

資産評価のOA化に関する調査研究

(固定資産評価システムに関する調査研究)

昭和62年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

個 所	誤	正
目 次	目次 <u>3頁</u> 及び <u>4頁</u>	目次 4頁を <u>3頁</u> に 3頁を <u>4頁</u> にする
92頁 表-2中9行目	(3) <u>岡多線</u>	(3) <u>愛知環状鉄道</u>
115頁 16行目	V __ 評価替えにおける システムの運用について	V <u>昭和57年度</u> 評価替え におけるシステムの運用 について
121頁 表-11中4行目	愛知 <u>現</u> 状鉄道	愛知 <u>環</u> 状鉄道

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61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施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、日本自転車振興会から競輪収益の一部である機械工業振興資金の補助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62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

きんぎょ

新聞の編輯者であるが、これによつて新聞界の発展に寄与するものである。

。次に、新聞の発行に際しては、新聞の経営者たる編輯長が、新聞の経営方針を決定し、新聞の発行に責任を負ふのである。新聞の発行に際しては、新聞の経営者たる編輯長が、新聞の経営方針を決定し、新聞の発行に責任を負ふのである。

。次に、新聞の発行に際しては、新聞の経営者たる編輯長が、新聞の経営方針を決定し、新聞の発行に責任を負ふのである。

昭和十三年

— 4 — 大阪毎日新聞社 入局員
 編集 山 田 喜 彦

研 究 組 織

償却資産研究委員会

委員 長	武 藤 三 雄	東京電力㈱理事
委 員	望 月 宝	㈱日本都市センター研究室長
	花 島 一 二 三	千葉市固定資産評価員
	今 村 一 美	㈱日本機械工業連合会総務部次長
	林 克 己	㈱地方自治情報センター教育普及部調査広報課長
	佐 野 徹 治	自治省税務局固定資産税課長
	小 林 紘	自治省大臣官房情報管理官
	土 屋 修 一	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
	小 野 二 夫	自治省税務局固定資産税課固定資産鑑定官
	甲 斐 俊 一	自治省税務局固定資産税課理事官
	吉 田 隆 一	㈱資産評価システム研究センター事務局長兼調査 研究部長
専 門 員	関 英 二	㈱資産評価システム研究センター総務部長
	河 合 芳 樹	㈱日本不動産研究所システム分析室研究員
	藤 田 秀 政	自治省税務局固定資産税課償却資産係長
	佐 藤 昌 孝	自治省大臣官房情報管理官室管理係長
	高 田 広 明	横浜市企画財政局主税部固定資産税課 償却資産係長 (6 2.2 解職)
	江 間 利 男	同 上 (6 2.2 委嘱)
	高 野 輝 也	根室市税務課資産税係長
	松 村 正 幸	川口市固定資産税課長
	小 梁 川 輝 敏	瀬戸市資産税課評価係長
	吉 田 芳 幸	豊田市資産税課主査
	北 沢 洋	㈱資産評価システム研究センター主任研究員
	坪 井 繁 夫	㈱資産評価システム研究センター主任研究員

櫻 藤 究 梅

會員受 受得前部以第

櫻藤研大東京東	紙	三	藤	久	吳	高	延
員藤究梅一々々々市福本石師	紙		氏	聖	員		彦
員藤究梅員京園市藤千	三	二	一	藤	氏		
員大福研研合合製業工製製本日師	美	一		村	十		
員藤研大五興研員普齊通一々々々研研研自氏研研	五	五			林		
員藤研研員京園保研研研研研	研	研		復	游		
員研研研研研研研研研研研研研	研			林	小		
員京園研研研研研研研研研研研研	一	研		園	土		
員京園研研研研研研研研研研研研	火	二		復	小		
員京園研研研研研研研研研研研研	一	身		美	甲		
員藤究梅員藤研一々々々受得々々々々研研研研研	一	研		田	吉		
員藤究梅							
員藤研研一々々々受得々々々々研研研研研	二	美				園	
員大福研研研研研研研研研研研研	研	次		合	西		員門幸
員京園研研研研研研研研研研研研	研	美		田	藤		
員藤研研研研研研研研研研研研	研	研		藤	游		
員藤研研研研研研研研研研研研	研	研		田	高		
(藤研大研)	員藤究梅						
(藤研大研)	上	同		康	研	研	工
員藤研研研研研研研研研研研研	研	研		研	高		
員藤研研研研研研研研研研研研	研	五		研	游		
員藤研研研研研研研研研研研研	研	研		田	小		
員藤研研研研研研研研研研研研	研	次		田	吉		
員藤研研研研研研研研研研研研	研			氏	非		
員藤研研研研研研研研研研研研	大	美		氏	研		

