																																																																																																															

2. 道路の舗装

数量化理論1類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路幅評定用として決定した土地価格比率表																																				
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <table border="1" data-bbox="383 898 591 1197"> <tr> <td colspan="2" rowspan="2">標準宅地 (例)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">有 無</td> </tr> <tr> <td colspan="2">売買実例地</td> <td>0</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>有</td> <td>0</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>無</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="383 357 591 666"> <tr> <td colspan="2" rowspan="2">その他の路幅 (街路) (例)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">有 無</td> </tr> <tr> <td colspan="2">標準宅地</td> <td>0</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>有</td> <td>0</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>無</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </table> </div>	標準宅地 (例)		1	2	有 無		売買実例地		0	-1	1	有	0	-1	2	無	1	0	その他の路幅 (街路) (例)		1	2	有 無		標準宅地		0	-1	1	有	0	-1	2	無	1	0		
			標準宅地 (例)		1	2																																
有 無																																						
売買実例地		0	-1																																			
1	有	0	-1																																			
2	無	1	0																																			
その他の路幅 (街路) (例)		1	2																																			
		有 無																																				
標準宅地		0	-1																																			
1	有	0	-1																																			
2	無	1	0																																			
<p>決定の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路幅員と内部相関があり、また、本調査対象地域では、数直化I類を用いる上で、データ上の制約があったため分析対象からは除外したが、価格評定上、快適性等から格差が生じると判断し、他の土地価格比率表を検討し、採用する格差率を決定した。 																																						
<p>備考</p> <ul style="list-style-type: none"> 主要な街路、その他の街路いずれも「舗装」の有無によって分離されているか否かを留意する必要がある。 舗装の程度(完全舗装、簡易舗装等)により格差が生じる場合もあるが、調査可能かどうかによる。 																																						

3. 歩道の有無

数量化理論I類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																
<div style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">標準宅地 (有)</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">売買実例地</td> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">無</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">-1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table> </div>	標準宅地 (有)		1	2	売買実例地		有	無	1	有	0	-1	2	無	1	0	<div style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">その他の路線 (有路)</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">標準宅地</td> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">無</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">-1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table> </div>	その他の路線 (有路)		1	2	標準宅地		有	無	1	有	0	-1	2	無	1	0	
	標準宅地 (有)		1	2																														
売買実例地		有	無																															
1	有	0	-1																															
2	無	1	0																															
その他の路線 (有路)		1	2																															
標準宅地		有	無																															
1	有	0	-1																															
2	無	1	0																															
<p>決定の理由 ・ 道路幅員と内部相関があり、分析対象からは除外したが、価格評定上、安全性時から格差が生じると判断し、他の土地価格比率表を検討し、採用する格差率を決定した。</p> <p>備 考 ・ 「西側歩道」と「片側歩道」との格差をみるならば、安全性の観点からは、片側の場合、縦密には同一距離に2本の路線が必要となるので、片側歩道を歩道の「有」「無」いずれに含めるとしても格差率は最小の値となる。 ・ 横切地においては懸垂溝(孔)、除雪施設の有無が考慮される必要がある。</p>																																		

4. 道路の連続性

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線評定用として決定した土地価格比率表																														
<table border="1" data-bbox="376 1380 584 1637"> <tr> <td rowspan="2">評定する地点 (例)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>通り抜け可 り可 抜</td> <td>行き止 り止</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">基準とする地点</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>4</td> </tr> </table>	評定する地点 (例)	1	2	通り抜け可 り可 抜	行き止 り止	基準とする地点	1	0	2	4	<table border="1" data-bbox="376 961 584 1228"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地 (例)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>通り抜け可 り可 抜</td> <td>行き止 り止</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">宛取集列地</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>4</td> </tr> </table>	標準宅地 (例)	1	2	通り抜け可 り可 抜	行き止 り止	宛取集列地	1	0	2	4	<table border="1" data-bbox="376 437 584 694"> <tr> <td rowspan="2">その他の路線 (街路) (例)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>通り抜け可 り可 抜</td> <td>行き止 り止</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">標準宅地</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>4</td> </tr> </table>	その他の路線 (街路) (例)	1	2	通り抜け可 り可 抜	行き止 り止	標準宅地	1	0	2	4
評定する地点 (例)		1	2																													
	通り抜け可 り可 抜	行き止 り止																														
基準とする地点	1	0																														
	2	4																														
標準宅地 (例)	1	2																														
	通り抜け可 り可 抜	行き止 り止																														
宛取集列地	1	0																														
	2	4																														
その他の路線 (街路) (例)	1	2																														
	通り抜け可 り可 抜	行き止 り止																														
標準宅地	1	0																														
	2	4																														
<p>決定の理由 ・ 数量化理論Ⅰ類の結果から計算された格差率が他の土地価格比率表と比較して、ほぼ妥当な値と判断されるので、そのまま採用するものとした。</p> <p>備 考 ・ こく限られた地域、例えば古い別荘地として発展した高級住宅地域では、道路の連続性、系統は劣るが、住環境が保全されるという点から感価要因とならない場合もある。</p> <p>・ 同様に一方通行の場合も、利便性は劣るが、住環境保全、安全性が増すことも考えられる。</p>																																

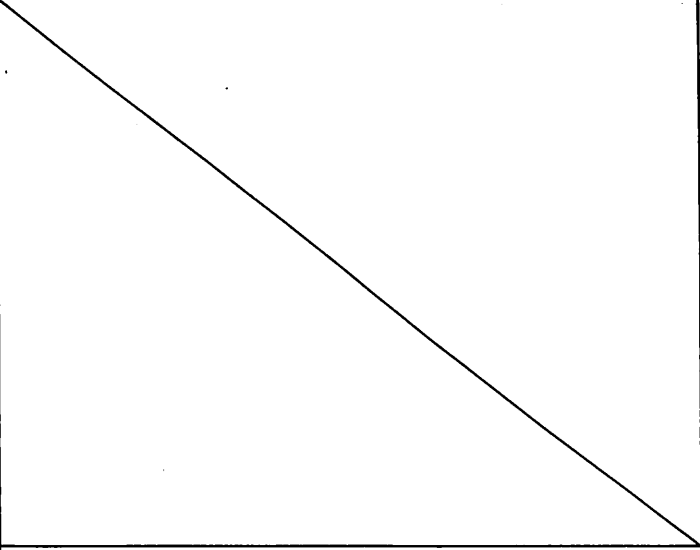
8. 中心駅までの距離

数量化理論I類の結果計算された標準表		標準宅地価格評定用として決定した土地価格標準表		その他の路線価評定用として決定した土地価格標準表																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
<table border="1"> <tr> <th>中心駅 からの 距離 100m</th> <th>100m</th> <th>200m</th> <th>300m</th> <th>400m</th> <th>500m</th> <th>600m</th> <th>700m</th> <th>800m</th> <th>900m</th> <th>1000m</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>16</td> <td>17</td> <td>18</td> <td>19</td> <td>20</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>23</td> <td>24</td> <td>25</td> <td>26</td> <td>27</td> <td>28</td> <td>29</td> <td>30</td> <td>31</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>33</td> <td>34</td> <td>35</td> <td>36</td> <td>37</td> <td>38</td> <td>39</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>44</td> <td>45</td> <td>46</td> <td>47</td> <td>48</td> <td>49</td> <td>50</td> <td>51</td> <td>52</td> <td>53</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>55</td> <td>56</td> <td>57</td> <td>58</td> <td>59</td> <td>60</td> <td>61</td> <td>62</td> <td>63</td> <td>64</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>66</td> <td>67</td> <td>68</td> <td>69</td> <td>70</td> <td>71</td> <td>72</td> <td>73</td> <td>74</td> <td>75</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>77</td> <td>78</td> <td>79</td> <td>80</td> <td>81</td> <td>82</td> <td>83</td> <td>84</td> <td>85</td> <td>86</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>88</td> <td>89</td> <td>90</td> <td>91</td> <td>92</td> <td>93</td> <td>94</td> <td>95</td> <td>96</td> <td>97</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>99</td> <td>100</td> <td>101</td> <td>102</td> <td>103</td> <td>104</td> <td>105</td> <td>106</td> <td>107</td> <td>108</td> <td>109</td> </tr> <tr> <td>110</td> <td>111</td> <td>112</td> <td>113</td> <td>114</td> <td>115</td> <td>116</td> <td>117</td> <td>118</td> <td>119</td> <td>120</td> </tr> </table>	中心駅 からの 距離 100m	100m	200m	300m	400m	500m	600m	700m	800m	900m	1000m	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	<table border="1"> <tr> <th>標準宅地 価格</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> <th>12</th> <th>13</th> <th>14</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>17</td> <td>18</td> <td>19</td> <td>20</td> <td>21</td> <td>22</td> <td>23</td> <td>24</td> <td>25</td> <td>26</td> <td>27</td> <td>28</td> <td>29</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>32</td> <td>33</td> <td>34</td> <td>35</td> <td>36</td> <td>37</td> <td>38</td> <td>39</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> <td>44</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>47</td> <td>48</td> <td>49</td> <td>50</td> <td>51</td> <td>52</td> <td>53</td> <td>54</td> <td>55</td> <td>56</td> <td>57</td> <td>58</td> <td>59</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>61</td> <td>62</td> <td>63</td> <td>64</td> <td>65</td> <td>66</td> <td>67</td> <td>68</td> <td>69</td> <td>70</td> <td>71</td> <td>72</td> <td>73</td> <td>74</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>76</td> <td>77</td> <td>78</td> <td>79</td> <td>80</td> <td>81</td> <td>82</td> <td>83</td> <td>84</td> <td>85</td> <td>86</td> <td>87</td> <td>88</td> <td>89</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>91</td> <td>92</td> <td>93</td> <td>94</td> <td>95</td> <td>96</td> <td>97</td> <td>98</td> <td>99</td> <td>100</td> <td>101</td> <td>102</td> <td>103</td> <td>104</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>106</td> <td>107</td> <td>108</td> <td>109</td> <td>110</td> <td>111</td> <td>112</td> <td>113</td> <td>114</td> <td>115</td> <td>116</td> <td>117</td> <td>118</td> <td>119</td> <td>120</td> </tr> </table>	標準宅地 価格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	<table border="1"> <tr> <th>路線価 標準表</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> <th>12</th> <th>13</th> <th>14</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>17</td> <td>18</td> <td>19</td> <td>20</td> <td>21</td> <td>22</td> <td>23</td> <td>24</td> <td>25</td> <td>26</td> <td>27</td> <td>28</td> <td>29</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>32</td> <td>33</td> <td>34</td> <td>35</td> <td>36</td> <td>37</td> <td>38</td> <td>39</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> <td>44</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>47</td> <td>48</td> <td>49</td> <td>50</td> <td>51</td> <td>52</td> <td>53</td> <td>54</td> <td>55</td> <td>56</td> <td>57</td> <td>58</td> <td>59</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>61</td> <td>62</td> <td>63</td> <td>64</td> <td>65</td> <td>66</td> <td>67</td> <td>68</td> <td>69</td> <td>70</td> <td>71</td> <td>72</td> <td>73</td> <td>74</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>76</td> <td>77</td> <td>78</td> <td>79</td> <td>80</td> <td>81</td> <td>82</td> <td>83</td> <td>84</td> <td>85</td> <td>86</td> <td>87</td> <td>88</td> <td>89</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>91</td> <td>92</td> <td>93</td> <td>94</td> <td>95</td> <td>96</td> <td>97</td> <td>98</td> <td>99</td> <td>100</td> <td>101</td> <td>102</td> <td>103</td> <td>104</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>106</td> <td>107</td> <td>108</td> <td>109</td> <td>110</td> <td>111</td> <td>112</td> <td>113</td> <td>114</td> <td>115</td> <td>116</td> <td>117</td> <td>118</td> <td>119</td> <td>120</td> </tr> </table>	路線価 標準表	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	<table border="1"> <tr> <th>路線価 標準表</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> <th>12</th> <th>13</th> <th>14</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>17</td> <td>18</td> <td>19</td> <td>20</td> <td>21</td> <td>22</td> <td>23</td> <td>24</td> <td>25</td> <td>26</td> <td>27</td> <td>28</td> <td>29</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>32</td> <td>33</td> <td>34</td> <td>35</td> <td>36</td> <td>37</td> <td>38</td> <td>39</td> <td>40</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>43</td> <td>44</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>47</td> <td>48</td> <td>49</td> <td>50</td> <td>51</td> <td>52</td> <td>53</td> <td>54</td> <td>55</td> <td>56</td> <td>57</td> <td>58</td> <td>59</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>61</td> <td>62</td> <td>63</td> <td>64</td> <td>65</td> <td>66</td> <td>67</td> <td>68</td> <td>69</td> <td>70</td> <td>71</td> <td>72</td> <td>73</td> <td>74</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>76</td> <td>77</td> <td>78</td> <td>79</td> <td>80</td> <td>81</td> <td>82</td> <td>83</td> <td>84</td> <td>85</td> <td>86</td> <td>87</td> <td>88</td> <td>89</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>91</td> <td>92</td> <td>93</td> <td>94</td> <td>95</td> <td>96</td> <td>97</td> <td>98</td> <td>99</td> <td>100</td> <td>101</td> <td>102</td> <td>103</td> <td>104</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>106</td> <td>107</td> <td>108</td> <td>109</td> <td>110</td> <td>111</td> <td>112</td> <td>113</td> <td>114</td> <td>115</td> <td>116</td> <td>117</td> <td>118</td> <td>119</td> <td>120</td> </tr> </table>	路線価 標準表	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
中心駅 からの 距離 100m	100m	200m	300m	400m	500m	600m	700m	800m	900m	1000m																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
標準宅地 価格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
路線価 標準表	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
路線価 標準表	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
<p>数量化理論I類の結果計算された標準表</p>	<p>標準宅地価格評定用として決定した土地価格標準表</p>	<p>その他の路線価評定用として決定した土地価格標準表</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
<p>決定の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心性と利便性が複合し、数量化理論I類の結果から計算された格差率が高いことと、隣接カテゴリの格差が1~2多程度になるようにカテゴリを細分化した。 なお、適用にあたっては、距離が連続量であることを考慮し、基準相互間で距離の差が200m未満でカテゴリが異なる場合は、格差を生じないものとして処理した。 	<p>備考</p> <ul style="list-style-type: none"> 本調査では「中心駅までの距離」を直線距離（但し、河川等橋を介する場合は橋までの距離を加算）としたが、調査対象地域が起伏が著しい場合は、道路距離の方が望ましい。 鉄道線の発達及び鉄道の利用状況によっては、「最寄駅までの距離」もあわせて考慮する必要がある。 																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

10. バス停までの距離

数量化理論1類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路幅評定用として決定した土地価格比率表																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>評定する地点 標準とする地点</th> <th>1 ~100m 未満</th> <th>2 ~200m 未満</th> <th>3 200m 以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ~100m 未満</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>2 ~200m 未満</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>3 200m以上</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	評定する地点 標準とする地点	1 ~100m 未満	2 ~200m 未満	3 200m 以上	1 ~100m 未満	0	-2	-3	2 ~200m 未満	2	0	-1	3 200m以上	3	1	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>標準宅地 (例)</th> <th>1 m未満 ~100</th> <th>2 ~200</th> <th>3 ~300</th> <th>4 以上 300m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ~100m 未満</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-2</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>2 ~200</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>3 ~300</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>4 300m以上</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (例)	1 m未満 ~100	2 ~200	3 ~300	4 以上 300m	1 ~100m 未満	0	-1	-2	-3	2 ~200	1	0	-1	-2	3 ~300	2	1	0	-1	4 300m以上	3	2	1	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>その他の路幅 (街路) (例)</th> <th>1 m未満 ~100</th> <th>2 ~200</th> <th>3 ~300</th> <th>4 以上 300m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>標準宅地</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-2</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>1 ~100m 未満</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-2</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>2 ~200</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>3 ~300</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>4 300m以上</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	その他の路幅 (街路) (例)	1 m未満 ~100	2 ~200	3 ~300	4 以上 300m	標準宅地	0	-1	-2	-3	1 ~100m 未満	0	-1	-2	-3	2 ~200	1	0	-1	-2	3 ~300	2	1	0	-1	4 300m以上	3	2	1	0
評定する地点 標準とする地点	1 ~100m 未満	2 ~200m 未満	3 200m 以上																																																																						
1 ~100m 未満	0	-2	-3																																																																						
2 ~200m 未満	2	0	-1																																																																						
3 200m以上	3	1	0																																																																						
標準宅地 (例)	1 m未満 ~100	2 ~200	3 ~300	4 以上 300m																																																																					
1 ~100m 未満	0	-1	-2	-3																																																																					
2 ~200	1	0	-1	-2																																																																					
3 ~300	2	1	0	-1																																																																					
4 300m以上	3	2	1	0																																																																					
その他の路幅 (街路) (例)	1 m未満 ~100	2 ~200	3 ~300	4 以上 300m																																																																					
標準宅地	0	-1	-2	-3																																																																					
1 ~100m 未満	0	-1	-2	-3																																																																					
2 ~200	1	0	-1	-2																																																																					
3 ~300	2	1	0	-1																																																																					
4 300m以上	3	2	1	0																																																																					
<p>決定の理由 : 隣接カテゴリの格差が1倍になり、カテゴリ区分が等間隔になるように修正した。 : なお、適用にあたっては、距離が連続品であることと、直線距離による実距離値との誤差を考慮し、比率相互間で距離の差が50m未満でカテゴリが異なる場合は、格差を生じないものとして処理した。</p> <p>備考 : 鉄道駅が発達している地域においては「最寄駅までの距離」のウェイトが大きくなり、バス停からの距離のウェイトが小さくなる場合もある。</p>																																																																									

1.1. バス路線の系統数

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																
<table border="1" data-bbox="347 1340 593 1657"> <thead> <tr> <th>評定する地点 基準とする地点</th> <th colspan="3">評定する地点 (例)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1 系統</td> <td>2 以上 系統上</td> <td>8 以上 系統上</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1 系統</td> <td>3</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2 系統以上</td> <td>-3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>8 系統以上</td> <td>-13</td> <td>-11</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	評定する地点 基準とする地点	評定する地点 (例)				1	2	3	1	1 系統	2 以上 系統上	8 以上 系統上	2	1 系統	3	16	3	2 系統以上	-3	0	8 系統以上	-13	-11	0	<table border="1" data-bbox="347 909 593 1250"> <thead> <tr> <th>標準宅地 (例)</th> <th colspan="3">標準宅地 (例)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1 系統</td> <td>2 以上 系統上</td> <td>8 以上 系統上</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1 系統</td> <td>2</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2 系統以上</td> <td>-2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>8 系統以上</td> <td>-9</td> <td>-7</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (例)	標準宅地 (例)				1	2	3	1	1 系統	2 以上 系統上	8 以上 系統上	2	1 系統	2	10	3	2 系統以上	-2	0	8 系統以上	-9	-7	0	
評定する地点 基準とする地点	評定する地点 (例)																																																	
	1	2	3																																															
1	1 系統	2 以上 系統上	8 以上 系統上																																															
2	1 系統	3	16																																															
3	2 系統以上	-3	0																																															
8 系統以上	-13	-11	0																																															
標準宅地 (例)	標準宅地 (例)																																																	
	1	2	3																																															
1	1 系統	2 以上 系統上	8 以上 系統上																																															
2	1 系統	2	10																																															
3	2 系統以上	-2	0																																															
8 系統以上	-9	-7	0																																															
<p>決定の理由 ・ 調査対象地域の中心に近いほど、系統数が多くなり、地域の中心への接近性に伴う立地条件すべてが複合されていくため、格差率が大きくなるので、他の用途地区への移行の影響をうけない住宅地区を前提とした比率とし、格差率の値を小さくした。</p> <p>備考 ・ 「バス路線の系統数」は、左記のとおり内部相関は低くても、他の様々な要因が複合される場合がある。</p>																																																		