目 次

趣 旨	1
根室市土地評価システム	1
I 市の概況	1
II 土地評価システム導入の経緯	2
III 土地評価システムの概要	3
IV 業務の内容	5
1. 状況類似地域の設定	7
(1) 基礎資料作成	7
(2) 状況類似地域ブロック図作成	7
(3) 標準地選定	8
2. 標準地価格の評定	10
(1) 標準地価格の評定	10
(2) 地価形成要因（標準地用）の調査	18
(3) 地価形成要因（路線価用）の調査	18
3. 土地評価比準表の作成	26
(1) 地価評価モデル式の作成	26
(2) 分析結果	26
<統計的分析注解>	28
(3) 土地価格比準表の作成	33
4. 路線価格の算定	36
(1) 路線価格計算方法	36
(2) 路線価格の算定	36
(3) 路線価の付設	37
5. 昭和60年基準年度新路線価格の算定	37
V システム評価の成果と課題	38
川口市土地評価システム	39
I 市の概況	39
II 土地評価システム導入の経緯	39

Ⅲ 土地評価システムの内容	40
1. 土地価格比準表（標準宅地評定用）の作成	41
(1) 売買実例の収集・整理	41
(2) 地価評価モデル式の作成	41
(3) 土地価格比準表（標準宅地評定用）の作成	42
2. 標準宅地価格の評定（時価ベース）	42
(1) 住宅地（調整区域は除く。）	42
(2) 商業地区、工業地区、調整地区	43
3. 時価水準による路線価の算定	44
4. 固定資産税路線価の算定	45
5. 作業をふりかえって	45
Ⅳ 補完資料	47
1. 数量化理論Ⅰ類の説明	47
2. 数量化理論Ⅰ類による分析結果	50
3. 地価評価モデル式から求めた格差率の計算例	52
4. 住宅地、商・工業地代表標準宅地の概況と評定	53
(1) 代表標準宅地の選定	53
(2) 代表標準宅地の評定	54
5. 住宅地標準宅地価格算定例	59
6. 市が行った作業手順・作業日程等	61
Ⅴ 図・表	69
瀬戸市土地評価システム	87
Ⅰ 市の概況	87
Ⅱ 土地評価システム確立の経緯	87
Ⅲ システムの内容	88
1. 状況類似地域の区分、標準地の設定	89
2. 固定資産標準地価格の評定	89
3. 土地価格比準表の作成	94
(1) 土地価格比準表の作成方法	94
(2) 品等格差修正式の作成	94
(3) 品等格差修正式に基づく土地価格比準表の作成	97

Ⅳ 6 3 評価替えに向けて	147
1. 6 3 評価替え鑑定委託	148
2. 統一地価算定式の修正	148
3. 市側の比準作業	149
4. 今後の課題	150

(4) 品等格差式に基づく土地価格比準表の検討	101
(5) 時価路線価評定のために用いる土地価格比準表	101
4. 時価路線価の算定	107
5. 新路線価の算定	110
IV システム化の作業について	111
1. システム化の検討について	112
2. 基礎資料の作成について	112
3. データシートの様式作成について	113
4. 標準地評定価格のバランス検討作業について	115
5. 新路線価のバランス検討作業について	115
V 昭和57年度評価替えにおけるシステムの運用について	115
VI 昭和60年度評価替えにおけるシステムの運用について	116
VII 各基準年度の見直しについて	116
VIII 今後の課題	121
豊田市土地評価システム	122
I 市・担当課の概況	122
1. 市の概況	122
2. 資産税課の概要	122
II 土地評価システム導入の経緯	123
1. システム評価導入前の状況	123
2. 57評価替えでの反省	125
III システム評価の考え方と導入の検討	127
IV 統一地価算定式	129
1. 評価手法の基本	129
2. 統一地価算定式作成のための電算解析	129
3. 統一地価算定式の確定とその内容	130
4. 価格要因の把握と電算入力データ	134
V 市が行った比準作業	138
VI システム評価の成果	143
VII システム評価実施による問題点	147