1.4 大型店舗までの距離

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>評定する地点 (例)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7m未満 ~500</td> <td>0</td> <td>-4</td> <td>-7</td> </tr> <tr> <td>7m以上 1,500</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>1,500m以上</td> <td>8</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	評定する地点 (例)	1	2	3	7m未満 ~500	0	-4	-7	7m以上 1,500	5	0	-3	1,500m以上	8	3	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>標準宅地 例</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7m未満 ~250</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-3</td> <td>-4</td> <td>-5</td> <td>-6</td> <td>-6</td> <td>-6</td> </tr> <tr> <td>7m以上 1,500</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-2</td> <td>-3</td> <td>-4</td> <td>-4</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>1,500m以上</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-2</td> <td>-3</td> <td>-3</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>2,000m以上</td> <td>4</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>2,500m以上</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>3,000m以上</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4,000m以上</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4,000m以上</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 例	1	2	3	4	5	6	7	8	7m未満 ~250	0	-2	-3	-4	-5	-6	-6	-6	7m以上 1,500	2	0	-1	-2	-3	-4	-4	-4	1,500m以上	3	1	0	-1	-2	-3	-3	-3	2,000m以上	4	2	1	0	-1	-2	-2	-2	2,500m以上	5	3	2	1	0	-1	-1	-1	3,000m以上	6	4	3	2	1	0	0	0	4,000m以上	6	4	3	2	1	0	0	0	4,000m以上	6	4	3	2	1	0	0	0	
評定する地点 (例)	1	2	3																																																																																																
7m未満 ~500	0	-4	-7																																																																																																
7m以上 1,500	5	0	-3																																																																																																
1,500m以上	8	3	0																																																																																																
標準宅地 例	1	2	3	4	5	6	7	8																																																																																											
7m未満 ~250	0	-2	-3	-4	-5	-6	-6	-6																																																																																											
7m以上 1,500	2	0	-1	-2	-3	-4	-4	-4																																																																																											
1,500m以上	3	1	0	-1	-2	-3	-3	-3																																																																																											
2,000m以上	4	2	1	0	-1	-2	-2	-2																																																																																											
2,500m以上	5	3	2	1	0	-1	-1	-1																																																																																											
3,000m以上	6	4	3	2	1	0	0	0																																																																																											
4,000m以上	6	4	3	2	1	0	0	0																																																																																											
4,000m以上	6	4	3	2	1	0	0	0																																																																																											
<p>決定の理由 ・ 距離が連続量であることと、「1,500m以上」の格差率が大いことを考慮し、隣接カテゴリーの格差が1~2番になるようにカテゴリーを細分化した。</p> <p>備 考 ・ 大型店舗が立地している場所によっては、「中心駅までの距離」、「環寄駅までの距離」と重複することがある。</p>																																																																																																			

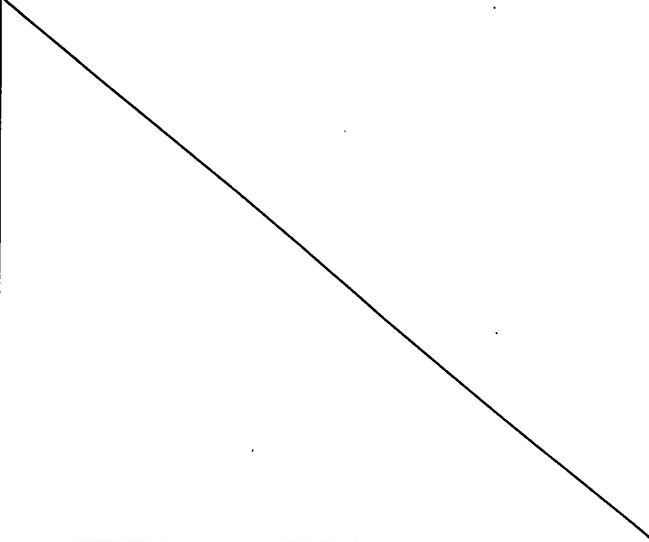
2.0. 商業密度

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																									
<table border="1" data-bbox="336 1332 577 1627"> <tr> <td rowspan="2">評定する地点 基準とする地点</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>~20</td> <td>多未済 ~40</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0%</td> <td>0</td> <td>4 8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~20</td> <td>-4</td> <td>0 5</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~40 未済</td> <td>-8</td> <td>-4 0</td> </tr> </table>	評定する地点 基準とする地点	1	2	3	0%	~20	多未済 ~40	1	0%	0	4 8	2	~20	-4	0 5	3	~40 未済	-8	-4 0	<table border="1" data-bbox="342 913 584 1209"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地 (例)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>~20</td> <td>多未済 ~40</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0%</td> <td>0</td> <td>4 8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~20</td> <td>-3</td> <td>0 5</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~40% 未済</td> <td>-8</td> <td>-4 0</td> </tr> </table>	標準宅地 (例)	1	2	3	0%	~20	多未済 ~40	1	0%	0	4 8	2	~20	-3	0 5	3	~40% 未済	-8	-4 0	<table border="1" data-bbox="356 390 598 675"> <tr> <td rowspan="2">その他の路線 (街路) (例)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>~20</td> <td>多未済 ~40</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0%</td> <td>0</td> <td>4 8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~20</td> <td>-3</td> <td>0 5</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~40% 未済</td> <td>-8</td> <td>-4 0</td> </tr> </table>	その他の路線 (街路) (例)	1	2	3	0%	~20	多未済 ~40	1	0%	0	4 8	2	~20	-3	0 5	3	~40% 未済	-8	-4 0
評定する地点 基準とする地点		1	2	3																																																							
	0%	~20	多未済 ~40																																																								
1	0%	0	4 8																																																								
2	~20	-4	0 5																																																								
3	~40 未済	-8	-4 0																																																								
標準宅地 (例)	1	2	3																																																								
	0%	~20	多未済 ~40																																																								
1	0%	0	4 8																																																								
2	~20	-3	0 5																																																								
3	~40% 未済	-8	-4 0																																																								
その他の路線 (街路) (例)	1	2	3																																																								
	0%	~20	多未済 ~40																																																								
1	0%	0	4 8																																																								
2	~20	-3	0 5																																																								
3	~40% 未済	-8	-4 0																																																								
<p>決定の理由 ・ 他の土地価格比率表と比較して程度妥当と判断し、数量化理論Ⅰ類の結果をそのまま採用。</p> <p>備 考 ・ 商業密度が4.0%以上の場合は、商業地としての特性が強く、住宅地としての比率が適切でない場合もある。</p> <p>・ 必ずしも画一処理できない要因である点に注意を要する。</p>																																																											

2.1. 工場密度

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>評定する地点 基準とする地点</th> <th>1</th> <th>2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未済 0～20%</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>未済 20%以上</td> <td>0</td> <td>-8</td> </tr> <tr> <td>未済 0～20%</td> <td>0</td> <td>-8</td> </tr> <tr> <td>未済 20%以上</td> <td>8</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	評定する地点 基準とする地点	1	2	未済 0～20%	0	0	未済 20%以上	0	-8	未済 0～20%	0	-8	未済 20%以上	8	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>標準宅地 例</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未済 0%</td> <td>未済 0%</td> <td>～20</td> <td>～40</td> <td>40%以上</td> </tr> <tr> <td>売買実例地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 0%未満</td> <td>0</td> <td>-3</td> <td>-6</td> <td>-8</td> </tr> <tr> <td>2 ～20</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>-3</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>3 ～40</td> <td>6</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>4 40%以上</td> <td>9</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 例	1	2	3	4	未済 0%	未済 0%	～20	～40	40%以上	売買実例地					1 0%未満	0	-3	-6	-8	2 ～20	3	0	-3	-5	3 ～40	6	3	0	-2	4 40%以上	9	5	2	0	
評定する地点 基準とする地点	1	2																																																		
未済 0～20%	0	0																																																		
未済 20%以上	0	-8																																																		
未済 0～20%	0	-8																																																		
未済 20%以上	8	0																																																		
標準宅地 例	1	2	3	4																																																
未済 0%	未済 0%	～20	～40	40%以上																																																
売買実例地																																																				
1 0%未満	0	-3	-6	-8																																																
2 ～20	3	0	-3	-5																																																
3 ～40	6	3	0	-2																																																
4 40%以上	9	5	2	0																																																
<p>決定の理由 ・ 数量化理論Ⅰ類を用いる上で、カテゴリー区分を少なくしたが、住環境という面からは20%以上についてもカテゴリーを細分化し、格差をみる必要があると判断し、格差率の範囲(レンジ)は同一として率を配分した。</p> <p>備 考 ・ 工場密度が40%以上は一律同じというわけではなく、地域によっては更に区分した格差率を適用するからあるいは住宅地としての比率が適切でない場合もある。 ・ 「商業密度」と同様、必ずしも画一処理できない要因である点に注意を要する。</p>																																																				

2.3. 地盤 (2.9. 浸水地区)

数量化理論 I 類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																		
<table border="1" data-bbox="342 1371 537 1632"> <thead> <tr> <th>評定する地点 基準とする地点</th> <th>1</th> <th>2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 敷当</td> <td>0</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2 非敷当</td> <td>-6</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	評定する地点 基準とする地点	1	2	1 敷当	0	6	2 非敷当	-6	0	<table border="1" data-bbox="342 850 618 1265"> <thead> <tr> <th>標準宅地 (例)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地盤悪、浸水</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>地盤良、浸水</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>地盤悪、非浸水</td> <td>-3</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>地盤良、非浸水</td> <td>-6</td> <td>-5</td> <td>-3</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (例)	1	2	3	4	地盤悪、浸水	0	1	3	6	地盤良、浸水	-1	0	2	5	地盤悪、非浸水	-3	-2	0	3	地盤良、非浸水	-6	-5	-3	0	
評定する地点 基準とする地点	1	2																																		
1 敷当	0	6																																		
2 非敷当	-6	0																																		
標準宅地 (例)	1	2	3	4																																
地盤悪、浸水	0	1	3	6																																
地盤良、浸水	-1	0	2	5																																
地盤悪、非浸水	-3	-2	0	3																																
地盤良、非浸水	-6	-5	-3	0																																
<p>決定の理由 ・ 「浸水地区」は「地盤」の良否と複合要因になっていることから、数量化理論 I 類の結果から計算された格差率の範囲（レンジ）内で、地盤の良悪との組み合わせを行って格差率を決定した。</p> <p>備 考 ・ 自然的条件としては、その他に、地勢、日照、眺望、景観があり、地域によっては比率表作成の必要が認められる場合がある。</p>																																				

2.4. 土地区画整理

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の階級価評定用として決定した土地価格比率表																				
<table border="1" data-bbox="400 1387 620 1624"> <tr> <td rowspan="2">評定する地点 (9)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>未施行</td> <td>施行済・中</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">基準とする地点</td> <td>1 未施行</td> <td>0 4</td> </tr> <tr> <td>2 施行済・中</td> <td>-4 0</td> </tr> </table>	評定する地点 (9)	1	2	未施行	施行済・中	基準とする地点	1 未施行	0 4	2 施行済・中	-4 0	<table border="1" data-bbox="400 993 620 1230"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地 (9)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>未施行</td> <td>施行済・中</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">売買契約地</td> <td>1 未施行</td> <td>0 4</td> </tr> <tr> <td>2 施行済・中</td> <td>-4 0</td> </tr> </table>	標準宅地 (9)	1	2	未施行	施行済・中	売買契約地	1 未施行	0 4	2 施行済・中	-4 0	
評定する地点 (9)		1	2																			
	未施行	施行済・中																				
基準とする地点	1 未施行	0 4																				
	2 施行済・中	-4 0																				
標準宅地 (9)	1	2																				
	未施行	施行済・中																				
売買契約地	1 未施行	0 4																				
	2 施行済・中	-4 0																				
<p>決定の理由 ・ 他の土地価格比率表と比較してほぼ妥当と判断し、数量化理論Ⅰ類の結果をそのまま採用。</p> <p>備 考 ・ 区画整理事業施行の時期によって開票の程度（例えば道路幅員の違い等）が異なる場合があるので、施行時期の違いを反映させた比率表を採用すべき地域もある。</p>																						

2.5. 団地開発

数量化理論I類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の踏査価評定用として決定した土地価格比率表															
<p>決定の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 数量化理論I類を用いる上で、データ上の制約から除外したが、価格評定上、住環境整備状況等から格差が生じると判断し、他の土地価格比率表を検討し、採用する格差率を決定した。 <p>備考</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発の時期、施行規模によって異なる場合があるので、それらを反映させた比率表を採用すべき地域もある。 	<table border="1" data-bbox="356 985 571 1226"> <thead> <tr> <th>標準宅地 (例)</th> <th>1</th> <th>2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売買契約地</td> <td>未開発</td> <td>開発済・中</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>未開発</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>開発済・中</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (例)	1	2	売買契約地	未開発	開発済・中	1	未開発	0	2	開発済・中	2			0	
	標準宅地 (例)	1	2														
売買契約地	未開発	開発済・中															
1	未開発	0															
2	開発済・中	2															
		0															

27. 都市ガス

数量化理論I類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線評定用として決定した土地価格比率表																																	
<table border="1" data-bbox="383 1387 580 1624"> <tr> <td rowspan="2">評定する地点 基準となる地点</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>有</td> <td>0 -3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>無</td> <td>3 0</td> </tr> </table>	評定する地点 基準となる地点	1	2	有	無	1	有	0 -3	2	無	3 0	<table border="1" data-bbox="383 991 580 1228"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地 売買契約地</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>有</td> <td>0 -3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>無</td> <td>3 0</td> </tr> </table>	標準宅地 売買契約地	1	2	有	無	1	有	0 -3	2	無	3 0	<table border="1" data-bbox="383 452 580 689"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>有</td> <td>0 -3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>無</td> <td>3 0</td> </tr> </table>	標準宅地	1	2	有	無	1	有	0 -3	2	無	3 0
評定する地点 基準となる地点		1	2																																
	有	無																																	
1	有	0 -3																																	
2	無	3 0																																	
標準宅地 売買契約地	1	2																																	
	有	無																																	
1	有	0 -3																																	
2	無	3 0																																	
標準宅地	1	2																																	
	有	無																																	
1	有	0 -3																																	
2	無	3 0																																	
<p>決定の理由 ・ 他の土地価格比率表と比較してほぼ妥当と判断し、数量化理論I類の結果をそのまま採用した。</p> <p>備考 ・ 「下水道」で採用した格差率に比べて、ウェイトが小さくなる場合もある。</p> <p>・ 都市ガスの完備していない地域内で、引込可能な程度によって格差が認められる場合もある。</p>																																			

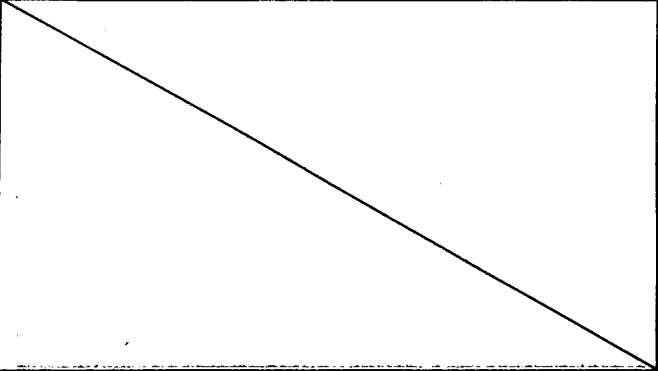
2.8. 公共下水道

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																										
<table border="1" data-bbox="356 1381 551 1632"> <tr> <td rowspan="2">評定する地点 基準とする地点</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>有</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>無</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> </table>	評定する地点 基準とする地点	1	2	有	無	1	有	0	2	無	3			0	<table border="1" data-bbox="356 985 551 1236"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地 売買事例地</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>有</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>無</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> </table>	標準宅地 売買事例地	1	2	有	無	1	有	0	2	無	3			0	<table border="1" data-bbox="356 454 551 705"> <tr> <td rowspan="2">その他の路線 (街路) 例</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>標準宅地</td> <td>有</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>無</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> </table>	その他の路線 (街路) 例	1	2	有	無	標準宅地	有	0		無	3			0
評定する地点 基準とする地点		1	2																																									
	有	無																																										
1	有	0																																										
2	無	3																																										
		0																																										
標準宅地 売買事例地	1	2																																										
	有	無																																										
1	有	0																																										
2	無	3																																										
		0																																										
その他の路線 (街路) 例	1	2																																										
	有	無																																										
標準宅地	有	0																																										
	無	3																																										
		0																																										
<p>決定の理由 ・ 他の土地価格比率表と比較してほぼ妥当と判断し、数量化理論Ⅰ類の結果をそのまま採用した。</p> <p>備 考 ・ 「都市ガス」で採用した格差率に比べて、ウェイトが大きくなる場合もある。 ・ 下水道の区分、例えば、公共下水道の分流式と合流式ないし、都市下水道によって区分する場合もある。 ・ 特許条件との関係もあるが、倒壊の有無による格差が認められる場合もある。</p>																																												

3.1. 新 幹 線

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">基準とする地点</th> <th colspan="2">評定する地点 (例)</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0~200m未満</td> <td>200m以上</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>200m以上</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	基準とする地点	評定する地点 (例)		1	2	1	0~200m未満	200m以上	2	200m以上	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">標準宅地 (例)</th> <th colspan="6">標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">売買実例地</td> <td>~25m未満</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>500m以上</td> </tr> <tr> <td>未済 1 ~ 25m</td> <td>0</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>10</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>-4</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>-7</td> <td>-3</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-9</td> <td>-5</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~500</td> <td>-10</td> <td>-6</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>500m以上</td> <td>-10</td> <td>-6</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (例)	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表						1	2	3	4	5	6	売買実例地	~25m未満	~50	~100	~200	~500	500m以上	未済 1 ~ 25m	0	4	8	10	11	2	~50	-4	0	3	5	6	3	~100	-7	-3	0	2	3	4	~200	-9	-5	-2	0	1	5	~500	-10	-6	-3	-1	0	6	500m以上	-10	-6	-3	-1	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">その他の路線 (例)</th> <th colspan="6">その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">標準宅地</td> <td>~25m未満</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>500m以上</td> </tr> <tr> <td>未済 1 ~ 25m</td> <td>0</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>10</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>-4</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>-7</td> <td>-3</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-9</td> <td>-5</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~500</td> <td>-10</td> <td>-6</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>500m以上</td> <td>-10</td> <td>-6</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	その他の路線 (例)	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表						1	2	3	4	5	6	標準宅地	~25m未満	~50	~100	~200	~500	500m以上	未済 1 ~ 25m	0	4	8	10	11	2	~50	-4	0	3	5	6	3	~100	-7	-3	0	2	3	4	~200	-9	-5	-2	0	1	5	~500	-10	-6	-3	-1	0	6	500m以上	-10	-6	-3	-1	0
基準とする地点		評定する地点 (例)																																																																																																																																					
	1	2																																																																																																																																					
1	0~200m未満	200m以上																																																																																																																																					
2	200m以上	0																																																																																																																																					
標準宅地 (例)	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表																																																																																																																																						
	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																	
売買実例地	~25m未満	~50	~100	~200	~500	500m以上																																																																																																																																	
	未済 1 ~ 25m	0	4	8	10	11																																																																																																																																	
2	~50	-4	0	3	5	6																																																																																																																																	
3	~100	-7	-3	0	2	3																																																																																																																																	
4	~200	-9	-5	-2	0	1																																																																																																																																	
5	~500	-10	-6	-3	-1	0																																																																																																																																	
6	500m以上	-10	-6	-3	-1	0																																																																																																																																	
その他の路線 (例)	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																																																																																																						
	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																	
標準宅地	~25m未満	~50	~100	~200	~500	500m以上																																																																																																																																	
	未済 1 ~ 25m	0	4	8	10	11																																																																																																																																	
2	~50	-4	0	3	5	6																																																																																																																																	
3	~100	-7	-3	0	2	3																																																																																																																																	
4	~200	-9	-5	-2	0	1																																																																																																																																	
5	~500	-10	-6	-3	-1	0																																																																																																																																	
6	500m以上	-10	-6	-3	-1	0																																																																																																																																	
<p>数量化理論Ⅰ類を適用する段階で、統計上の制約からカテゴリー区分を少なくしたのが、騒音・振動による住環境への影響の程度から、カテゴリーを細分化し、精度をみる必要があると判断し、精度率の範囲(レンジ)は同一として率を配分した。</p>																																																																																																																																							
<p>備 考</p>																																																																																																																																							

3.2. 国道1号線

数量化理論I類の結果計算された比準表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比準表	その他の路線(街路)評定用として決定した土地価格比準表																																																																																																																														
	<table border="1" data-bbox="360 826 705 1290"> <thead> <tr> <th rowspan="2">標準宅地 (例)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>~25m 未済</td> <td></td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>500m 以上</td> </tr> <tr> <td>売買実地例</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 ~ 25m</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2 ~ 50</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3 ~ 100</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4 ~ 200</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 500</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 500m以上</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (例)	1	2	3	4	5	6	~25m 未済		~50	~100	~200	~500	500m 以上	売買実地例							1 ~ 25m	0	2	3	3	3	3	2 ~ 50	-2	0	1	1	1	1	3 ~ 100	-3	-1	0	0	0	0	4 ~ 200	-3	-1	0	0	0	0	5 ~ 500	-3	-1	0	0	0	0	6 500m以上	-3	-1	0	0	0	0	<table border="1" data-bbox="360 285 705 749"> <thead> <tr> <th rowspan="2">その他の路線 (街路) (例)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>~25m 未済</td> <td></td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>500m 以上</td> </tr> <tr> <td>標準宅地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 ~ 25m</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2 ~ 50</td> <td>-2</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3 ~ 100</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4 ~ 200</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 500</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 500m以上</td> <td>-3</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	その他の路線 (街路) (例)	1	2	3	4	5	6	~25m 未済		~50	~100	~200	~500	500m 以上	標準宅地							1 ~ 25m	0	2	3	3	3	3	2 ~ 50	-2	0	1	1	1	1	3 ~ 100	-3	-1	0	0	0	0	4 ~ 200	-3	-1	0	0	0	0	5 ~ 500	-3	-1	0	0	0	0	6 500m以上	-3	-1	0	0	0	0
	標準宅地 (例)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																								
~25m 未済			~50	~100	~200	~500	500m 以上																																																																																																																									
売買実地例																																																																																																																																
1 ~ 25m	0	2	3	3	3	3																																																																																																																										
2 ~ 50	-2	0	1	1	1	1																																																																																																																										
3 ~ 100	-3	-1	0	0	0	0																																																																																																																										
4 ~ 200	-3	-1	0	0	0	0																																																																																																																										
5 ~ 500	-3	-1	0	0	0	0																																																																																																																										
6 500m以上	-3	-1	0	0	0	0																																																																																																																										
その他の路線 (街路) (例)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																										
	~25m 未済		~50	~100	~200	~500	500m 以上																																																																																																																									
標準宅地																																																																																																																																
1 ~ 25m	0	2	3	3	3	3																																																																																																																										
2 ~ 50	-2	0	1	1	1	1																																																																																																																										
3 ~ 100	-3	-1	0	0	0	0																																																																																																																										
4 ~ 200	-3	-1	0	0	0	0																																																																																																																										
5 ~ 500	-3	-1	0	0	0	0																																																																																																																										
6 500m以上	-3	-1	0	0	0	0																																																																																																																										
<p>決定の理由 ・ 数量化理論I類を用いる上で、データ上の制約から除外したが、価格評定上、住環境等から格差が生じると判断し、他の土地価格比準表を検討し、採用する格差率を決定した。</p>																																																																																																																																
備	考																																																																																																																															

3.3 汚水処理場

数量化理論1類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																																																																																																												
<p>決定の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> 数量化理論1類を用いる上で、データ上の制約から除外したが、価格評定上、住環境等から格差が生じると判断し、他の土地価格比率表を検討し、採用する格差率を決定した。 <p>備考</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">標準宅地 (例)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">1</th> <th rowspan="2">2</th> <th>m</th> <th>~50</th> <th>~100</th> <th>~200</th> <th>~500</th> <th>m</th> </tr> <tr> <th>~25</th> <th>未済</th> <th>未済</th> <th>未済</th> <th>500</th> <th>以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>~ 25m</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~ 50</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~ 100</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~ 200</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~ 500</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>500 m以上</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (例)		1	2	3	4	5	6	1	2	m	~50	~100	~200	~500	m	~25	未済	未済	未済	500	以上	1	~ 25m	0	1	1	1	1	1	2	~ 50	-1	0	0	0	0	0	3	~ 100	-1	0	0	0	0	0	4	~ 200	-1	0	0	0	0	0	5	~ 500	-1	0	0	0	0	0	6	500 m以上	-1	0	0	0	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">その他の路線 (街路) (例)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">1</th> <th rowspan="2">2</th> <th>m</th> <th>~50</th> <th>~100</th> <th>~200</th> <th>~500</th> <th>m</th> </tr> <tr> <th>~25</th> <th>未済</th> <th>未済</th> <th>未済</th> <th>500</th> <th>以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>~ 25m</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~ 50</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~ 100</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~ 200</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~ 500</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>500 m以上</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	その他の路線 (街路) (例)		1	2	3	4	5	6	1	2	m	~50	~100	~200	~500	m	~25	未済	未済	未済	500	以上	1	~ 25m	0	1	1	1	1	1	2	~ 50	-1	0	0	0	0	0	3	~ 100	-1	0	0	0	0	0	4	~ 200	-1	0	0	0	0	0	5	~ 500	-1	0	0	0	0	0	6	500 m以上	-1	0	0	0	0	0
	標準宅地 (例)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																						
1	2	m	~50	~100	~200	~500	m																																																																																																																																							
		~25	未済	未済	未済	500	以上																																																																																																																																							
1	~ 25m	0	1	1	1	1	1																																																																																																																																							
2	~ 50	-1	0	0	0	0	0																																																																																																																																							
3	~ 100	-1	0	0	0	0	0																																																																																																																																							
4	~ 200	-1	0	0	0	0	0																																																																																																																																							
5	~ 500	-1	0	0	0	0	0																																																																																																																																							
6	500 m以上	-1	0	0	0	0	0																																																																																																																																							
その他の路線 (街路) (例)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																							
1	2	m	~50	~100	~200	~500	m																																																																																																																																							
		~25	未済	未済	未済	500	以上																																																																																																																																							
1	~ 25m	0	1	1	1	1	1																																																																																																																																							
2	~ 50	-1	0	0	0	0	0																																																																																																																																							
3	~ 100	-1	0	0	0	0	0																																																																																																																																							
4	~ 200	-1	0	0	0	0	0																																																																																																																																							
5	~ 500	-1	0	0	0	0	0																																																																																																																																							
6	500 m以上	-1	0	0	0	0	0																																																																																																																																							

3.4. 東海道本線

数量化理論I類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																																																																																																																																																																																								
<div style="text-align: center;"> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">標準宅地 (坪)</td> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td> </tr> <tr> <td>m</td> <td>~25</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>500</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>以上</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>~25m</td> <td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td> </tr> <tr> <td>2</td><td>~50</td> <td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td> </tr> <tr> <td>3</td><td>~100</td> <td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td> </tr> <tr> <td>4</td><td>~200</td> <td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td><td>~500</td> <td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td><td>500m以上</td> <td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> </table> </div>	標準宅地 (坪)		1	2	3	4	5	6	m	~25	~50	~100	~200	~500	500	m	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	以上	1	~25m	0	0	1	2	2	2	2	~50	0	0	1	2	2	2	3	~100	-1	-1	0	1	1	1	4	~200	-2	-2	-1	0	0	0	5	~500	-2	-2	-1	0	0	0	6	500m以上	-2	-2	-1	0	0	0	<div style="text-align: center;"> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">標準宅地 (坪)</td> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td> </tr> <tr> <td>m</td> <td>~25</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>500</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>以上</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>~25m</td> <td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td> </tr> <tr> <td>2</td><td>~50</td> <td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td> </tr> <tr> <td>3</td><td>~100</td> <td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td> </tr> <tr> <td>4</td><td>~200</td> <td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td><td>~500</td> <td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td><td>500m以上</td> <td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> </table> </div>	標準宅地 (坪)		1	2	3	4	5	6	m	~25	~50	~100	~200	~500	500	m	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	以上	1	~25m	0	0	1	2	2	2	2	~50	0	0	1	2	2	2	3	~100	-1	-1	0	1	1	1	4	~200	-2	-2	-1	0	0	0	5	~500	-2	-2	-1	0	0	0	6	500m以上	-2	-2	-1	0	0	0	<div style="text-align: center;"> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">その他の路線 (坪)</td> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td> </tr> <tr> <td>m</td> <td>~25</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>500</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>未滿</td> <td>以上</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>~25m</td> <td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td> </tr> <tr> <td>2</td><td>~50</td> <td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td> </tr> <tr> <td>3</td><td>~100</td> <td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td> </tr> <tr> <td>4</td><td>~200</td> <td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td><td>~500</td> <td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td><td>500m以上</td> <td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> </table> </div>	その他の路線 (坪)		1	2	3	4	5	6	m	~25	~50	~100	~200	~500	500	m	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	以上	1	~25m	0	0	1	2	2	2	2	~50	0	0	1	2	2	2	3	~100	-1	-1	0	1	1	1	4	~200	-2	-2	-1	0	0	0	5	~500	-2	-2	-1	0	0	0	6	500m以上	-2	-2	-1	0	0	0
	標準宅地 (坪)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																																																		
m	~25	~50	~100	~200	~500	500	m																																																																																																																																																																																																																			
未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	以上																																																																																																																																																																																																																			
1	~25m	0	0	1	2	2	2																																																																																																																																																																																																																			
2	~50	0	0	1	2	2	2																																																																																																																																																																																																																			
3	~100	-1	-1	0	1	1	1																																																																																																																																																																																																																			
4	~200	-2	-2	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																																			
5	~500	-2	-2	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																																			
6	500m以上	-2	-2	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																																			
標準宅地 (坪)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																																																			
m	~25	~50	~100	~200	~500	500	m																																																																																																																																																																																																																			
未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	以上																																																																																																																																																																																																																			
1	~25m	0	0	1	2	2	2																																																																																																																																																																																																																			
2	~50	0	0	1	2	2	2																																																																																																																																																																																																																			
3	~100	-1	-1	0	1	1	1																																																																																																																																																																																																																			
4	~200	-2	-2	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																																			
5	~500	-2	-2	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																																			
6	500m以上	-2	-2	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																																			
その他の路線 (坪)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																																																			
m	~25	~50	~100	~200	~500	500	m																																																																																																																																																																																																																			
未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	未滿	以上																																																																																																																																																																																																																			
1	~25m	0	0	1	2	2	2																																																																																																																																																																																																																			
2	~50	0	0	1	2	2	2																																																																																																																																																																																																																			
3	~100	-1	-1	0	1	1	1																																																																																																																																																																																																																			
4	~200	-2	-2	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																																			
5	~500	-2	-2	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																																			
6	500m以上	-2	-2	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																																			
<p>決定の理由 ・ 数量化理論I類を用いる上で、データ上の補綴から除外したが、価格評定上、住環境等から格差が生じると判断し、他の土地価格比率表を検討し、採用する格差率を決定した。</p> <p>備 考</p>																																																																																																																																																																																																																										

3.5. 変電所

数量化理論I類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線(街路)評定用として決定した土地価格比率表																																																																																																																																																																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>標準宅地 (例)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">売買契約地</td> <td>m ~25</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>m 500 以上</td> </tr> <tr> <td>未済</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~25m</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~500</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>500m以上</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (例)	1	2	3	4	5	6	売買契約地	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上	未済						1	~25m	0	1	1	1	1	2	~50	-1	0	0	0	0	3	~100	-1	0	0	0	0	4	~200	-1	0	0	0	0	5	~500	-1	0	0	0	0	6	500m以上	-1	0	0	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>標準宅地 (例)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">標準宅地</td> <td>m ~25</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>m 500 以上</td> </tr> <tr> <td>未済</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~25m</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~500</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>500m以上</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (例)	1	2	3	4	5	6	標準宅地	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上	未済						1	~25m	0	1	1	1	1	2	~50	-1	0	0	0	0	3	~100	-1	0	0	0	0	4	~200	-1	0	0	0	0	5	~500	-1	0	0	0	0	6	500m以上	-1	0	0	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>その他の路線 (街路)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">標準宅地</td> <td>m ~25</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>m 500 以上</td> </tr> <tr> <td>未済</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~25m</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~500</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>500m以上</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	その他の路線 (街路)	1	2	3	4	5	6	標準宅地	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上	未済						1	~25m	0	1	1	1	1	2	~50	-1	0	0	0	0	3	~100	-1	0	0	0	0	4	~200	-1	0	0	0	0	5	~500	-1	0	0	0	0	6	500m以上	-1	0	0	0	0
	標準宅地 (例)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																						
	売買契約地	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上																																																																																																																																																																																						
		未済																																																																																																																																																																																											
	1	~25m	0	1	1	1	1																																																																																																																																																																																						
	2	~50	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																						
	3	~100	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																						
4	~200	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
5	~500	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
6	500m以上	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
標準宅地 (例)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																							
標準宅地	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上																																																																																																																																																																																							
	未済																																																																																																																																																																																												
1	~25m	0	1	1	1	1																																																																																																																																																																																							
2	~50	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
3	~100	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
4	~200	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
5	~500	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
6	500m以上	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
その他の路線 (街路)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																							
標準宅地	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上																																																																																																																																																																																							
	未済																																																																																																																																																																																												
1	~25m	0	1	1	1	1																																																																																																																																																																																							
2	~50	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
3	~100	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
4	~200	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
5	~500	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
6	500m以上	-1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																							
<p>決定の理由 ・ 数量化理論I類を用いる上で、データ上の距離から除外したが、価格評定上、住環境等から格差が生じると判断し、他の土地価格比率表を検討し、採用する格差率を決定した。</p>																																																																																																																																																																																													
<p>備 考</p>																																																																																																																																																																																													

3.6. 刑務所

数量化理論 I 類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																																																																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">標準宅地 (例)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <th>m ~25 未済</th> <th>~50</th> <th>~100</th> <th>~200</th> <th>~500</th> <th>m 500 以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>荒買集例地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 ~ 未済 25m</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2 ~ 50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3 ~ 100</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4 ~ 200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 500</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 500 m以上</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (例)	1	2	3	4	5	6	m ~25 未済	~50	~100	~200	~500	m 500 以上	荒買集例地							1 ~ 未済 25m	0	0	1	1	1	1	2 ~ 50	0	0	1	1	1	1	3 ~ 100	-1	-1	0	0	0	0	4 ~ 200	-1	-1	0	0	0	0	5 ~ 500	-1	-1	0	0	0	0	6 500 m以上	-1	-1	0	0	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">その他の路線 (街路)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <th>m ~25 未済</th> <th>~50</th> <th>~100</th> <th>~200</th> <th>~500</th> <th>m 500 以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>標準宅地</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 ~ 未済 25m</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2 ~ 50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3 ~ 100</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4 ~ 200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 500</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 500 m以上</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	その他の路線 (街路)	1	2	3	4	5	6	m ~25 未済	~50	~100	~200	~500	m 500 以上	標準宅地							1 ~ 未済 25m	0	0	1	1	1	1	2 ~ 50	0	0	1	1	1	1	3 ~ 100	-1	-1	0	0	0	0	4 ~ 200	-1	-1	0	0	0	0	5 ~ 500	-1	-1	0	0	0	0	6 500 m以上	-1	-1	0	0	0	0
標準宅地 (例)	1		2	3	4	5	6																																																																																																																							
	m ~25 未済	~50	~100	~200	~500	m 500 以上																																																																																																																								
荒買集例地																																																																																																																														
1 ~ 未済 25m	0	0	1	1	1	1																																																																																																																								
2 ~ 50	0	0	1	1	1	1																																																																																																																								
3 ~ 100	-1	-1	0	0	0	0																																																																																																																								
4 ~ 200	-1	-1	0	0	0	0																																																																																																																								
5 ~ 500	-1	-1	0	0	0	0																																																																																																																								
6 500 m以上	-1	-1	0	0	0	0																																																																																																																								
その他の路線 (街路)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																								
	m ~25 未済	~50	~100	~200	~500	m 500 以上																																																																																																																								
標準宅地																																																																																																																														
1 ~ 未済 25m	0	0	1	1	1	1																																																																																																																								
2 ~ 50	0	0	1	1	1	1																																																																																																																								
3 ~ 100	-1	-1	0	0	0	0																																																																																																																								
4 ~ 200	-1	-1	0	0	0	0																																																																																																																								
5 ~ 500	-1	-1	0	0	0	0																																																																																																																								
6 500 m以上	-1	-1	0	0	0	0																																																																																																																								
<p>決定の理由：数量化理論 I 類を用いる上で、データ上の制約から除外したが、価格評定上、住環境等から格差が生じると判断し、他の土地価格比率表を検討し、採用する格差率を決定した。</p> <p>備考</p>																																																																																																																														

37. 東名高速

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表			標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表						その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表							
評定する地点 基準とする地点	1	2	標準宅地 (例)	1	2	3	4	5	6	その他の路線 (例)	1	2	3	4	5	6
	0~200m 未満	200m 以上														
1	0~200m 未満	200m 以上	売買契約地	1	2	3	4	5	6	標準宅地	1	2	3	4	5	6
2	0~200m 未満	200m 以上	1 ~ 25m	0	1	2	2	3	3	1 ~ 25m	0	1	2	2	3	3
			2 ~ 50	-1	0	1	1	2	2	2 ~ 50	-1	0	1	1	2	2
			3 ~ 100	-2	-1	0	0	1	1	3 ~ 100	-2	-1	0	0	1	1
			4 ~ 200	-2	-1	0	0	1	1	4 ~ 200	-2	-1	0	0	1	1
			5 ~ 500	-3	-2	-1	-1	0	0	5 ~ 500	-3	-2	-1	-1	0	0
			6 500m以上	-3	-2	-1	-1	0	0	6 500m以上	-3	-2	-1	-1	0	0

決定の理由 ・ 数量化理論Ⅰ類を適用する段階で、統計上の制約からカテゴリー区分を少なくしたが、騒音・振動による住環境への影響の程度から、カテゴリーを細分化し、格差をみる必要があると判断し、格差率の範囲(レンジ)は同一として率を配分した。