趣 旨

地域社会の変ぼう・住民の生活様式の多様化等に伴い土地の利用形態は、特に市街地及びその周辺を中心として様相を変えており、土地の評価について、従来の評価手法にのみ依存しては適確に対応できない地域が増加している。

一方、納税者の資産の評価に対する関心は、近年とみに高まり、適正な評価を行って住民の理解を得、円滑に税制を執行する必要性が増大している。

最近、新たな評価手法として、地域全体を体系的に評価する評価方式が、各方面において研究されているが、このシステム処理の概念・手法については一般には未だ熟知されていない状況にあると思われるので、実際に適用した事例をここに紹介し、評価技術の水準向上に資そうとするものである。

根室市土地評価システム

I 市の概況

根室市は、北海道最東端に位置し、北はオホーツク海、南は太平洋に臨み、西は別海町、浜中町に接し、北方領土である歯舞諸島を含み、総面積519,030 km^2 の東西に細長い地域である。

明治2年北海道開拓とともに開基され、今年で117年を迎え、道内でも最も歴史のある都市で、北方領土開拓の基地として、また、わが国有数の水産都市として発展の基礎を築いてきた。戦後北方領土をソ連邦に占領されたが、市民の不屈の精神をもって克服し、道東の中核都市として発展を続けている。

昭和52年以来、海洋法200カイリの新時代に突入し、北洋漁業の危機に直面するなど、厳しい試練の中で訪れる21世紀を展望し、“自然と生活が調和した活力ある産業と豊かな文化を創造する都市”を目指し個性豊かな街づくりが進められている。

現在、根室地区市街地周辺において宅地開発が進行しているが、近年の人口の伸び悩みの影響で、住宅建設はあまり伸びていないこともあり、地価の高騰、ミニ開発等の弊害は少なく、地価水準は、商業地42,500円/ m^2 、住宅地13,900円/ m^2 、工業地12,800円/ m^2 、宅地見込地10,100円/ m^2 で、地価上昇率はここ2年ほど鈍化傾向にあり、また地域経済の低迷のなか、地価推移は若干下降線を辿っている状況にある。

Ⅱ 土地評価システム導入の経緯

従来、本市での土地評価は、売買実例価額を収集して適正な時価を求めるとか、相続税における評価額及び地元土地精通者意見価格を参照しながら、一定の上昇率のもとに倍率方式で行ってきた。もちろん、路線価格決定においては、全市地域内くまなく現地調査を繰返し、地域要因の変化と売買実例価額との関係をとらえ、過去の評価額決定の背景を十分把握したりえで行ってきた。

この土地評価方法により、納税者の理解も十分に得られていたが、昨今、地価の上昇は鈍化傾向で、かつ、北洋漁業の水揚げが停滞し、低成長の経済状態における実質所得の向上が望めない現在納税者の税金に対する関心は高まりつつある。

土地評価が開始された昭和39年から20数年経た今日、その評価額に格差が生じ、今後地価の上昇につれて、納税者よりその価格決定の理由を問われることが推測され、納税者に理解される土地評価方法の研究が必要不可欠となっている。

そこで、今回の路線価算定にあたって

- 適正かつ均衡のとれたもの
- 客観的でその裏付け資料が明確なもの
- 土地評価の内容が平易でアフターケアが十分できるもの
- 面地計算による一筆の総評点数との関係がつくようになるもの

を目標として作業することとした。

当初は、路線価方式の電算化について、土地区画整理事業で用いている路線価方式の採用を検討した。この方式は一般に次の通りである。

路線価格＝路線係数＋接近係数＋宅地係数

この係数は最初から決められており、算出された路線価格の評点数は機械的で、市町村の地域実情を無視する結果になりがちである。固定資産税の場合、売買実例価額から求める適正な時価の形成が市町村ごとに異なり、かつ、地価形成要因も個々に相違している。

従って、この時価に及ぼす地価形成要因の各条件ごとに係数を求めて、はじめて地域実情を反映した土地価格比準表が作成でき、均衡のとれた路線価格が算定できることになる。

不動産鑑定手法の一部においても、この係数を最初から決めて行っている場合もあると思われるが、固定資産税の土地評価については、各種の資料を収集分析し、裏付けを明確にして評価額を算定することが望まれるところである。

このようなニーズに対応した土地評価システムを開発している民間A社の技術が本市の評価業務にもっとも適合しており、業務を委託発注したものである。

このシステムにより、状況類似地域の設定、標準地価格評定、地価形成要因の調査、土地価格比準

表作成及び路線価格算定のための評点数作りを行い、さらに、路線価方式区域については、面地計算及び総評価見込額算定のための資料作成まで処理した。

この業務を処理するうえで特に留意したのは、評価額は根室市が決定するものであり、あくまでも評点数の資料作成ということで、契約に際し、①目的外使用の禁止、②複写の禁止等いくつかの条件を付したが、業務を遂行するうえで障害となるものではなかった。

Ⅲ 土地評価システムの概要

根室市市街化区域（面積約 5.0 ㎥）を対象として実施したもので、業務等の概要は次のとおりである。

① 業務概要

ア 状況類似地域の設定

○ 基礎資料作成

宅地利用現況図（1／10,000）

建物用途現況図（1／10,000）

建物密度分布図（1／10,000）

熟成度図（1／10,000）

○ 状況類似地域ブロック図作成（1／10,000）

○ 標準地選定

イ 標準地価格の評定

○ 標準地価格の評定

○ 地価形成要因（標準地用）の調査

○ 地価形成要因（路線化用）の調査

ウ 土地価格比準表作成

○ 地価評価モデル式の作成

○ 分析結果

○ 土地価格比準表の作成

エ 路線価格の算定

○ 路線価計算の方法

○ 路線価格の算定

オ 昭和60年基準年度新路線価格の算定

○ 算定式

○ 新路線価格の算定

- ② 価格時点 昭和59年1月1日
- ③ 業務実施期間 昭和59年4月3日から昭和59年8月31日
- ④ 作業機関 民間A社

評価業務工程は、次表のとおりである。

固定資産（土地）評価業務工程表

工 種 別	昭和59年4月	5 月	6 月	7 月	8 月
計 画 準 備	3 └───┬───┘ 20				
打 合 せ	+15	+16	+21	+15	+10
資 料 収 集	7 └───┬───┘ 24				
基 礎 資 料 作 成	20 └───┬───┘ 20				
状況類似地域ブロック図作成		16 └───┬───┘ 12			
標準地選定			10 └───┬───┘ 22		
標準地価格の評定			15 └───┬───┘ 9		
地価形成要因表作成 (地 域 用)			18 └───┬───┘ 15		
地価形成要因表作成 (路 線 価 用)			1 └───┬───┘ 25		
電 算 処 理				10 └───┬───┘ 2	
路線価格の算定 (従前価格との調整)				15 └───┬───┘ 14	
路線価格の付設 報告書作成					2 └───┬───┘ 17
納 品					5 └───┬───┘ 20
					31

Ⅳ 業務の内容

本業務の内容は、次の5項目であり、各ステップ毎に処理し、それぞれが関連するシステム構造となっている。なお、業務遂行上各ステップ毎に検討・確認を実施してきている。また、業務の性格上地域実情を適確に把握し、地域特性を理解するうえでも現地調査と室内作業を並行して処理していくものである。

① 状況類似地域の設定

地域要因資料及び取引事例資料並びに航空写真を用いて価格事情と諸条件が類似している地域を選び出して状況類似地域を設定する。

② 標準地価格の評定

状況類似地域毎に選定された標準地について、諸要因を比較検討して平方メートル当たりの更地価格を評定する。

③ 土地価格比準表の作成

評定した標準地価格と地価形成要因の諸事項を基礎データとして、統計的分析を行い、路線価格を算定するための土地価格比準表を作成する。

④ 路線価格の算定

標準地価格及び地価形成要因（路線価用）と作成した土地価格比準表を用いて、新路線価を算定する。

⑤ 昭和60年基準年度新路線価格の算定

算定した路線価格と昭和57年度路線価格とを対応させて調整し、昭和60年基準年度新路線価格を算定する。なお、この業務のシステム構造及び流れは、図-1のとおりである。