備考

3.8. 茶 場

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																																																																																																																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>標準宅地 (円)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>m ~25</td> <td></td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>m 500</td> </tr> <tr> <td>未満</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>以上</td> </tr> <tr> <td>1 ~ 25m</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2 ~ 50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3 ~ 100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4 ~ 200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 500</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 500m以上</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (円)	1	2	3	4	5	6	m ~25		~50	~100	~200	~500	m 500	未満						以上	1 ~ 25m	0	0	0	1	1	1	2 ~ 50	0	0	0	1	1	1	3 ~ 100	0	0	0	1	1	1	4 ~ 200	-1	-1	-1	0	0	0	5 ~ 500	-1	-1	-1	0	0	0	6 500m以上	-1	-1	-1	0	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>標準宅地 (円)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>m ~25</td> <td></td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>m 500</td> </tr> <tr> <td>未満</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>以上</td> </tr> <tr> <td>1 ~ 25m</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2 ~ 50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3 ~ 100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4 ~ 200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 500</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 500m以上</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (円)	1	2	3	4	5	6	m ~25		~50	~100	~200	~500	m 500	未満						以上	1 ~ 25m	0	0	0	1	1	1	2 ~ 50	0	0	0	1	1	1	3 ~ 100	0	0	0	1	1	1	4 ~ 200	-1	-1	-1	0	0	0	5 ~ 500	-1	-1	-1	0	0	0	6 500m以上	-1	-1	-1	0	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>その他の路線 (特許)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>m ~25</td> <td></td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~500</td> <td>m 500</td> </tr> <tr> <td>未満</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>以上</td> </tr> <tr> <td>1 ~ 25m</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2 ~ 50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3 ~ 100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4 ~ 200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 500</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 500m以上</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	その他の路線 (特許)	1	2	3	4	5	6	m ~25		~50	~100	~200	~500	m 500	未満						以上	1 ~ 25m	0	0	0	1	1	1	2 ~ 50	0	0	0	1	1	1	3 ~ 100	0	0	0	1	1	1	4 ~ 200	-1	-1	-1	0	0	0	5 ~ 500	-1	-1	-1	0	0	0	6 500m以上	-1	-1	-1	0	0	0
	標準宅地 (円)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																								
	m ~25		~50	~100	~200	~500	m 500																																																																																																																																																																																								
	未満						以上																																																																																																																																																																																								
	1 ~ 25m	0	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																																								
	2 ~ 50	0	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																																								
	3 ~ 100	0	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																																								
4 ~ 200	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																									
5 ~ 500	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																									
6 500m以上	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																									
標準宅地 (円)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																									
m ~25		~50	~100	~200	~500	m 500																																																																																																																																																																																									
未満						以上																																																																																																																																																																																									
1 ~ 25m	0	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																																									
2 ~ 50	0	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																																									
3 ~ 100	0	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																																									
4 ~ 200	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																									
5 ~ 500	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																									
6 500m以上	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																									
その他の路線 (特許)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																									
m ~25		~50	~100	~200	~500	m 500																																																																																																																																																																																									
未満						以上																																																																																																																																																																																									
1 ~ 25m	0	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																																									
2 ~ 50	0	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																																									
3 ~ 100	0	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																																									
4 ~ 200	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																									
5 ~ 500	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																									
6 500m以上	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																									
<p>決定の理由 ・ 数量化理論Ⅰ類を用いる上で、データ上の制約から除外したが、価格評定上、住環境等から格差が生じると判断し、他の土地価格比率表を検討し、採用する格差率を決定した。</p>																																																																																																																																																																																															
<p>備 考</p>																																																																																																																																																																																															

3.9. 清棉工場

数量化理論 I 類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																																																																																																																																								
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地 (例)</td> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td> </tr> <tr> <td>m ~25</td><td>~50</td><td>~100</td><td>~200</td><td>~500</td><td>m 500 以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">売買現例地</td> <td>未満</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>1 ~ 25m</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td> </tr> <tr> <td>2 ~ 50</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td> </tr> <tr> <td>3 ~ 100</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>4 ~ 200</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 500</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>6 500 m以上</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> </table>	標準宅地 (例)	1	2	3	4	5	6	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上	売買現例地	未満						1 ~ 25m	0	0	1	1	1	2 ~ 50	0	0	1	1	1	3 ~ 100	-1	-1	0	0	0	4 ~ 200	-1	-1	0	0	0	5 ~ 500	-1	-1	0	0	0	6 500 m以上	-1	-1	0	0	0	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地</td> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td> </tr> <tr> <td>m ~25</td><td>~50</td><td>~100</td><td>~200</td><td>~500</td><td>m 500 以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">その他の路線 (街路)</td> <td>未満</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>1 ~ 25m</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td> </tr> <tr> <td>2 ~ 50</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td> </tr> <tr> <td>3 ~ 100</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>4 ~ 200</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 500</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>6 500 m以上</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> </table>	標準宅地	1	2	3	4	5	6	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上	その他の路線 (街路)	未満						1 ~ 25m	0	0	1	1	1	2 ~ 50	0	0	1	1	1	3 ~ 100	-1	-1	0	0	0	4 ~ 200	-1	-1	0	0	0	5 ~ 500	-1	-1	0	0	0	6 500 m以上	-1	-1	0	0	0	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地</td> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td> </tr> <tr> <td>m ~25</td><td>~50</td><td>~100</td><td>~200</td><td>~500</td><td>m 500 以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">その他の路線 (街路)</td> <td>未満</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>1 ~ 25m</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td> </tr> <tr> <td>2 ~ 50</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td> </tr> <tr> <td>3 ~ 100</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>4 ~ 200</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 500</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>6 500 m以上</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> </table>	標準宅地	1	2	3	4	5	6	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上	その他の路線 (街路)	未満						1 ~ 25m	0	0	1	1	1	2 ~ 50	0	0	1	1	1	3 ~ 100	-1	-1	0	0	0	4 ~ 200	-1	-1	0	0	0	5 ~ 500	-1	-1	0	0	0	6 500 m以上	-1	-1	0	0	0
標準宅地 (例)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																			
	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上																																																																																																																																																																				
売買現例地	未満																																																																																																																																																																									
	1 ~ 25m	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																				
2 ~ 50	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																					
3 ~ 100	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
4 ~ 200	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
5 ~ 500	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
6 500 m以上	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
標準宅地	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																				
	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上																																																																																																																																																																				
その他の路線 (街路)	未満																																																																																																																																																																									
	1 ~ 25m	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																				
2 ~ 50	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																					
3 ~ 100	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
4 ~ 200	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
5 ~ 500	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
6 500 m以上	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
標準宅地	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																				
	m ~25	~50	~100	~200	~500	m 500 以上																																																																																																																																																																				
その他の路線 (街路)	未満																																																																																																																																																																									
	1 ~ 25m	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																				
2 ~ 50	0	0	1	1	1																																																																																																																																																																					
3 ~ 100	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
4 ~ 200	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
5 ~ 500	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
6 500 m以上	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																					
<p>決定の理由 ・ 数量化理論 I 類を用いる上で、データ上の制約から除外したが、価格評定上、住環境等から格差が生じると判断し、他の土地価格比率表を検討し、採用する格差率を決定した。</p> <p>備 考</p>																																																																																																																																																																										

4.1. 用途地域

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表	その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表																																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">標準とする地点</th> <th colspan="4">評定する地点 (6)</th> </tr> <tr> <th>1 一住専</th> <th>2 二種住専</th> <th>3 住居</th> <th>4 準工業</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 一住専</td> <td>0</td> <td>8</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2 二種住専</td> <td>-7</td> <td>0</td> <td>-3</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>3 住居</td> <td>-4</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4 準工業</td> <td>-4</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準とする地点	評定する地点 (6)				1 一住専	2 二種住専	3 住居	4 準工業	1 一住専	0	8	4	4	2 二種住専	-7	0	-3	-4	3 住居	-4	3	0	0	4 準工業	-4	4	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">標準宅地 (6)</th> <th colspan="5">標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表</th> </tr> <tr> <th>1 一専</th> <th>2 二専</th> <th>3 住居</th> <th>4 近商</th> <th>5 準工業</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 一専</td> <td>0</td> <td>8</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2 二専</td> <td>-8</td> <td>0</td> <td>-4</td> <td>0</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>3 住居</td> <td>-4</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>4</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4 近商</td> <td>-8</td> <td>0</td> <td>-4</td> <td>0</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>5 準工業</td> <td>-4</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>4</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	標準宅地 (6)	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表					1 一専	2 二専	3 住居	4 近商	5 準工業	1 一専	0	8	4	8	4	2 二専	-8	0	-4	0	-4	3 住居	-4	4	0	4	0	4 近商	-8	0	-4	0	-4	5 準工業	-4	4	0	4	0	<p>その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表</p>
標準とする地点		評定する地点 (6)																																																																						
	1 一住専	2 二種住専	3 住居	4 準工業																																																																				
1 一住専	0	8	4	4																																																																				
2 二種住専	-7	0	-3	-4																																																																				
3 住居	-4	3	0	0																																																																				
4 準工業	-4	4	0	0																																																																				
標準宅地 (6)	標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表																																																																							
	1 一専	2 二専	3 住居	4 近商	5 準工業																																																																			
1 一専	0	8	4	8	4																																																																			
2 二専	-8	0	-4	0	-4																																																																			
3 住居	-4	4	0	4	0																																																																			
4 近商	-8	0	-4	0	-4																																																																			
5 準工業	-4	4	0	4	0																																																																			
<p>決定の理由 ・ 数量化理論Ⅰ類を適用する段階で、概計上の御納からカテゴリー区分を少なくしたが、「近隣商業」についても住宅地区が存在することから、格差をみる必要があると判断し、格差率の範囲(レンジ)は同一として率を配分した。</p> <p>備 考 ・ 商業系、工業系の用途地域の格差率は、現況用途が住宅地区であるという点に留意する必要がある。</p>																																																																								

4.5. 位 置

数量化理論Ⅰ類の結果計算された比率表		標準宅地価格評定用として決定した土地価格比率表							その他の路線価評定用として決定した土地価格比率表								
評定する地点 地点(例) 基準とする地点	1 Y ₁ 地区	0	-17	-21	-18	-20	-23	-10	標準宅地 (例) 売買契約地	1 Y ₁ 地区	0	-17	-21	-18	-20	-23	-10
	2 Y ₂ 地区	21	0	-5	-1	-4	-7	9		2 Y ₂ 地区	21	0	-5	-1	-4	-7	9
	3 Y ₃ 地区	27	5	0	4	1	-2	14		3 Y ₃ 地区	27	5	0	4	1	-2	14
	4 Y ₄ 地区	21	1	-4	0	-3	-6	10		4 Y ₄ 地区	21	1	-4	0	-3	-6	10
	5 Y ₅ 地区	26	4	-1	4	0	-3	13		5 Y ₅ 地区	26	4	-1	4	0	-3	13
	6 Y ₆ 地区	30	7	2	7	3	0	17		6 Y ₆ 地区	30	7	2	7	3	0	17
	7 Y ₇ 地区	11	-8	-12	-9	-12	-14	0		7 Y ₇ 地区	11	-8	-12	-9	-12	-14	0

決定の理由 ・ S市での価格面での品等格差の序列通り、数量化理論Ⅰ類の結果が出たので、経度妥当と判断しそのまま採用した。

備 考

6. 標準宅地の価格の評定

標準宅地の価格の評定は、図-3に掲げる「標準宅地評定作業フロー」の手順に従って行った。評定の基本的な考え方は、いわゆる不動産鑑定評価基準における「取引事例比較法に準じたもの」であり、この点に関しては標準宅地の各用途（住、商、工）を通じて異なるところはない。但し、その具体的な評定作業は図-3にみるとおりで、「比準表を用いる電子計算機による画一的処理^(a)」と、いわゆる「鑑定評価的処理^(b)」の二つに分けることができる。

(注) 評定すべき標準宅地（主要な路線）と同一の状況類似地域内及びこの地域と地域的特性が類似する地域内にある売買実例と標準宅地（主要な路線）の価格形成要因を比較検討することによって評定を行う。

本調査研究においては、住宅地については(a)の処理の適用が可能であるが、商業地及び工業地については、5-(3)で論じた理由により、(a)の処理の適用が不可能なため、(b)の処理により標準宅地の価格評定を行った。

(1) 住宅地の標準宅地価格の評定

住宅地の標準宅地価格の評定については、売買実例価格に対して5-(5)で作成した住宅地土地価格比準表を適用して、標準宅地の価格を試算し、他の標準宅地との均衡を考慮したうえで、最終的な標準宅地価格を決定する方式で行った。

上記の方式の特徴は、売買実例からの比準作業を、一定の基準化された比準表の格差率を用いて行うことにあり、多数地点の標準宅地を評定する場合においては、共通の尺度での評定が期待できる点にある。

一方、この方式は限られた要因での比準作業であり、比準表に盛り込まれていない要因の格差率は試算価格に反映されない弱点がある。

従って、これを補完するために標準宅地の評定にあたっては、上記の試算価格を基にして、不動産鑑定士等が現地調査を行い、充分検証した後標準宅地間の価格バランスを検討のうえ評定した。

図 - 3 標準宅地価格評定作業フロー

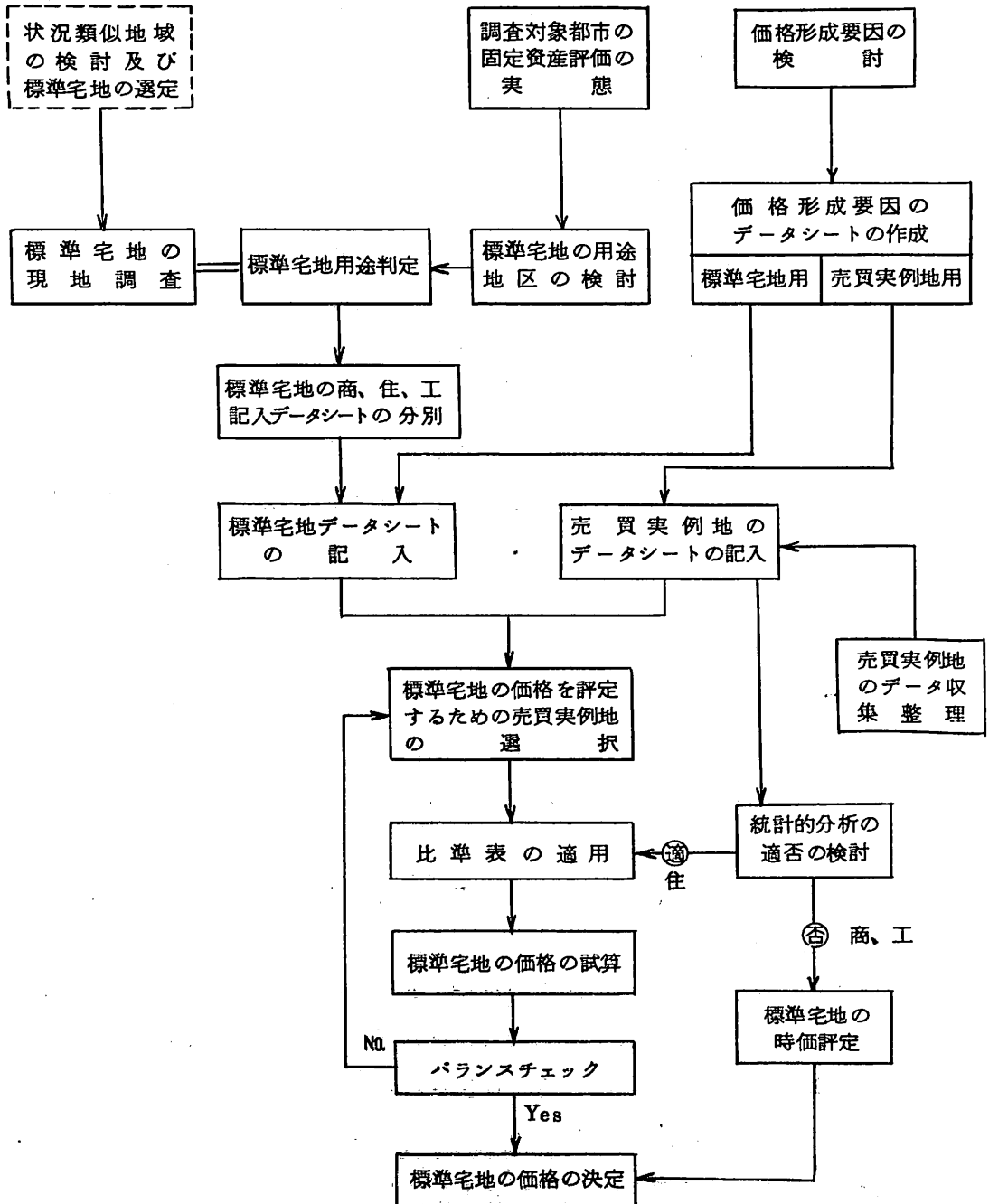
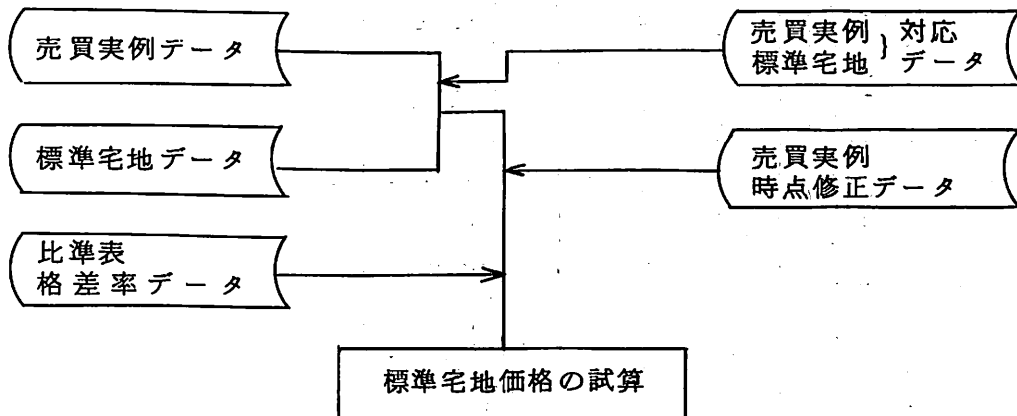


図-4は、標準宅地の試算価格算出のためのフローチャートであり、比準作業は、標準宅地数が多数のため、電子計算機により処理を行った。

ここで用いる売買実例は、取引事情補正、時点修正、画地要因の標準化補正を行って標準宅地と比較検討を行った。

(想定した標準画地は、間口10m、奥行15m程度の長方形地である。)

図-4 住宅地標準宅地価格算定フローチャート



例 1. 標準宅地の価格の評定

標準宅地 No	事 例 No	取引時点	取引価格	事情補正	時点修正	面地修正	面地外の修正	比準価格	決 定 価 格
403400	1089	57/ 9	111455	100/100	103/100	98/100	98/100	110300	110000 (注1)
	3067	58/ 3	122422	100/100	101/100	98/100	92/100	111500	
	3153	58/ 1	103371	100/100	102/100	100/100	101/100	106500	

事 例	面地(注2)										面地外の内訳(注3)										←(注4)					
	46	47	48	49	1	2	3	4	8	10	11	14	20	21	24	1	2	3	4	8		10	11	14	20	21
1089	1	0	0	-3	2	0	0	4	0	-3	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-3	0	-1	0	0	0
3067	0	1	0	-3	-2	0	0	0	0	-1	2	0	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	-3	0	0
3153	0	0	0	0	2	1	0	0	1	0	2	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	-1	0	0	0

事 例	面地外の内訳															←(注4)
	25	27	28	29	31	32	33	34	35	36	37	38	39	41	45	
1089	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4	0	
3067	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4	0	
3153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4	0	

- (注1) 不動産鑑定士等の現地調査に基づきかつ、標準宅地相互間のバランスを考慮して決定した価格
- (注2) 面地要因の修正内訳は、国土庁の土地価格比率表を参考にしたものであり、この格差率(%)の計が上欄の面地修正 $\frac{98}{100}$ 、 $\frac{92}{100}$ 、 $\frac{101}{100}$ として計上されることになる。なお、市町村で応用される場合は、固定資産評価基準の面地計算の付表によることが適当である。
- (注3) 面地要因以外の修正内訳であり、P19~4表-3土地価格比率表一覽から当該要因に係る格差率を抽出したものである。この格差率(%)の計が上欄の面地外の修正 $\frac{98}{100}$ 、 $\frac{92}{100}$ 、 $\frac{101}{100}$ として計上されることになる。
- (注4) 面地・面地外の各要因は次のとおりである。