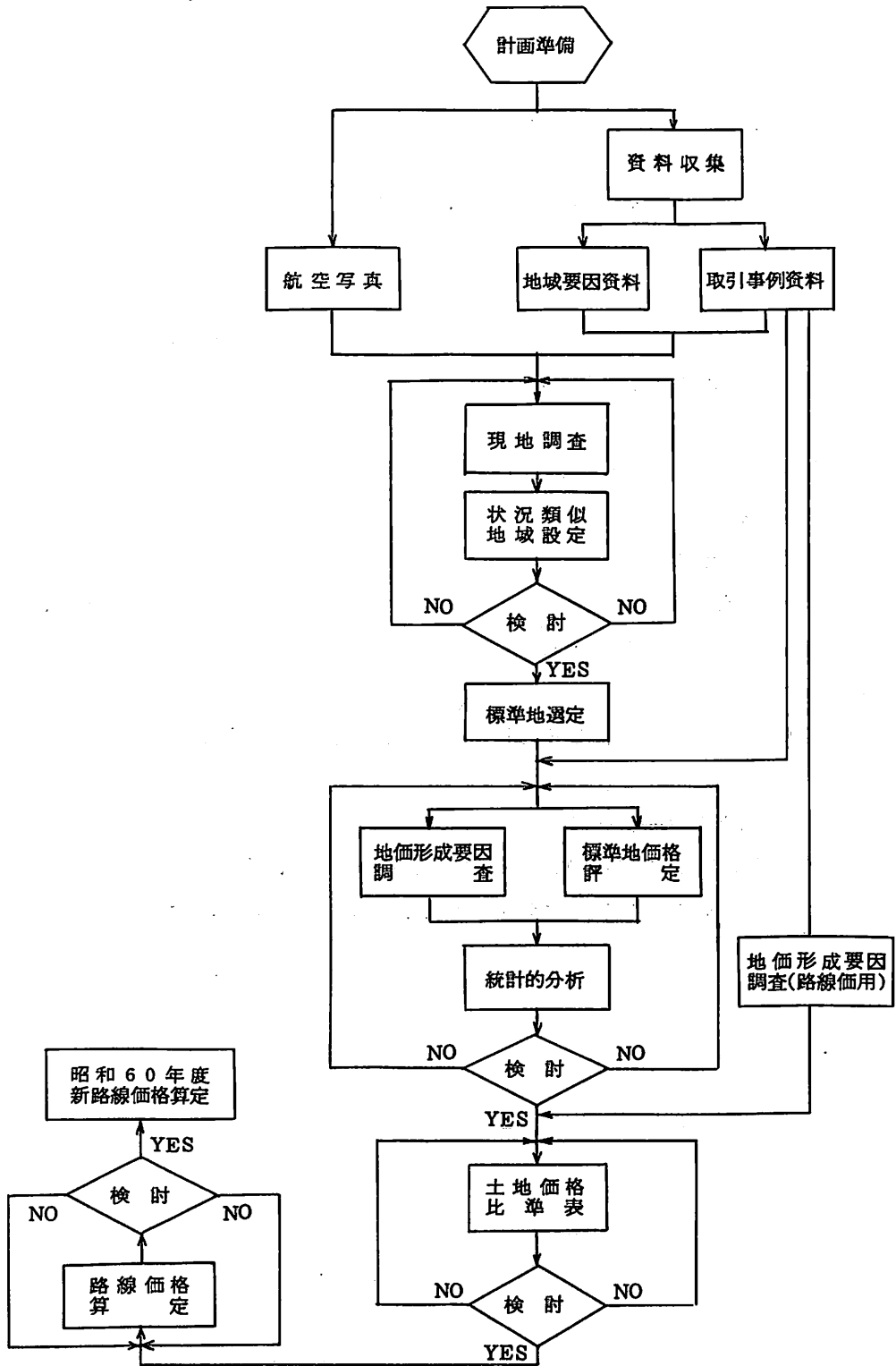


図-1 業務概要フロー

1. 状況類似地域の設定

状況類似地域を設定するには、次の2項目があり、標準地選定については、状況類似地域との関連性が深いためここで記述する。

(1) 基礎資料作成

状況類似地域を設定するための地域要因資料及び地価形成要因に関連する航空写真、住宅明細地図等をもとに、次の図面を1万分の1の白図に着色して作成する。なお、作成した基礎資料で不明な箇所については、現地調査を行い確認し修正した。

- ア 宅地利用現況図
- イ 建物用途現況図
- ウ 建物密度分布図
- エ 熟成度図

特に取引事例資料については、昭和56年1月から昭和58年12月までのものを市内において収集し、事情補正、時点修正、建物減価の補正及び個別的要因の標準化補正をし、更地の正常な時価を求めて整理した。

(2) 状況類似地域ブロック図作成

地域要因資料より作成したブロック図と航空写真判読より作成した予察ブロック図をオーバーレイ方式を用いて状況類似地域を設定し、不付合な箇所については現地確認で補足した。その内容は、多種多用の地域要因図、予察図を透明度の高いポリエステルベースに作画し重ね合わせるものである。オーバーレイ方式を用いた理由としては、上記の2つの図面を重ねることによって、共通の区域はその裏付け理由が明確となり、かつ、不付合の箇所は、その理由と現地補足の必要性が判ることによって、より客観的に、結果として地域の価格事情と諸条件が明確に判明するからである。具体的には、状況類似地域設定にあたって地域実状を明確にし、地域特性を踏まえて特定の自然的条件・人文的条件をもとに地域タイプを区分した。

最終的な状況類似地域は、下記のとおり幾つかの視点より地域タイプを細分化し、それをまとめたものが、表-1である。

地域タイプの視点

- 価格水準～ 1) 高い 2) ほぼ中間 3) 低い
- 区画整理の有無～ 1) 済み 2) 一部済み 3) 未了
- 交通利便性～ 1) 近い 2) ほぼ中間 3) 遠い
- 地 盤～ 1) 上位平坦地 2) 下位平坦地 3) 丘陵造成地
 4) 掘立造成地 5) 開析低地
- 土地利用～ 1) 商業店舗 2) 併用住宅 3) 一般住宅 4) 工場

- 5) 農地 6) 原野
- 建物密度～
 - 1) 75%以上 2) 75～50% 3) 50～25%
 - 4) 25%以下
 - 熟成度～
 - 1) 昭和40年以前 2) 昭和40年代 3) 昭和50年以降
 - 用途地域～
 - 1) 一住専 2) 二住専 3) 住居 4) 近商 5) 商業
 - 6) 準工 7) 工業 8) 用途地域外

表-1 状況類似地域設定の視点

状況類似地域タイプ		価格水準 (千円/㎡)	区画整理	交通 利便性	地盤	建 物 密 度 (%)	土 地 利 用 状 況	熟成度	用途地域	地域 数
用途地域	記号									
高 度 商 業 地 区	SC	50～	済み	近い	上位平坦地 下位平坦地	75～	専用店舗 ・業務施設が混在	S40年 以前	商業	3
普 通 商 業 地 区	SM	30～70	済み	近い 普通	上位平坦地 下位平坦地	75～	専用店舗 ・併用住宅が混在	S40年 以前	商業・住宅 準工	8
併 用 住 宅 地 区	SL	15～35	済み	普通	上位平坦地 下位平坦地 丘陵造成地	75～	店舗併用 住宅が中心	新 旧 在	商業・近商 住	7
普 通 住 宅 地 区	RL	9～25	済み 一部済み	普通	上位平坦地 下位平坦地 丘陵造成地	50～	一般住宅 が中心	新 旧 在	1・2住専 住居・準工	74
中 小 工 場 地 区	IM	8～25	済み 一部済み	普通 遠い	下位平坦地 埋立造成地	50～	中小規模 の工場	S50年 代	住居・準工 工業 用途規制外	9
住 宅 見 込 地 区	VR	7～15	一部済み 未了	遠い	丘陵造成地 開析低地	～25	原野	—	1・2住専 住居・準工	5
工 業 見 込 地 区	VI	～10	未了	遠い	下位平坦地 埋立造成地	～25	原野	—	工業	1