(画地修正項目)

区 分		要因 番号
1	間 口	46
2	奥 行	47
3	形 状	48
4	接 面 状 況	49

(画地外修正項目)

区 分		要因 番号	区 分		要因 番号
1	道路幅員	1	15	公共下水道	28
2	舗 装	2	16	浸水地区	29
3	歩 道	3	17	新 幹 線	31
4	連 続 性	4	18	国道1号線	32
5	x ₁ 駅までの距離	8	19	污水处理場	33
6	バス停までの距離	10	20	東海道本線	34
7	バスの系統数	11	21	変 電 所	35
8	大型小売店までの距離	14	22	刑 務 所	36
9	同一路線における商業密度	20	23	東名高速	37
10	同一地域における工場密度	21	24	斎 場	38
11	地 盤	23	25	清掃工場	39
12	土地区画整理	24	26	用途地域	41
13	団地開発	25	27	位 置	45
14	都市ガス	27			

例 2. 標準宅地の価格の評定

標準宅地 No.	事 例	取引時点 年/月	取引価格 円	事情補正	時点修正	面地修正	面地外の修正	標準価格 円	決定価格 円/㎡
	3364	58/6	107,700	100/100	100/100	101/100	97/100	105,500	112,000
	3288	58/6	145,000	100/100	100/100	101/100	86/100	125,900	
	4129	58/7	102,848	100/100	100/100	98/100	110/100	110,900	
	3154	58/9	102,078	100/100	99/100	101/100	102/100	104,100	

事 例	面地										面地外の内訳									
	46	47	48	49	1	2	3	4	8	10	11	14	20	21	24					
3364	1	0	0	0	-2	0	0	0	-1	2	0	3	-3	0	0					
3288	1	0	0	0	2	0	0	0	-1	0	0	2	-3	0	0					
4129	0	1	0	-3	2	0	0	0	-1	2	0	2	-3	0	0					
3154	1	0	0	0	2	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0					

事 例	面地外の内訳														
	25	27	28	29	31	32	33	34	35	36	37	38	39	41	45
3364	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3288	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-12
4129	-2	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
3154	-2	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(2) 商業地の標準宅地価格の評定

商業地については、今回前述のとおり鑑定評価の処理により評定を行った。具体的には、①収集された売買実例の中から評定すべき標準宅地と同一の状況類似地域内及び、この地域と地域的特性が類似する地域内にあるものを選択し、②これらに係る実例価格の必要に応じて事情補正及び時点修正を施し、③画地要因の比較及び画地外要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、④他の標準宅地との価格バランスをとり最終的に標準宅地の価格を評定した。

表-4に標準宅地価格評定例を示す。

表-4 商業地の標準宅地価格評定例

①高度商業地

売買実例No. (取引時点)	取引価格	事情補正	時点修正	画地修正	画地外修正	推定価格	決定価格
1136 57/9	円 756,205	$\frac{100}{100}$	$\frac{99}{100}$	規模△5 $\frac{95}{100}$	$\frac{100}{100}$	円 711,000	円/m ² 696,000
3131 58/4	792,768	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$	規模△5 $\frac{95}{100}$	$\frac{90}{100}$	685,000	
2102 56/1	604,997	$\frac{100}{100}$	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{100}$	商況 +8 幅員 +2 $\frac{110}{100}$	699,000	

② 沿道サービスの商業地

売買実例№ (取引時点)	取引価格	事情補正	時点修正	面地修正	面地外修正	推定価格	決定価格
4272 58/7	円 108,500			面地△5	幅員 系統性 } +5 交通量 商況 +10	円 122,000	円/㎡ 130,000
		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{98}{100}$	$\frac{115}{100}$		
3353 58/7	120,542	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100 100	商況 +8 幅員 +2 接面道路 の系統 } +5 交通量	139,000	
		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100 100	$\frac{115}{100}$		
4107 58/11	130,198				幅員 系統性 } +10 交通量 商況 +8	138,000	
		$\frac{100}{110}$	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{118}{100}$		

(3) 工業地の標準宅地価格の評定

工業地の標準宅地価格の評定は、商業地と同様に行った。

表-5に標準宅地価格評定例を示す。

表-5 工業地の標準宅地価格評定例

売買実例№ (取引時点)	取引価格	事情補正	時点修正	面地修正	面地外修正	推定価格	決定価格
4178 58/11	円 111,925			高低差+2	用途地域 △15 (用途の多様性) 都市がすあり △2 幅員 +1 所在都市中心への 接近性 △3 I. Cへの接近性 △3	円 88,200	円/㎡ 82,000
		$\frac{100}{100}$	$\frac{99}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{78}{100}$		
2147 57/12	90,786				用途地域 △15 (用途の多様性) 都市がすあり △2 幹線道路への 接近性 +3 所在都市中心への 接近性 △3 幅員 +3	78,700	
		$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{85}{100}$		
2196 57/7	90,751			二方路 △3 不整形 +5	用途地域 △15 (用途の多様性) 幅員 +3 都市がすあり △2	82,000	
		$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{86}{100}$		

7. その他の路線価の評定

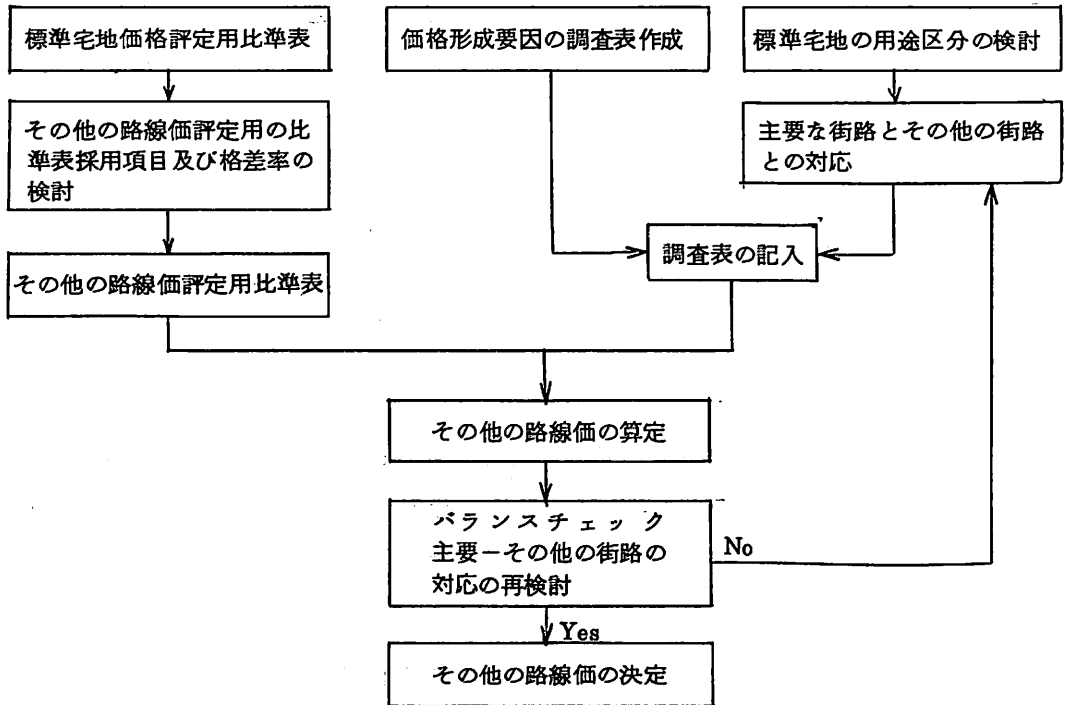
その他の路線価の評定は、図-5に掲げる「その他の路線価評定作業フロー」の手順に従い行った。まず主要な街路について6.で評定した標準宅地価格に基づき路線価を付設する。次に、これを基礎としてその他の路線価評定用比準表を適用してその他の街路の路線価を付設する。この場合、その他の路線価評定用比準表は、5.で作成した標準宅地価格評定用比準表の適用と軌を一にしたものでなければ、同一状況類似地域内でバランスを乱すことになる。しかし、以下の点において、標準宅地の価格の評定と異なるため、その地域的事情に応じて要因・項目を一部省略したり、追加したり、格差率を細分化したりして作成することが必要である。

ア 標準宅地価格評定用比準表の適用の範囲は、一の標準宅地の存する状況類似地域内にとどまらず、この地域と地域的特性が類似する他の地域との比較にも適用できることが必要であるが、その他の路線価評定用比準表については、同一状況類似地域内でのみ適用されるものである。従って、その他の路線価評定用比準表は、標準宅地価格評定用比準表に比して狭い地域内の価格差が抽出できるものでなければならない。

イ 標準宅地価格評定用比準表は、売買実例地と標準宅地との比較を行うものであるが、その他の路線価評定用比準表は、主要な街路と、その他の街路の比較を行うために適用する。

上述のその他の路線価評定用比準表の特性を踏まえ、具体的には以下の各例のように比準表を作成した。

図-5 その他の路線価評定作業フロー



作成（採用）したその他の路線価評定用比準表は表-2（P17）に掲げたとおりであるが、標準宅地評定用比準表との対応や個々の作成方法等は表-3（P19～44）に示したとおりである。

なお、今回路線価の評定を行ったのは、住宅地のみであり、標準宅地価格の評定を比準表による画一的処理で行わなかった商業地及び工業地についてはその他の路線価評定は試みなかった。

以下に、住宅地のその他の路線価の評定例を示す。また例1の路線の状況のイメージは図-6のとおりである。

例 1

	標準宅地	路線	路線	路線	路線	路線
路線番号	403400	04098	04117	04118	04119	04203
1 道路幅員	(5)	-2(4)	-2(4)	-2(4)	-2(4)	-2(4)
2 道路の舗装	(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
3 歩道の有無	(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)
4 連続性	(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	-3(2)
8 _{x1} 駅迄の距離	(14)	0(14)	0(14)	0(14)	0(14)	0(14)
10 巴士停止の距離	(4)	0(4)	0(4)	0(4)	0(4)	0(4)
20 商業密度	(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
27 都市ガス	(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)
28 下水道	(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)
31 新幹線	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
32 国道1号線	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
33 污水处理場	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
34 東海道本線	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
35 変電所	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
36 刑務所	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
37 東名高速	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
38 斎場	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
39 清掃工場	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
路線価指数(%)	100	98	98	98	98	95
路線価(円)	110,000	107,800	107,800	107,800	107,800	104,500

例 2

	標準宅地	路線	路線	路線	路線	路線
路線番号	403500	04577	04601	04603	04607	04664
1 道路幅員	(5)	-2(4)	2(6)	-2(4)	2(6)	2(6)
2 道路の舗装	(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
3 歩道の有無	(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)
4 連続性	(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
8 x_1 駅迄の 距 離	(15)	0(15)	0(15)	0(15)	0(15)	0(15)
10 x_2 バス停迄の 距 離	(2)	0(2)	-1(3)	-1(3)	0(2)	-1(3)
20 商業密度	(1)	0(1)	0(1)	4(2)	4(2)	4(2)
27 都市ガス	(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
28 下水道	(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
31 新幹線	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
32 国道1号線	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
33 污水处理場	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
34 東海道本線	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
35 変電所	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
36 刑務所	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
37 東名高速	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
38 斎場	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
39 清掃工場	(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
路線価指数(%)	100	98	101	101	106	105
路線価(円)	112,000	109,760	113,120	113,120	118,720	117,600

(備考) ()内は各要因の比準表区分における要因番号を示す。()の前の数値は、比準表から抽出された格差率で%表示である。格差率を合計して路線価指数を算出し、主要な街路の路線価に路線価指数を乗じて、個々の路線価を評定する。

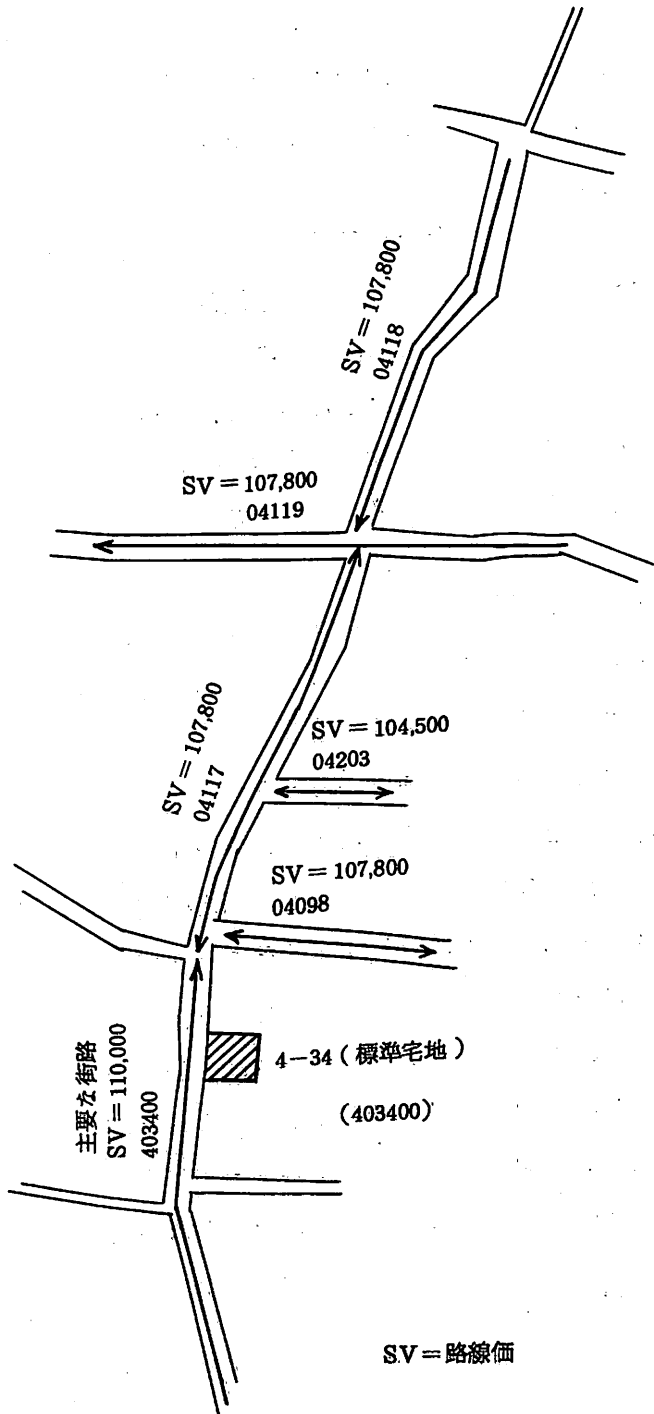


図 - 6 評価例 1 のイメージ図

Ⅲ 結 び

以上のとおり、宅地評価における効率的処理手法の開発の一つの試みとして、S市を対象に、具体的なケース・スタディとして取り上げ、一応の成果を得ることができたものとする。

もとより、本成果をもって、十分な処理手法の完成とは言い得ない。

今回の調査研究にあっても、前述のとおり期間的制約等があり、また1団体のケースであるので、この結果を直ちに、各市町村の具体の評定に適用することには、なお多くの課題があるとする。したがって、今後、更に他都市・町村を対象に調査研究を行い、手法の充実を期すことが必要とする。

最後に、本処理方法の適用例等から考えられる留意点を掲げて、今後の参考に供したい。

- 1) 今回、特に用途地区・状況類似地域の分析については、割愛したが、これらを設定する場合には、より入念に検討することが必要である。この検討を怠ると、その後の作業手順全体が非効率的となり、また比準表作成の結果その格差率が合理性に欠けるものとなる虞れがある。
- 2) S市では、住宅地の土地価格評定のための比準表を単一に作成したが、団体の態様によっては、住宅の利用状況等により、例えば高級・普通・村落等についてそれぞれよりきめ細やかな区分による比準表を作成し、適用することが評定段階で、より優れた結果が得られることになろう。
- 3) 土地価格評定のための比準表作成にあたっては、統計分析結果によるところが多であるが、統計上の分析は、一定の前提による計算の結果であり、固定資産税における土地評価の場合は、これらのデータによる結果等に止らず、評価担当者の知識、経験等による総合的判断が求められる点に留意する必要がある。

付属資料1 データ・シート

S市取引事例地(住宅地)データ・シート

事例番号		取引価格		取引時点		事情補正	1 〇 〇 /		
所在地						状況類似地域(地区)			
街路条件	1. 道路幅員	<input type="text"/>	2. 舗装	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>	1 <input type="text"/> 2 <input type="text"/>				
	3. 歩道	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>	4. 連続性	通り抜け可 <input type="checkbox"/> 行き止まり <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="text"/> 4 <input type="text"/>				
	5. 道路の種類別	国道1号線 1	県道 4	5 <input type="text"/>					
		国道150号線 2	市道 5						
		国道362号 3	私道 6						
接近条件	6. 最寄駅	X1 X2 X3 X4 X5 X6 1 2 3 4 5 6 X7 X8 X9 X10 X11 X12 7 8 9 10 11 12	6 <input type="text"/>						
	7. 最寄駅までの距離(km)	<input type="text"/>	8. X1駅までの距離(km)	<input type="text"/>	7 <input type="text"/>				
	9. X1駅からの方位	<input type="text"/>	10. バス停までの距離	<input type="text"/> 0 m	8 <input type="text"/>				
	11. バス路線の系統数	<input type="text"/>	12. 新設駅の影響	A1駅 1 A2駅 2 該当せず 3	9 <input type="text"/> 10 <input type="text"/>				
	13. 銀行等金融機関への距離	<input type="text"/>	14. 大型小売店への距離	<input type="text"/>	11 <input type="text"/> 12 <input type="text"/>				
	15. 病院への距離	<input type="text"/>	16. 小学校への距離	<input type="text"/>					
	17. 市役所又は公民館への距離	<input type="text"/>	18. 公園への距離	<input type="text"/>					
		~250m 1	~500m 2	~1000m 3	~1500m 4	~2000m 5	~3000m 6	~4000m 7	4000m~ 8
	環境条件	19. 同一地域における建物密度	-40% 1	-60% 2	-100% 3	100% 4	19 <input type="text"/>		
		20. 同一路線における商業密度	0% 1	-20% 2	-40% 3	40%~ 4	20 <input type="text"/>		
21. 同一地域における工場密度		0% 1	-20% 2	-40% 3	40%~ 4	21 <input type="text"/>			
22. 地勢		平坦地 1	南傾斜 2	北傾斜 3	起伏地 4	23. 地盤	良 1	悪 2	22 <input type="text"/> 23 <input type="text"/>
24. 土地区画整理施行		未施行 1	30年以前 2	30年代 3	40年代 4	50年代 5	施行中 6	24 <input type="text"/>	
25. 団地開発年代	未開発 1	30年以前 2	30年代 3	40年代 4	50年代 5	開発中 6	25 <input type="text"/>		