(3) 標準地選定

標準地は、状況類似地域毎にその地域を代表する主要道路に沿接し、奥行・間口・形状等の点で最も標準的な面地を地番図上から選定し、現地を確認をした。原則的には、状況類似地域を最も明確に表す標準的な使用状況の土地を選定するが、場合によっては、更地として想定した仮定条件のもとで選定することもあり得る。

その結果、商業地18点、住宅地74点、工業地9点、住宅見込地5点、工業見込地1点の合計107点(表-1)となり、その詳しい内容は土地評価調書(表-2)にまとめている。

表-2 土地評価調査書

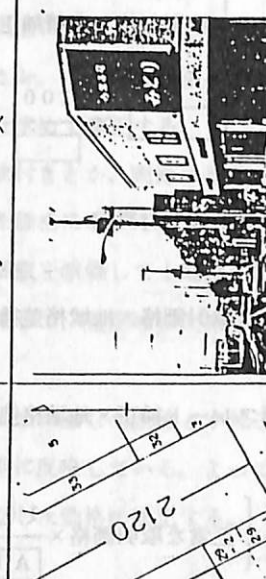
No.

昭和59年8月31日作成

名寄番号		物件番号
00町	3丁目	16
所有者住所		
所有者氏名		

大所	在所	地番	地目	積算用途	画	形状	その他
00町	3丁目	16-2	宅地	158.80 高度商業	1.09	14.5 長方形	
路線番号	路線	面積	通行	側道	補正率	その他	地積
2120	50300	100%	二角地	加算率	補正率	調整率	地積
			通行	加算率	補正率	調整率	地積
			通行	加算率	補正率	調整率	地積
計							47,785 15,880 7,588,258

備考

地番	写真	年次	単位当り価格	評価価格
54		54	35,000 円/m²	5,558,000 円
57		57	39,900	6,336,120
60		60	47,785	7,588,258
63		63		
66		66		
69		69		

標準地番号	状況類似地域タイプ	街路条件			環境条件	行政的		
		幅員	配置	最近駅				
SC - 1	銀行、保険会社専務中心 の商業地域	2.50		均街	積室 1,200	地勢 海岸段丘 上位面	公署 無	商業 無

2 標準地価格の評定

標準地について、価格評定及びその地価形成要因調査を行い、さらに、その他街路の路線価用の地価形成要因調査をし、それぞれの項目をデータシートに記入して作成した。

(1) 標準地価格の評定

評定方法は、市内の取引事例価格、公示地価格、道基準地価格の諸価格と諸要因を比較検討して行った。事例の選択については、原則的に、設定された状況類似地域内において、事例の所在がある場合はこれを採用し、状況類似地域内にその所在がない場合には、価格事情と諸条件が類似している地域内の事例を採用した。この場合には、地域格差の評点数より地域要因の補正を行い、価格を評定した。

この地域格差は、地域水準に最も影響を及ぼす6つの地域要因を中心に、地域間の地域格差を予め一覧表にしておくことによって、価格評定の比準作業をより明確に導き出すものである。

標準地の価格は、売買実例価額から求める正常売買価格に基づいて、適正な時価を評定するが、売買実例価額である取引価格には、幾つかの特殊な価格事情があるため正常な取引価格に補正する必要がある。

a. 取引価格を正常な価格に補正する計算式

$$\begin{aligned} \text{正常な取引価格 (円/㎡)} &= \left\{ \text{取引価格} \times \text{事情補正} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{個別格差補正} \right\} \\ &= \left\{ \frac{\square}{\square} \times \frac{100}{\square} \times \frac{\square}{100} \times \frac{100}{\square} \times \frac{\square}{100} \right\} \end{aligned}$$

b. 標準地の評定価格を求める計算式

$$\begin{aligned} \text{評定価格 (円/㎡)} &= \left\{ \text{正常な取引価格} \times \text{地域格差補正} + \text{正常な取引価格} \times \text{地域格差補正} + \frac{\text{公示地価格}}{\text{(基準地価格)}} \right. \\ &\quad \left. \times \text{デフレート補正} \times \text{地域格差補正} \right\} \div 3 \times \text{個別的要因の比較} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= \left\{ \text{正常な取引価格} \times \frac{100}{\square A 1} \times \frac{\square B}{100} + \text{正常な取引価格} \times \frac{100}{\square A 2} \times \frac{\square B}{100} \right. \\ &\quad \left. + \frac{\text{公示地価格}}{\text{(基準地価格)}} \times \frac{100}{\square D} \times \frac{100}{\square A 3} \times \frac{\square B}{100} \right\} \div 3 \times \frac{\square C}{100} \end{aligned}$$