環境条件	26.水道 <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>上水道</td><td>簡易水道</td><td>無</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr> </table> 27.都市ガス <table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>有</td><td>無</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> </table>	上水道	簡易水道	無	1	2	3	有	無	1	2	26	27																				
	上水道	簡易水道	無																														
	1	2	3																														
	有	無																															
1	2																																
28.公共下水道 <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>有</td><td>無</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> </table> 29.浸水地区 <table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>該当</td><td>該当せず</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> </table>	有	無	1	2	該当	該当せず	1	2	28	29																							
有	無																																
1	2																																
該当	該当せず																																
1	2																																
30.標準的宅地規模 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>132㎡未満</td><td>165㎡未満</td><td>330㎡未満</td><td>1000㎡未満</td><td>3300㎡未満</td><td>3300㎡以上</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td> </tr> </table>	132㎡未満	165㎡未満	330㎡未満	1000㎡未満	3300㎡未満	3300㎡以上	1	2	3	4	5	6	30																				
132㎡未満	165㎡未満	330㎡未満	1000㎡未満	3300㎡未満	3300㎡以上																												
1	2	3	4	5	6																												
31.公害・嫌悪施設との接近条件 - 1.新幹線 <input type="checkbox"/> - 4.国道一号线 <input type="checkbox"/> - 7.汚水処理場 <input type="checkbox"/> - 2.東海道本線 <input type="checkbox"/> - 5.変電所 <input type="checkbox"/> - 8.刑務所 <input type="checkbox"/> - 3.東名高速 <input type="checkbox"/> - 6.斎場 <input type="checkbox"/> - 9.清掃工場 <input type="checkbox"/> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1. ~ 25m未満</td><td>3. ~ 100m未満</td><td>5. ~ 500m未満</td> </tr> <tr> <td>2. ~ 50m未満</td><td>4. ~ 200m未満</td><td>6. 500m以上</td> </tr> </table>	1. ~ 25m未満	3. ~ 100m未満	5. ~ 500m未満	2. ~ 50m未満	4. ~ 200m未満	6. 500m以上	31	-1	-4	-7																							
1. ~ 25m未満	3. ~ 100m未満	5. ~ 500m未満																															
2. ~ 50m未満	4. ~ 200m未満	6. 500m以上																															
32.地区の特性 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>一戸建</td><td>アパート混在</td><td>住商混在</td><td>住工混在</td><td>団地</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td> </tr> </table>	一戸建	アパート混在	住商混在	住工混在	団地	1	2	3	4	5	32																						
一戸建	アパート混在	住商混在	住工混在	団地																													
1	2	3	4	5																													
行政条件	33.用途地域 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1住専</td><td>2住専</td><td>住居</td><td>近商</td><td>商業</td><td>準工</td><td>工業</td><td>工専</td><td>調整</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table>	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整	1	2	3	4	5	6	7	8	9	33													
	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9																								
34.建ぺい率 <input type="text"/> 0% 35.容積率 <input type="text"/> 0%	34	35																															
36.その他の規制	<input type="text"/>				36																												
面地条件	37.位置 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="3">駅北</td><td colspan="3">駅南</td><td colspan="2">川西</td><td colspan="2">駅北</td> </tr> <tr> <td>Y1</td><td>Y2</td><td>Y3</td><td>Y4</td><td>Y5</td><td>Y6</td><td>Y7</td><td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td colspan="2"></td> </tr> </table>	駅北			駅南			川西		駅北		Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7			1	2	3	4	5	6	7			37			
	駅北			駅南			川西		駅北																								
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7																										
1	2	3	4	5	6	7																											
38.町丁目コード <input type="text"/>	38																																
39.面積 <input type="text"/> ㎡	39																																
40.間口 <input type="text"/> m	40																																
41.奥行 <input type="text"/> m	41																																
42.形状 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>整形地</td><td>台形</td><td>袋地</td><td>三角形</td><td>その他</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td> </tr> </table>	整形地	台形	袋地	三角形	その他	1	2	3	4	5	42																						
整形地	台形	袋地	三角形	その他																													
1	2	3	4	5																													
43.接面道路との関係 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>一方路</td><td>角地-1</td><td>角地-2</td><td>準角地</td><td>二方路</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td> </tr> <tr> <td>三方路</td><td>四方路</td><td>行止り地</td><td>無道路地</td><td></td> </tr> <tr> <td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td></td> </tr> </table>	一方路	角地-1	角地-2	準角地	二方路	1	2	3	4	5	三方路	四方路	行止り地	無道路地		6	7	8	9		43												
一方路	角地-1	角地-2	準角地	二方路																													
1	2	3	4	5																													
三方路	四方路	行止り地	無道路地																														
6	7	8	9																														
44.道路との高低差 <input type="text"/> cm	44																																
45.その他 <input type="text"/> 100 <input type="text"/>	45																																

S市標準宅地・路線（住宅地）データ・シート

区分	用途	路線								標準宅地-1																												
所在地										標準宅地-2																												
街 路 条 件	1. 道路幅員	<input type="text"/>		2. 舗装	有 無		1 2		1	<input type="text"/>		2																										
	3. 歩道	有 無		4. 連続性	通り抜け可 行き止まり		1 2		3	<input type="text"/>		4	<input type="text"/>																									
	5. 道路の種類	国道1号線		1	県道		4			5	<input type="text"/>		6																									
		国道150号線		2	市道		5			6	<input type="text"/>																											
		国道362号		3	私道		6				<input type="text"/>																											
接 近 条 件	6. 最寄駅	<table border="1"> <tr><td>X1</td><td>X2</td><td>X3</td><td>X4</td><td>X5</td><td>X6</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> <tr><td>X7</td><td>X8</td><td>X9</td><td>X10</td><td>X11</td><td>X12</td></tr> <tr><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td></tr> </table>						X1	X2	X3	X4	X5	X6	1	2	3	4	5	6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	7	8	9	10	11	12	6		<input type="text"/>				
	X1	X2	X3	X4	X5	X6																																
	1	2	3	4	5	6																																
	X7	X8	X9	X10	X11	X12																																
	7	8	9	10	11	12																																
	7. 最寄駅までの距離	<input type="text"/>		km		7		<input type="text"/>																														
	8. X1駅までの距離	<input type="text"/>		km		8		<input type="text"/>																														
	9. X1駅からの方位	<input type="text"/>		9		<input type="text"/>																																
	10. バス停までの距離	<input type="text"/>		0 m		10		<input type="text"/>																														
	11. バス路線の系統数	<input type="text"/>		系統		11		<input type="text"/>																														
	12. 新設駅の影響	A1駅		A2駅		該当せず		12		<input type="text"/>																												
		1		2		3																																
	13. 銀行等金融機関への距離	<input type="text"/>		1. -250m		13		<input type="text"/>																														
	14. 大型小売店への距離	<input type="text"/>		2. -500m		14		<input type="text"/>																														
	15. 病院への距離	<input type="text"/>		3. -1000m		15		<input type="text"/>																														
	16. 小学校への距離	<input type="text"/>		4. -1500m		16		<input type="text"/>																														
	17. 市役所又は公民館への距離	<input type="text"/>		5. -2000m		17		<input type="text"/>																														
	18. 公園への距離	<input type="text"/>		6. -3000m		18		<input type="text"/>																														
	<input type="text"/>		7. -4000m																																			
	<input type="text"/>		8. 4000m-																																			
環 境 条 件	19. 同一地域における建物密度	-40% -60% -100% 100%				19		<input type="text"/>																														
		1 2 3 4																																				
	20. 同一路線における商業密度	0% -20% -40% 40%-				20		<input type="text"/>																														
	1 2 3 4																																					
21. 同一地域における工場密度	0% -20% -40% 40%-				21		<input type="text"/>																															
	1 2 3 4																																					

環 境 条 件	22. 地勢	<table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 10px;"> <tr><td>平坦地</td><td>南傾斜</td><td>北傾斜</td><td>起伏地</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> </table>	平坦地	南傾斜	北傾斜	起伏地	1	2	3	4	23. 地盤	<table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>良</td><td>悪</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> </table>	良	悪	1	2	22	23
	平坦地	南傾斜	北傾斜	起伏地														
	1	2	3	4														
	良	悪																
	1	2																
	24. 土地区画整理施行	<table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>未施行</td><td>30年以前</td><td>30年代</td><td>40年代</td><td>50年代</td><td>施行中</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> </table>	未施行	30年以前	30年代	40年代	50年代	施行中	1	2	3	4	5	6	24			
	未施行	30年以前	30年代	40年代	50年代	施行中												
	1	2	3	4	5	6												
	25. 団地開発年代	<table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>未開発</td><td>30年以前</td><td>30年代</td><td>40年代</td><td>50年代</td><td>開発中</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> </table>	未開発	30年以前	30年代	40年代	50年代	開発中	1	2	3	4	5	6	25			
	未開発	30年以前	30年代	40年代	50年代	開発中												
1	2	3	4	5	6													
26. 水道	<table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 10px;"> <tr><td>上水道</td><td>簡易水道</td><td>無</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr> </table>	上水道	簡易水道	無	1	2	3	27. 都市ガス	<table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>有</td><td>無</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> </table>	有	無	1	2	26	27			
上水道	簡易水道	無																
1	2	3																
有	無																	
1	2																	
28. 公共下水道	<table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 10px;"> <tr><td>有</td><td>無</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> </table>	有	無	1	2	29. 浸水地区	<table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>該当</td><td>該当せず</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> </table>	該当	該当せず	1	2	28	29					
有	無																	
1	2																	
該当	該当せず																	
1	2																	
30. 標準的宅地規模	<table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>132㎡未満</td><td>165㎡未満</td><td>330㎡未満</td><td>1000㎡未満</td><td>3300㎡未満</td><td>3300㎡以上</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> </table>	132㎡未満	165㎡未満	330㎡未満	1000㎡未満	3300㎡未満	3300㎡以上	1	2	3	4	5	6	30				
132㎡未満	165㎡未満	330㎡未満	1000㎡未満	3300㎡未満	3300㎡以上													
1	2	3	4	5	6													
31. 公害・嫌悪施設との接近条件	<ul style="list-style-type: none"> - 1. 新幹線 <input type="checkbox"/> - 2. 東海道本線 <input type="checkbox"/> - 3. 東名高速 <input type="checkbox"/> - 4. 国道一号线 <input type="checkbox"/> - 5. 変電所 <input type="checkbox"/> - 6. 斎場 <input type="checkbox"/> - 7. 污水处理場 <input type="checkbox"/> - 8. 刑務所 <input type="checkbox"/> - 9. 清掃工場 <input type="checkbox"/> 	31	-1 -2 -3	-4 -5 -6	-7 -8 -9													
32. 地区の特性	<table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>1. ~ 25m未満</td><td>3. ~ 100m未満</td><td>5. ~ 500m未満</td></tr> <tr><td>2. ~ 50m未満</td><td>4. ~ 200m未満</td><td>6. 500m以上</td></tr> </table>	1. ~ 25m未満	3. ~ 100m未満	5. ~ 500m未満	2. ~ 50m未満	4. ~ 200m未満	6. 500m以上											
1. ~ 25m未満	3. ~ 100m未満	5. ~ 500m未満																
2. ~ 50m未満	4. ~ 200m未満	6. 500m以上																
		<table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>一戸建</td><td>アパート混在</td><td>住商混在</td><td>住工混在</td><td>団地</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> </table>	一戸建	アパート混在	住商混在	住工混在	団地	1	2	3	4	5	32					
一戸建	アパート混在	住商混在	住工混在	団地														
1	2	3	4	5														

行 政 条 件	33. 用途地域	<table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>1住専</td><td>2住専</td><td>住居</td><td>近商</td><td>商業</td><td>準工</td><td>工業</td><td>工専</td><td>調整</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr> </table>	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整	1	2	3	4	5	6	7	8	9	33	
	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9													
34. 建ぺい率	<input type="text"/> 0 %	35. 容積率	<input type="text"/> <input type="text"/> 0 %	34	35																	
36. その他の規制	<input type="text"/>		36																			

37. 位置	<table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>駅</td><td>北</td><td>駅</td><td>南</td><td>川</td><td>西</td><td>駅</td><td>北</td></tr> <tr><td>Y1</td><td>Y2</td><td>Y3</td><td>Y4</td><td>Y5</td><td>Y6</td><td>Y7</td><td></td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td></td></tr> </table>	駅	北	駅	南	川	西	駅	北	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7		1	2	3	4	5	6	7		37	
	駅	北	駅	南	川	西	駅	北																			
Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7																					
1	2	3	4	5	6	7																					
38. 町丁目コード	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	39. 面積	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ㎡	38	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	39	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>																				

S市取引事例地(商業地)データ・シート

事例番号		取引価格		取引時点		事情補正	1 0 0																							
所在地						状況類似地域(地区)																								
街路条件	1. 道路幅員	<input type="text"/>	2. 舗装	<table border="1"><tr><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	有	無	1	2	1 <input type="text"/>			2 <input type="text"/>																		
	有	無																												
	1	2																												
	3. 歩道	<table border="1"><tr><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	有	無	1	2	4. 通行規制	<table border="1"><tr><td>両側通行</td><td>一方通行</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	両側通行	一方通行	1	2	3 <input type="text"/>			4 <input type="text"/>														
	有	無																												
1	2																													
両側通行	一方通行																													
1	2																													
5. 道路の種類別	<table border="1"><tr><td>国道1号線</td><td>1</td><td>県道</td><td>4</td></tr><tr><td>国道150号線</td><td>2</td><td>市道</td><td>5</td></tr><tr><td>国道362号線</td><td>3</td><td>私道</td><td>6</td></tr></table>	国道1号線	1	県道	4	国道150号線	2	市道	5	国道362号線	3	私道	6	5 <input type="text"/>																
国道1号線	1	県道	4																											
国道150号線	2	市道	5																											
国道362号線	3	私道	6																											
6. 最寄駅	<table border="1"><tr><td>X1</td><td>X2</td><td>X3</td><td>X4</td><td>X5</td><td>X6</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>X7</td><td>X8</td><td>X9</td><td>X10</td><td>X11</td><td>X12</td></tr><tr><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td></tr></table>	X1	X2	X3	X4	X5	X6	1	2	3	4	5	6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	7	8	9	10	11	12	6 <input type="text"/>				
X1	X2	X3	X4	X5	X6																									
1	2	3	4	5	6																									
X7	X8	X9	X10	X11	X12																									
7	8	9	10	11	12																									
7. 最寄駅までの距離	<input type="text"/>	km	7 <input type="text"/>																											
8. X1駅までの距離	<input type="text"/>	km	8 <input type="text"/>																											
9. X1駅からの方位	<input type="text"/>	9 <input type="text"/>																												
環境条件	10. 地域的特性	<table border="1"><tr><td>繁華街</td><td>高度商業</td><td>普通商業1</td><td>普通商業2</td><td>普通商業3</td><td>店住混在</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr></table>	繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在	1	2	3	4	5	6	10 <input type="text"/>															
	繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在																								
	1	2	3	4	5	6																								
	11. 業種1	<table border="1"><tr><td>事務所街</td><td>大型店舗街</td><td>娯楽・飲食街</td><td>小規模小売店街</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>飲食店街</td><td>閑居街</td><td>その他</td><td>7</td></tr><tr><td>5</td><td>6</td><td></td><td></td></tr></table>	事務所街	大型店舗街	娯楽・飲食街	小規模小売店街	1	2	3	4	飲食店街	閑居街	その他	7	5	6			11 <input type="text"/>											
	事務所街	大型店舗街	娯楽・飲食街	小規模小売店街																										
	1	2	3	4																										
	飲食店街	閑居街	その他	7																										
5	6																													
12. 業種2	<table border="1"><tr><td>金融機関</td><td>大型店舗</td><td>官公庁</td></tr><tr><td>有</td><td>無</td><td>有</td><td>無</td><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td></tr></table>	金融機関	大型店舗	官公庁	有	無	有	無	有	無	1	2	1	2	1	2	12 <input type="text"/>													
金融機関	大型店舗	官公庁																												
有	無	有	無	有	無																									
1	2	1	2	1	2																									
13. 繁華の程度1	<table border="1"><tr><td>両側街</td><td>片側街</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	両側街	片側街	1	2	13 <input type="text"/>																								
両側街	片側街																													
1	2																													
14. 繁華の程度2	<table border="1"><tr><td>夜通り</td><td>裏通り</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	夜通り	裏通り	1	2	14 <input type="text"/>																								
夜通り	裏通り																													
1	2																													
15. 繁華の程度3	<table border="1"><tr><td>繁華</td><td>普通</td><td>話気なし</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr></table>	繁華	普通	話気なし	1	2	3	15 <input type="text"/>																						
繁華	普通	話気なし																												
1	2	3																												
16. 利用階層	<table border="1"><tr><td>1~2階</td><td>3~5階</td><td>6階以上</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr></table>	1~2階	3~5階	6階以上	1	2	3	16 <input type="text"/>																						
1~2階	3~5階	6階以上																												
1	2	3																												

環 境 条 件	17. 同一地域における建物密度	<table border="1"> <tr> <td>0-40%</td> <td>40-60%</td> <td>60-100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	0-40%	40-60%	60-100%	100%	1	2	3	4	17	<input type="text"/>													
	0-40%	40-60%	60-100%	100%																					
	1	2	3	4																					
	18. 同一路線における商業密度	<table border="1"> <tr> <td>0-40%</td> <td>40-60%</td> <td>60-80%</td> <td>80-100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </table>	0-40%	40-60%	60-80%	80-100%	100%	1	2	3	4	5	18	<input type="text"/>											
0-40%	40-60%	60-80%	80-100%	100%																					
1	2	3	4	5																					
19. 同一路線における住宅密度	<table border="1"> <tr> <td>0-40%</td> <td>40-60%</td> <td>60-100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	0-40%	40-60%	60-100%	100%	1	2	3	4	19	<input type="text"/>														
0-40%	40-60%	60-100%	100%																						
1	2	3	4																						
20. 標準的宅地規模	<table border="1"> <tr> <td>~132㎡</td> <td>~165㎡</td> <td>~330㎡</td> <td>1000㎡</td> <td>3000㎡</td> <td>3000㎡</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> </table>	~132㎡	~165㎡	~330㎡	1000㎡	3000㎡	3000㎡	1	2	3	4	5	6	20	<input type="text"/>										
~132㎡	~165㎡	~330㎡	1000㎡	3000㎡	3000㎡																				
1	2	3	4	5	6																				
行 政 条 件	21. 用途地域	<table border="1"> <tr> <td>1住専</td> <td>2住専</td> <td>住居</td> <td>近商</td> <td>商業</td> <td>準工</td> <td>工業</td> <td>工専</td> <td>調整</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> </tr> </table>	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整	1	2	3	4	5	6	7	8	9	21	<input type="text"/>			
	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9																
22. 建ぺい率 <input type="text"/> 0%	23. 容積率 <input type="text"/> <input type="text"/> 0%	22	<input type="text"/>	23	<input type="text"/> <input type="text"/>																				
24. その他の規制	<input type="text"/>	24	<input type="text"/>																						
環 境 条 件	25. 位置	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">駅 北</td> <td colspan="2">駅 南</td> <td>川 西</td> <td>駅 北</td> </tr> <tr> <td>Y1</td> <td>Y2</td> <td>Y3</td> <td>Y4</td> <td>Y5</td> <td>Y6</td> <td>Y7</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>	駅 北			駅 南		川 西	駅 北	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	1	2	3	4	5	6	7	25	<input type="text"/>
	駅 北			駅 南		川 西	駅 北																		
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7																		
1	2	3	4	5	6	7																			
26. 町丁目コード	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	26	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>																						
27. 面積	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ㎡	27	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>																						

S市標準宅地・路線（商業地）データ・シート

区分	用途	路線	-	標準宅地-1	-																							
所在地				標準宅地-2	-																							
街 路 条 件	1. 道路幅員	<input type="text"/> . <input type="text"/>	2. 舗装	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	有	無	1	2	1 <input type="text"/> 2 <input type="text"/>																			
	有	無																										
	1	2																										
	3. 歩道	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	有	無	1	2	4. 通行規制	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>両側通行</td><td>一方通行</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	両側通行	一方通行	1	2	3 <input type="text"/> 4 <input type="text"/>															
	有	無																										
1	2																											
両側通行	一方通行																											
1	2																											
5. 道路の種類別	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>国道1号線</td><td>1</td><td>県道</td><td>4</td></tr><tr><td>国道150号線</td><td>2</td><td>市道</td><td>5</td></tr><tr><td>国道362号線</td><td>3</td><td>私道</td><td>6</td></tr></table>	国道1号線	1	県道	4	国道150号線	2	市道	5	国道362号線	3	私道	6			5 <input type="text"/>												
国道1号線	1	県道	4																									
国道150号線	2	市道	5																									
国道362号線	3	私道	6																									
6. 最寄駅	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>X1</td><td>X2</td><td>X3</td><td>X4</td><td>X5</td><td>X6</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>X7</td><td>X8</td><td>X9</td><td>X10</td><td>X11</td><td>X12</td></tr><tr><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td></tr></table>	X1	X2	X3	X4	X5	X6	1	2	3	4	5	6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	7	8	9	10	11	12			6 <input type="text"/>
X1	X2	X3	X4	X5	X6																							
1	2	3	4	5	6																							
X7	X8	X9	X10	X11	X12																							
7	8	9	10	11	12																							
7. 最寄駅までの距離	<input type="text"/> . <input type="text"/> km			7 <input type="text"/>																								
8. X1駅までの距離	<input type="text"/> . <input type="text"/> km			8 <input type="text"/>																								
9. X1駅からの方位	<input type="text"/>			9 <input type="text"/>																								
環 境 条 件	10. 地域的特性	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>繁華街</td><td>高度商業</td><td>普通商業1</td><td>普通商業2</td><td>普通商業3</td><td>店住混在</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr></table>	繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在	1	2	3	4	5	6			10 <input type="text"/>											
	繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在																						
	1	2	3	4	5	6																						
	11. 業種1	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>事務所街</td><td>大型店舗街</td><td>娯楽・飲食街</td><td>小規模小売店街</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>飲食店街</td><td>問屋街</td><td colspan="2">その他</td></tr><tr><td>5</td><td>6</td><td colspan="2">7</td></tr></table>	事務所街	大型店舗街	娯楽・飲食街	小規模小売店街	1	2	3	4	飲食店街	問屋街	その他		5	6	7			11 <input type="text"/>								
	事務所街	大型店舗街	娯楽・飲食街	小規模小売店街																								
	1	2	3	4																								
	飲食店街	問屋街	その他																									
	5	6	7																									
12. 業種2	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>金融機関</td><td>大型店舗</td><td>官公庁</td></tr><tr><td>有</td><td>無</td><td>有</td><td>無</td><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td></tr></table>	金融機関	大型店舗	官公庁	有	無	有	無	有	無	1	2	1	2	1	2			12 <input type="text"/>									
金融機関	大型店舗	官公庁																										
有	無	有	無	有	無																							
1	2	1	2	1	2																							
13. 繁華の程度1	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>両側街</td><td>片側街</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	両側街	片側街	1	2			13 <input type="text"/>																				
両側街	片側街																											
1	2																											
14. 繁華の程度2	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>夜通り</td><td>裏通り</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	夜通り	裏通り	1	2			14 <input type="text"/>																				
夜通り	裏通り																											
1	2																											
15. 繁華の程度3	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>繁華</td><td>普通</td><td>活気なし</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr></table>	繁華	普通	活気なし	1	2	3			15 <input type="text"/>																		
繁華	普通	活気なし																										
1	2	3																										
16. 利用階層	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>1~2階</td><td>3~5階</td><td>6階以上</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr></table>	1~2階	3~5階	6階以上	1	2	3			16 <input type="text"/>																		
1~2階	3~5階	6階以上																										
1	2	3																										

環 境 条 件	17.同一地域における建物密度	<table border="1"> <tr> <td>0-40%</td> <td>40-60%</td> <td>60-100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	0-40%	40-60%	60-100%	100%	1	2	3	4	17	<input type="text"/>													
	0-40%	40-60%	60-100%	100%																					
	1	2	3	4																					
	18.同一路線における商業密度	<table border="1"> <tr> <td>0-40%</td> <td>40-60%</td> <td>60-80%</td> <td>80-100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </table>	0-40%	40-60%	60-80%	80-100%	100%	1	2	3	4	5	18	<input type="text"/>											
0-40%	40-60%	60-80%	80-100%	100%																					
1	2	3	4	5																					
19.同一路線における住宅密度	<table border="1"> <tr> <td>0-40%</td> <td>40-60%</td> <td>60-100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	0-40%	40-60%	60-100%	100%	1	2	3	4	19	<input type="text"/>														
0-40%	40-60%	60-100%	100%																						
1	2	3	4																						
20.標準的宅地規模	<table border="1"> <tr> <td>~132㎡</td> <td>~165㎡</td> <td>~330㎡</td> <td>1000㎡</td> <td>3000㎡</td> <td>3000㎡</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> </table>	~132㎡	~165㎡	~330㎡	1000㎡	3000㎡	3000㎡	1	2	3	4	5	6	20	<input type="text"/>										
~132㎡	~165㎡	~330㎡	1000㎡	3000㎡	3000㎡																				
1	2	3	4	5	6																				
行 政 条 件	21.用途地域	<table border="1"> <tr> <td>1住専</td> <td>2住専</td> <td>住居</td> <td>近商</td> <td>商業</td> <td>準工</td> <td>工業</td> <td>工専</td> <td>調整</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> </tr> </table>	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整	1	2	3	4	5	6	7	8	9	21	<input type="text"/>			
	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9																
22.建ぺい率	<input type="text"/> 0 %	23.容積率	<input type="text"/> <input type="text"/> 0 %	22	<input type="text"/>	23	<input type="text"/>																		
24.その他の規制	<input type="text"/>			24	<input type="text"/>																				
面 地 条 件	25.位置	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">駅 北</td> <td colspan="2">駅 南</td> <td>川西</td> <td>駅北</td> </tr> <tr> <td>Y1</td> <td>Y2</td> <td>Y3</td> <td>Y4</td> <td>Y5</td> <td>Y6</td> <td>Y7</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>	駅 北			駅 南		川西	駅北	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	1	2	3	4	5	6	7	25	<input type="text"/>
	駅 北			駅 南		川西	駅北																		
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7																		
1	2	3	4	5	6	7																			
26.町丁目コード	<input type="text"/>			26	<input type="text"/>																				
27.面積	<input type="text"/> ㎡			27	<input type="text"/>																				
面 地 条 件	28.間口	<input type="text"/>			28	<input type="text"/>																			
	29.奥行	<input type="text"/>			29	<input type="text"/>																			
	30.形状	<table border="1"> <tr> <td>整形地</td> <td>台形</td> <td>袋地</td> <td>三角形</td> <td>その他</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </table>	整形地	台形	袋地	三角形	その他	1	2	3	4	5	30	<input type="text"/>											
	整形地	台形	袋地	三角形	その他																				
	1	2	3	4	5																				
31.接面道路との関係	<table border="1"> <tr> <td>一方路</td> <td>角地-1</td> <td>角地-2</td> <td>準角地</td> <td>二方路</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>三方路</td> <td>四方路</td> <td>行止り地</td> <td>無道路地</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td></td> </tr> </table>	一方路	角地-1	角地-2	準角地	二方路	1	2	3	4	5	三方路	四方路	行止り地	無道路地		6	7	8	9		31	<input type="text"/>		
一方路	角地-1	角地-2	準角地	二方路																					
1	2	3	4	5																					
三方路	四方路	行止り地	無道路地																						
6	7	8	9																						
32.道路との高低差	<table border="1"> <tr> <td>+</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>cm</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>cm</td> </tr> </table>	+	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	cm	-	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	cm	32	<input type="text"/>												
+	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	cm																					
-	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	cm																					
33.その他	<input type="text"/>	100	<input type="text"/>	33	<input type="text"/>																				

S市取引事例地(工業地)データ・シート

事例番号		取引価格		取引時点		事情補正	1 0 0 /																								
所在地		状況類似地域(地区)																													
街路条件	1. 道路幅員	<input type="text"/>	2. 舗装	<table border="1"><tr><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	有	無	1	2	1	<input type="text"/>	2	<input type="text"/>																			
	有	無																													
	1	2																													
	3. 歩道	<table border="1"><tr><td>有</td><td>無</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	有	無	1	2	4. 通行規制	<table border="1"><tr><td>両側通行</td><td>一方通行</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td></tr></table>	両側通行	一方通行	1	2	3	<input type="text"/>	4	<input type="text"/>															
	有	無																													
1	2																														
両側通行	一方通行																														
1	2																														
5. 道路の種類	<table border="1"><tr><td>国道1号線</td><td>1</td><td>県道</td><td>4</td></tr><tr><td>国道150号線</td><td>2</td><td>市道</td><td>5</td></tr><tr><td>国道362号線</td><td>3</td><td>私道</td><td>6</td></tr></table>	国道1号線	1	県道	4	国道150号線	2	市道	5	国道362号線	3	私道	6			5	<input type="text"/>														
国道1号線	1	県道	4																												
国道150号線	2	市道	5																												
国道362号線	3	私道	6																												
接近条件	6. 最寄駅	<table border="1"><tr><td>X1</td><td>X2</td><td>X3</td><td>X4</td><td>X5</td><td>X6</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>X7</td><td>X8</td><td>X9</td><td>X10</td><td>X11</td><td>X12</td></tr><tr><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td></tr></table>	X1	X2	X3	X4	X5	X6	1	2	3	4	5	6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	7	8	9	10	11	12			6	<input type="text"/>	
	X1	X2	X3	X4	X5	X6																									
	1	2	3	4	5	6																									
	X7	X8	X9	X10	X11	X12																									
	7	8	9	10	11	12																									
	7. 最寄駅までの距離	<input type="text"/> km			7	<input type="text"/>																									
8. X1駅までの距離	<input type="text"/> km			8	<input type="text"/>																										
9. X1駅からの方位	<input type="text"/>			9	<input type="text"/>																										
10. 幹線道路までの距離	<input type="text"/> km以内			10	<input type="text"/>																										
11. 東名Sインターまでの距離	<input type="text"/> km以内			11	<input type="text"/>																										
取境条件	12. 地域的特性	<table border="1"><tr><td>大工場</td><td>工場団地</td><td>流通業務</td><td>中小工場</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr></table>	大工場	工場団地	流通業務	中小工場	1	2	3	4			12	<input type="text"/>																	
	大工場	工場団地	流通業務	中小工場																											
	1	2	3	4																											
13. 同一地域における工場敷地利用密度	<table border="1"><tr><td>~40%</td><td>~60%</td><td>~100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr></table>	~40%	~60%	~100%	100%	1	2	3	4			13	<input type="text"/>																		
~40%	~60%	~100%	100%																												
1	2	3	4																												
14. 標準的宅地規模	<table border="1"><tr><td>~132㎡</td><td>~185㎡</td><td>~330㎡</td><td>~1000㎡</td><td>~3000㎡</td><td>3000㎡~</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>6</td><td>7</td></tr></table>	~132㎡	~185㎡	~330㎡	~1000㎡	~3000㎡	3000㎡~	1	2	3	4	6	7			14	<input type="text"/>														
~132㎡	~185㎡	~330㎡	~1000㎡	~3000㎡	3000㎡~																										
1	2	3	4	6	7																										
行政条件	15. 用途地域	<table border="1"><tr><td>1住専</td><td>2住専</td><td>住居</td><td>近商</td><td>商業</td><td>準工</td><td>工業</td><td>工専</td><td>調整</td></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr></table>	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整	1	2	3	4	5	6	7	8	9			15	<input type="text"/>							
	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整																						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9																						
16. 建ぺい率	<input type="text"/> %	17. 容積率	<input type="text"/> %	16	<input type="text"/>	17	<input type="text"/>																								
18. その他の規制	<input type="text"/>					18	<input type="text"/>																								

	19. 位置	<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3">駅 北</td> <td colspan="2">駅 南</td> <td>川 西</td> <td>駅 北</td> </tr> <tr> <td>Y1</td><td>Y2</td><td>Y3</td><td>Y4</td><td>Y5</td><td>Y6</td><td>Y7</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td> </tr> </table>	駅 北			駅 南		川 西	駅 北	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	1	2	3	4	5	6	7	19	
	駅 北			駅 南		川 西	駅 北																		
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7																		
	1	2	3	4	5	6	7																		
20. 町丁目コード	<input style="width: 80px; height: 20px;" type="text"/>	20	<input style="width: 80px; height: 20px;" type="text"/>																						
21. 面積	<input style="width: 80px; height: 20px;" type="text"/> m ²	21	<input style="width: 80px; height: 20px;" type="text"/>																						
22. その他	<input style="width: 380px; height: 40px;" type="text"/>																								
面 地 条 件	23. 間口	<input style="width: 120px; height: 20px;" type="text"/> m	23	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>																					
	24. 奥行	<input style="width: 120px; height: 20px;" type="text"/> m	24	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>																					
	25. 形状	<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>整形地</td><td>台形</td><td>袋地</td><td>三角形</td><td>その他</td><td></td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td></td> </tr> </table>	整形地	台形	袋地	三角形	その他		1	2	3	4	5		25	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>									
	整形地	台形	袋地	三角形	その他																				
	1	2	3	4	5																				
	26. 接面道路との関係	<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>一方路</td><td>角地-1</td><td>角地-2</td><td>準角地</td><td>二方路</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td> </tr> <tr> <td>三方路</td><td>四方路</td><td>行止り地</td><td>無道路地</td><td></td> </tr> <tr> <td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td></td> </tr> </table>	一方路	角地-1	角地-2	準角地	二方路	1	2	3	4	5	三方路	四方路	行止り地	無道路地		6	7	8	9		26	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>	
	一方路	角地-1	角地-2	準角地	二方路																				
	1	2	3	4	5																				
三方路	四方路	行止り地	無道路地																						
6	7	8	9																						
27. 道路との高低差	<table style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td><input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/></td> <td rowspan="2" style="vertical-align: middle;">cm</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td><input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/></td> </tr> </table>	+	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	cm	-	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	27	<input style="width: 80px; height: 20px;" type="text"/>																	
+	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	cm																							
-	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>																								
28. その他	<input style="width: 80px; height: 20px;" type="text"/> 100 <input style="width: 200px; height: 20px;" type="text"/>	28	<input style="width: 60px; height: 20px;" type="text"/>																						

S市標準宅地・路線（工業地）データ・シート

区分	用途	路線								標準宅地-1																														
所在地										標準宅地-2																														
街 路 条 件	1.道路幅員	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		2.舗装	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>		1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>		1	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		2	<input type="text"/> <input type="text"/>																											
	3.歩道	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>		1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>		4.通行規制	両側通行 <input type="checkbox"/> 一方通行 <input type="checkbox"/>		1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>		3	<input type="text"/> <input type="text"/>		4	<input type="text"/> <input type="text"/>																									
	5.道路の種類別	国道1号線		1		県道		4		5		6																												
		国道150号線		2		市道		5		6		7																												
		国道362号線		3		私道		6		7		8																												
接 近 条 件	6.最寄駅	<table border="1"> <tr><td>X1</td><td>X2</td><td>X3</td><td>X4</td><td>X5</td><td>X6</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> <tr><td>X7</td><td>X8</td><td>X9</td><td>X10</td><td>X11</td><td>X12</td></tr> <tr><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td></tr> </table>						X1	X2	X3	X4	X5	X6	1	2	3	4	5	6	X7	X8	X9	X10	X11	X12	7	8	9	10	11	12	6		<input type="text"/> <input type="text"/>						
	X1	X2	X3	X4	X5	X6																																		
	1	2	3	4	5	6																																		
	X7	X8	X9	X10	X11	X12																																		
	7	8	9	10	11	12																																		
	7.最寄駅までの距離	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		km		7		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>																																
8.X1駅までの距離	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		km		8		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>																																	
9.X1駅からの方位	<input type="text"/> <input type="text"/>		9		<input type="text"/> <input type="text"/>																																			
10.幹線道路までの距離	<input type="text"/> <input type="text"/>		km以内		10		<input type="text"/> <input type="text"/>																																	
11.東名Sインターまでの距離	<input type="text"/> <input type="text"/>		km以内		11		<input type="text"/> <input type="text"/>																																	
環 境 条 件	12.地域的特性	<table border="1"> <tr><td>大工場</td><td>工場団地</td><td>流通業務</td><td>中小工場</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> </table>				大工場	工場団地	流通業務	中小工場	1	2	3	4	12		<input type="text"/> <input type="text"/>																								
	大工場	工場団地	流通業務	中小工場																																				
	1	2	3	4																																				
13.同一地域における工場敷地利用密度	<table border="1"> <tr><td>~40%</td><td>~60%</td><td>~100%</td><td>100%</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> </table>				~40%	~60%	~100%	100%	1	2	3	4	13		<input type="text"/> <input type="text"/>																									
~40%	~60%	~100%	100%																																					
1	2	3	4																																					
14.標準的宅地規模	<table border="1"> <tr><td>~132㎡</td><td>~165㎡</td><td>~330㎡</td><td>~1000㎡</td><td>~3000㎡</td><td>3000㎡-</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>6</td><td>7</td></tr> </table>						~132㎡	~165㎡	~330㎡	~1000㎡	~3000㎡	3000㎡-	1	2	3	4	6	7	14		<input type="text"/> <input type="text"/>																			
~132㎡	~165㎡	~330㎡	~1000㎡	~3000㎡	3000㎡-																																			
1	2	3	4	6	7																																			
行 政 条 件	15.用途地域	<table border="1"> <tr><td>1住専</td><td>2住専</td><td>住居</td><td>近商</td><td>商業</td><td>準工</td><td>工業</td><td>工専</td><td>調整</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr> </table>								1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整	1	2	3	4	5	6	7	8	9	15		<input type="text"/> <input type="text"/>										
	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整																															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9																															
16.建ぺい率	<input type="text"/> 0%		17.容積率		<input type="text"/> 0%		16		<input type="text"/> <input type="text"/>		17		<input type="text"/> <input type="text"/>																											
18.その他の規制	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>										18		<input type="text"/> <input type="text"/>																											

19.位置	駅 北			駅 南		川 西	駅 北	19 <input type="text"/>
	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	
	1	2	3	4	5	6	7	
20.町丁目コード	<input type="text"/>							20 <input type="text"/>
21.面積	<input type="text"/>				㎡			21 <input type="text"/>
22.その他	<input type="text"/>							

付属資料2 データ・シート記入要領

住宅地用データ・シート記入要領

<p>A. 区分</p>	<p>この欄に記入するコードは次のコードに従う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市街地宅地評価法 2. その他の宅地評価法 							
<p>B. 用途</p>	<p>この欄に記入するコードは次のコードに従う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. 高度商業地区 12. 普通商業地区 13. 住宅地区 14. 家内工業地区 15. 中小工業地区 16. 村落地区(市街地宅地評価法を採用) 17. 村落地区(その他の評価法を採用) 							
<p>C. 路線</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20px;">1</td><td style="width: 20px;">2</td><td style="width: 20px;">3</td><td style="width: 20px;">4</td><td style="width: 20px;">5</td><td style="width: 20px;">6</td><td style="width: 20px;">7</td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	6	7	<p>この欄については、下記の要領で記入する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1カラム目 : 記入しない。 2～6カラム目 : 路線番号 7カラム目 : 市街地宅地評価法の主要街路には「0」 市街地宅地評価法のその他の街路には「1」を記入。
1	2	3	4	5	6	7		
<p>D. 標準宅地-1</p> <p>E. 標準宅地-2</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20px;">1</td><td style="width: 20px;">2</td><td style="width: 20px;">3</td><td style="width: 20px;">4</td><td style="width: 20px;">5</td><td style="width: 20px;">6</td><td style="width: 20px;">7</td> </tr> </table>	1	2	3	4	5	6	7	<p>この欄については、下記の要領で記入する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1カラム目 : 記入しない。 2～5カラム目 : 標準宅地番号 6・7カラム目 : 枝番号
1	2	3	4	5	6	7		
<p>F. 所在地</p>	<p>標準宅地の場合のみ町丁目、地番、枝番を記入する。</p>							

1. 道路幅員	現況調査によるの幅員を記入する。 記入の単位は 'm' で小数点以下第1位までとする。
2. 舗装	現況調査により該当番号に○印。
3. 歩道	” ”。ただし、段差のない歩道は「2」とする。
4. 連続性	乗用車での通り抜けの可否による。
5. 道路の種類	標準宅地の接面する道路あるいは各路線について該当番号に○印。
6. 最寄駅	列挙してある駅のうち直線距離で最短の駅に○印。 乙川を渡らなければならない時は8.の要領に従い測定した値を求める。
7. 最寄駅までの距離	1/10000の地図により直線距離を0.1kmの単位で記入する。
8. X1駅までの距離	ただし、乙川を渡る場合は、「駅から橋までの直線距離」、「橋から対象地点までの直線距離」に「橋の長さ」を加算した距離とする。
9. X1駅からの方位	X1駅を中心として8方位に分け該当する番号を記入。
10. バス停までの距離	直線距離で最短のバス停までの直線距離を10m単位で記入。
11. バス路線の系統数	10.で計測対象としたバス停における系統数を記入。循環路線は「99」を記入。
12. 新設駅の影響	昭和58年7月1日以降に新設された駅について、直線距離で1km以内にある標準宅地及び路線について1あるいは2に、該当しないものには3に○印。
13. 銀行等金融機関への距離	銀行、信用金庫、農協等最寄の金融機関までの直線距離をランク別に記入。
14. 大型小売店への距離	第1種及び第2種大型店舗までの直線距離をランク別に記入。ただし、第二種大型小売店舗で食料品を扱っていないものは除く。
15. 病院への距離	測定した7つの大病院までの直線距離をランク別に記入。
16. 小学校への距離	小学校区図を作製して学区毎に直線距離をランク別に記入。
17. 市役所・公民館への距離	市役所あるいは最寄の公民館までの直線距離をランク別に記入。
18. 公園までの距離	測定した11公園のうちで、最短の公園までの直線距離をランク別に記入。
19. 同一地域における建物密度	1/2500の地図により面地利用密度を状況類似地域単位で該当番号に○印を記入。
20. 同一路線における商業密度	住宅地図等により面地利用密度を路線単位で該当番号に○印を記入。
21. 同一地域における工業密度	1/2500の地図により面地利用密度を状況類似地域単位で該当番号に○印を記入。
22. 地勢	1/2500の地図により状況類似地域単位で該当番号に○印を記入。
23. 地盤	1/10000の地図により該当番号に○印。
24. 土地区画整理施行	該当番号に○印を記入。
25. 団地開発年代	” ”

26. 上水道 27. 都市ガス 28. 公共下水道	各供給処理施設配管図により該当番号に○印を記入。
29. 浸水可能性	状況類似地域単位で該当番号に○印を記入。
30. 標準宅地規模	状況類似地域における標準的な宅地規模により、該当番号に○印。
31. 公寄・線形施設との接近性	1/10000の地図により各施設までの直線距離を測定し、該当番号に○印を記入。
32. 地区の特性	状況類似地域を単位として該当番号に○印。 ただし、25. 団地開発で1.以外に○印をしたものについては、全て5. 団地に○印。
33. 用途地域 34. 容積率 35. 建ぺい率	都市計画図により該当番号に○印を記入。 なお、路線を境として用途地域等が異なり、該当路線が1路線の場合は次による。 第1基準—いずれかの用途地域等が同一状況類似地域内の標準宅地と同じならば、その用途地域等を採用する。 第2基準—いずれの用途地域等も同一状況類似地域内の標準宅地と異なるならば、宅地利用度の高い側の用途地域等を採用する。
36. その他の規制	風致地区等宅地利用の規制が適用される地域について規制の内容を記入。
37. 位置	1/10000の地図により該当番号に○印。
38. 町丁目コード	コード表による。
39. 面積	標準宅地の面積を㎡単位で記入。

商業地用データシート記入要領

<p>A.区分</p>	<p>この欄に記入するコードは次のコードに従う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.市街地宅地評価法 2.その他の宅地評価法 																								
<p>B.用途</p>	<p>この欄に記入するコードは次のコードに従う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 11.高度商業地区 12.普通商業地区 13.住宅地区 14.家内工業地区 15.中小工業地区 16.村落地区(市街地宅地評価法を採用) 17.村落地区(その他の評価法を採用) 																								
<p>C.路線</p> <table style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7</td> </tr> </table>													1	2	3	4	5	6						7	<p>この欄については、下記の要領で記入する。</p> <p>1カラム目 : 記入しない。</p> <p>2～6カラム目: 路線番号</p> <p>7カラム目 : 市街地宅地評価法の主要路線には「0」 市街地宅地評価法のその他の路線には「1」を記入。</p>
1	2	3	4	5	6						7														
<p>D.標準宅地-1</p>	<p>この欄については、下記の要領で記入する。</p> <p>1カラム目 : 記入しない。</p> <p>2～5カラム目: 標準地番号</p> <p>6・7カラム目: 枝番号</p>																								
<p>E.標準宅地-2</p> <table style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>										1	2	3	4	5											
1	2	3	4	5																					
<p>F.所在地</p>	<p>標準宅地の場合のみ町丁目、地番、枝番を記入する。</p>																								

1. 道路幅員	現況調査による幅員を記入する。 記入の単位は 'm' で小数点以下第1位までとする。
2. 舗装	現況調査により該当番号に○印。
3. 歩道	” 。”ただし、段差のない歩道は、「2. 歩道無し」とする。
4. 通行規制	一方通行の規制の有無により該当番号に○印。
5. 道路の種類	標準宅地の接面する道路あるいは各路線について該当番号に○印。
6. 最寄駅	列举してある駅のうち直線距離で最短の駅に○印。 乙川を渡らなければならない時は8.の要領に従い測定した値を求める。
7. 最寄駅までの距離	1/10000の地図により直線距離を0.1kmの単位で記入する。
8. X1駅までの距離	ただし、乙川を渡る場合は、「駅から橋までの直線距離」、「橋から対象地点までの直線距離」及び「橋の長さ」を加算した距離とする。
9. X1駅からの方位	X1駅を中心として8方位に分け該当する番号を記入。
10. 地域的特性	現況調査により記入。普通商業の内、沿道サービスを中心とした路線を普通商業3とし、周辺を住宅地に囲まれているものを普通商業2、その他を普通商業1とする。
11. 業種1	現況調査により路線ごとに特定し該当番号に○印。
12. 業種2	” 。”
13. 繁華の程度1	現況調査により路線ごとに特定し該当番号に○印。
14. 繁華の程度2	” 。”
15. 繁華の程度3	” 。”
16. 利用階層	現況調査により標準的な階層を定め該当番号に○印。
17. 同一地域における建物密度	1/2500の地図により面地利用密度を状況類似地域単位で該当番号に○印を記入。
18. 同一路線における商業密度	住宅地図等により面地利用密度を路線単位で該当番号に○印を記入。
19. 同一路線における住宅密度	” 。”
20. 標準宅地規模	状況類似地域における標準的な宅地規模により、該当番号に○印。
21. 用途地域	都市計画図により該当番号に○印を記入。
22. 容積率	なお、路線を境として用途地域等が異なり、該当路線が1路線の場合は次による。
23. 建ぺい率	第1基準—いずれかの用途地域等が同一状況類似地域内の標準宅地と同じならば、その用途地域等を採用する。 第2基準—いずれの用途地域等も同一状況類似地域内の標準宅地と異なるならば、宅地利用度の高い側の用途地域等を採用する。
24. その他の規制	防火地域、駐車場整備地域等の規制の内容を記入。
25. 位置	1/10000の地図により該当番号に○印。
26. 町丁目コード	コード表による。
27. 面積	標準宅地の面積を記入。

工業地用データシート記入要領

<p>A. 区分</p> <p>B. 用途</p> <p>C. 路線</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> <p>D. 標準宅地-1</p> <p>E. 標準宅地-2</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> <p>F. 所在地</p>										1	2	3	4	5	6	7	-											1	2	3	4	5	6	7	-		<p>この欄に記入するコードは次のコードに従う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市街地宅地評価法 2. その他の宅地評価法 <p>この欄に記入するコードは次のコードに従う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. 高度商業地区 12. 普通商業地区 13. 住宅地区 14. 家内工業地区 15. 中小工業地区 16. 村落地区(市街地宅地評価法を採用) 17. 村落地区(その他の評価法を採用) <p>この欄については、下記の要領で記入する。</p> <p>1カラム目 : 記入しない。 2～6カラム目 : 路線番号 7カラム目 : 市街地宅地評価法の主要路線には「0」 市街地宅地評価法のその他の路線には「1」を記入。</p> <p>この欄については、下記の要領で記入する。</p> <p>1カラム目 : 記入しない。 2～5カラム目 : 標準地番号 6・7カラム目 : 枝番号</p> <p>標準宅地の場合のみ町丁目、地番、枝番を記入する。</p>
1	2	3	4	5	6	7	-																														
1	2	3	4	5	6	7	-																														

1. 道路幅員	現況調査による幅員を記入する。 記入の単位は 'm' で小数点以下第1位までとする。
2. 舗装	現況調査により該当番号に○印。
3. 歩道	〃 〃。ただし、段差のない歩道は、「2. 歩道無し」とする。
4. 通行規制	一方通行の規制の有無により該当番号に○印。
5. 道路の種類	標準宅地の接面する道路あるいは各路線について該当番号に○印。
6. 最寄駅	列举してある駅のうち直線距離で最短の駅に○印。 乙川を渡らなければならない時は8. の要領に従い測定した値を求める。
7. 最寄駅までの距離	1/10000の地図により直線距離を0.1kmの単位で記入する。
8. X1駅までの距離	ただし、乙川を渡る場合は、「駅から橋までの直線距離」、「橋から対象地点までの直線距離」及び「橋の長さ」を加算した距離とする。
9. X1駅からの方位	X1駅を中心として8方位に分け該当する番号を記入。
10. 幹線道路までの距離	1/10000の地図により直線距離をkmの単位で記入する。幹線道路は国道とする。
11. 東名Sインターまでの距離	ただし、乙川を渡る場合は、「駅から橋までの直線距離」、「橋から対象地点までの直線距離」及び「橋の長さ」を加算した距離とする。
12. 地域的特性	現況調査により記入。
13. 同一地域における工場密度	1/2500の地図により面地利用密度を状況類似地域単位で該当番号に○印を記入。
14. 標準宅地規模	状況類似地域における標準的な宅地規模により、該当番号に○印。
15. 用途地域	都市計画図により該当番号に○印を記入。
16. 容積率	なお、路線を境として用途地域等が異なり、該当路線が1路線の場合は次による。
17. 建ぺい率	第1基準—いずれかの用途地域等が同一状況類似地域内の標準宅地と同じならば、その用途地域等を採用する。 第2基準—いずれの用途地域等も同一状況類似地域内の標準宅地と異なるならば、宅地利用度の高い側の用途地域等を採用する。
18. その他の規制	防火地域、駐車場整備地域等の規制の内容を記入。
19. 位置	1/10000の地図により該当番号に○印。
20. 町丁目コード	コード表による。
21. 面積	標準宅地の面積を記入。

付属資料 3 数量化理論 I 類の結果より土地価格比準表を作成する 方法

地価評価モデル式は

- N : サンプルの個数
- m : 要因 (ITEM) の数
- i : 要因 (ITEM) の番号
- n : 各要因 (ITEM) に対する分類 (CATEGORY) の数

$$n_1, n_2, \dots, n_i$$

j : 各要因に含まれる分類 (CATEGORY) の番号

λ : サンプルの番号

\hat{y}_λ : サンプル λ の推定価格

$X_{ij\lambda}$: ダミー変数。サンプル λ が要因 i の分類 (カテゴリー) j に反応 (該当) するかどうかを表わす

$$\begin{cases} X_{ij\lambda} = 1 & : \text{反応する場合} \\ X_{ij\lambda} = 0 & : \text{反応しない場合} \end{cases} \quad \sum_{j=1}^{n_i} X_{ij\lambda} = 1$$

a_{ij} : 各ダミー変数にかかる係数。偏回帰係数 (またはカテゴリースコア (CATEGORY SCORE))

とすると

$$\hat{y}_\lambda = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij} X_{ij\lambda}$$

で表わされる。

格差率とは、1つの要因を取り出し、他の要因が一定であると仮定した時に、その要因を変化させることにより地価推定価格がどのくらい変化するかを表わしたものである。まず要因 i の j_1 カテゴリーと j_2 カテゴリーの価格差は $Z_{i,j_1,j_2} = a_{i,j_1} - a_{i,j_2}$ で表わされる。ここでカテゴリー j_1 を基準とした格差率 C_{i,j_1,j_2} は

$$C_{i,j_1,j_2} = \frac{a_{i,j_2} - a_{i,j_1}}{\sum_{i=1}^{i-1} \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij} X_{ij} \lambda_0 + a_{i,j_1} + \sum_{i+1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij} X_{ij} \lambda_0} \dots \textcircled{C}$$

で表わされる。λ₀ は最も平均的なサンプルを表わしており、ここでは各アイテムの中で最もサンプル数の多いカテゴリーに反応しているサンプルを仮定しており、j₁ も要因kの中で最もサンプル数の多いカテゴリーであるとする

$$C_{i,j_1,j_2} = \frac{a_{i,j_2} - a_{i,j_1}}{\sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij} X_{ij} \lambda_0}$$

で表わされる。ここで全サンプルの取引価格の平均を \bar{Y} とすると

$$\sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij} X_{ij} \lambda_0 \doteq \bar{Y} \dots \textcircled{A}$$

という仮定が成立すると、格差率は簡便的に

$$C_{i,j_1,j_2} = \frac{a_{i,j_2} - a_{i,j_1}}{\bar{Y}} \dots \textcircled{B}$$

で表わすことができる。次に、 \textcircled{A} 式の仮定の成立の可能性を検討する。仮りに、各要因の中で最も反応するサンプル数の多いカテゴリーの平均価格が全体の平均価格と同じであるとする、 \textcircled{A} の左辺と右辺は同値になる。しかし、必ずしもそうではないが、各要因の中で、どのカテゴリーに反応したサンプルの平均価格が全体の平均価格に近いかを検討するとサンプル数の最も多いカテゴリーに反応したサンプルの平均価格が全サンプルの平均価格に最も近いという仮定は成立するので \textcircled{A} は近似的に成立するものと思われる。又、左辺はカテゴリーを変更することにより変わり得る値であるのに対して、右辺は分析対象サンプルが決定しさえすれば決定する値であるので、 \bar{Y} を分母として使うことの方が望ましいと判断した。

\textcircled{B} 式を当てはめて5-(4)の数量化理論I類の結果の内、道路幅員を例にとると

	カテゴリー	サンプル数	カテゴリー・スコア
1	0 m以上4 m未満	30	1185
2	4 m以上6 m未満	267	1361
3	6 m以上	151	1390

平均価格 1237.2 百円/m²

であるので4 m以上6 m未満のカテゴリーを基準として格差率は

$$0 \text{ m以上}4 \text{ m未満} (1185 - 1361) \div 1237 \times 100 = -14.3 \div -14 \%$$

$$4 \text{ m} \text{ " } 6 \text{ " } (1361 - 1361) \div 1237 \times 100 = 0.0 = 0$$

$$6 \text{ m以上} (1390 - 1361) \div 1237 \times 100 = 2.3 \div +2$$

として求まる。

次に他のカテゴリーを基準とした時の格差率を求めると①式より

$$\begin{aligned}
 C_{i_1 j_2 j_3} &= \frac{a_{i_1 j_2} - a_{i_1 j_3}}{\sum_{i=1}^{k-1} \sum_{j=1}^{n_i} a_{i j} X_{i j \lambda_0} + a_{i_1 j_2} + \sum_{i=k+1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{i j} X_{i j \lambda_0}} \\
 &= \frac{a_{i_1 j_3} - a_{i_1 j_2}}{\sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{i j} X_{i j \lambda_0} - a_{i_1 j_2} + a_{i_1 j_2}} \\
 &\doteq \frac{a_{i_1 j_3} - a_{i_1 j_2}}{\bar{Y} + (a_{i_1 j_2} - a_{i_1 j_1})} \\
 &= \frac{a_{i_1 j_3} - a_{i_1 j_1}}{\bar{Y}} - \frac{a_{i_1 j_2} - a_{i_1 j_1}}{\bar{Y}} \\
 &= 1 + \frac{a_{i_1 j_2} - a_{i_1 j_1}}{\bar{Y}} \\
 &= \frac{C_{i_1 j_1 j_3} - C_{i_1 j_1 j_2}}{1 + C_{i_1 j_1 j_2}} \\
 &= \frac{1 + C_{i_1 j_1 j_3}}{1 + C_{i_1 j_1 j_2}} - 1 \dots\dots\dots \textcircled{1}
 \end{aligned}$$

となる。

①式を先段で求めた道路幅員に適用すると（kは道路幅員を表わす）

$$C_{k_{11}} = \{ (1 - 0.14) \div (1 - 0.14) - 1 \} \times 100 = 0 (\%)$$

$$C_{k_{12}} = \{ (1 + 0.0) \div (1 - 0.14) - 1 \} \times 100 = 16.3 \div 16$$

$$C_{k_{13}} = \{ (1 + 0.02) \div (1 - 0.14) - 1 \} \times 100 = 18.6 \div 19$$

$$C_{k_{31}} = \{ (1 - 0.14) \div (1 + 0.02) - 1 \} \times 100 = -15.7 \div -16$$

$$C_{k_{32}} = \{ (1 + 0.0) \div (1 + 0.02) - 1 \} \times 100 \div -2$$

$$C_{k_{33}} = \{ (1 + 0.02) \div (1 + 0.02) - 1 \} \times 100 = 0$$

であるので、道路幅員に関する比準表は

基準 とする地点 評定する地点 (%)	0~4m未満	4~6m未満	6m以上
0~4m未満	0	+16	+19
4~6m未満	-14	0	+2
6m以上	-16	-2	0

となる。

付属資料 4 国土庁土地価格比準表と本調査研究の比準表の項目
比較対照表

条件	項目	細項目	本調査研究の項目	
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅員 舗装 配置 系統及び連続性	幅員 舗装 連続性	歩道
交通・接近条件	都心との距離および交通施設の状態 商店街の配置の状態 学校、公園、病院等の配置の状態	最寄駅への接近性 最寄駅から都心(中心都市)への接近性 最寄商店街への接近性 最寄商店街の性格 幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	S駅までの距離 大型小売店までの距離	バス停までの距離 バスの系統数
環境条件	日照、温度、湿度、風向等の気象の状態 眺望、景観等の自然的環境の良否 居住者の移動および家族構成等の状態 居住者の近隣関係等の社会的環境の良否 各面地の面積、配置および利用の状態 上下水道、ガス等の供給処理施設の状態 変電所、汚水処理場等の危険施設等・処理施設の有無 洪水、地すべり等の災害発生の危険性 騒音、大気汚染等の公害発生の程度	日照、温度、湿度、風向、通風等 眺望、景観、地勢、地盤等 居住者の移動、増減、家族構成等 居住者の近隣関係等の社会的環境の良否 画地の標準的面积 各面地の配置の状態 土地の利用度 周辺の利用状態 上水道 下水道 都市ガス等 変電所、ガスタンク、汚水処理場焼却場等 洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等 騒音、振動、大気汚染、じんあい、悪臭等	地盤 土地区画整理 団地開発 変電所までの距離 汚水処理場までの距離 清掃工場	同一路線における商業密度 同一地域 " 工場 " 新幹線までの距離 国道1号線 " 東海道本線 " 刑務所 " 東名高速 "
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域およびその他の地域地区等 その他の規制	用途地域	
その他	その他	将来の動向 その他		位置