A 1 ~ 3 : 取引事例地の地域格差

B : 標準地の地域格差

C : 個別的要因の比較

D : デフレート値

<計算式説明>

a 取引価格を正常な価格に補正する計算式

取引価格： 通常の不動産取引の価格

事柄補正： 現実の取引価格は、売買の当事者間において形成されているために個別性が強く、特殊な事柄が介入するために土地本来が持っている経済価値からかけ離れた価格で成立する場合がある。これを正常な条件下、すなわち、公開市場において成立する取引価格に補正することをいう。今回の取引事例の場合すべてこれを除外している。なお、特殊な事柄に与える取引には、次のようなことが挙げられる。

- 不動産に関する知識、情報の不足等に基づく取引価格
- 親族、友人間の恩恵的な取引
- 店舗拡張、緊急売却等のような特別な動機に基づく積極的な取引価格

時点修正： 現実の取引価格は、土地評価を行う価格時点に集中しているのは皆無であって、過去の取引事例を採用する必要がある。しかし、過去の取引事例と評定する価格時点とは異なるために、この両者において価格水準の変動があり、それを同一の時点に修正することをいう。なお、この時点修正に際しては、数年間にわたって土地又は建物の価格の変動率を求めて修正する。

標準化補正： 現実の取引事例には、建物付きとか、画地の形状の不整形等個別性が反映されているために土地の正常な価格になっていない場合がある。建物付きの場合には、総額から建物の残存価額を減価して土地分の価格を求めるとか、不整形の画地について減額分を加味して、整形地の価格を求めることによって、正常な価格に補正する。

個別格差補正： 現実の取引事例には、袋地に面した土地とか無道路地の場合があり、正常な価格よりやや低目で取引価格に反映している。よって、その減額分を加味して正常な画地条件のもとで成立した価格に補正する。

取 引 事 例 力 一 卜

地区名 〇 町

No.

番 号	所 在 地	種 別	種 型	取 引 価 格		取 引 時 点	築 面 積	物 積 率	状 況 地 域 番 号	事 業 補 正	画 地 補 正		時 修 正	合 計	正 常 々 価 格	
				總 額	地 価						地 積	一 方 積			年	年
1	字 千 代 田	1	1	3560	220	560	30	5		100	100	101	90	108.0		
2	字 中 央	1	2	457	250		20.0	1		100	100	102	205			
3	字 港	2	2	1260	140		103	101		100	100	100	98	137.2		

NO.1 の 例

$$\begin{aligned}
 \text{正 常 々 価 格} &= 120 \times \frac{100}{100} \times \frac{101}{100} \times \left(\frac{100}{102} + \frac{100}{110} + \frac{100}{100} \right) \times \frac{100}{100} \\
 &= 120 \times \frac{90}{100} \\
 &= 108
 \end{aligned}$$

↑ 事 業 補 正 ↑ 時 修 正 ↑ 地 積 ↑ 角 地 ↑ 形 状

建物現価格（木造建築のみ）

時 点 修 正 率

昭和59年1月1日現在

築年数 (年)	現 価 (円/㎡)
0	1 2 0,0 0 0
1	1 1 1,6 0 0
2	1 0 3,2 0 0
3	9 4,8 0 0
4	8 6,4 0 0
5	7 8,0 0 0
6	6 9,6 0 0
7	6 2,4 0 0
8	5 5,2 0 0
9	4 5,6 0 0
10	3 7,2 0 0
11	2 8,8 0 0
12	2 0,4 0 0
13~	1 2,0 0 0

取引時点	時点修正率	取引時点	時点修正率
S56. 1	1 1 2.0	S58. 1	1 0 2.0
2	1 1 1.0	2	1 0 2.0
3	1 1 1.0	3	1 0 2.0
4	1 1 0.0	4	1 0 2.0
5	1 1 0.0	5	1 0 2.0
6	1 0 9.0	6	1 0 1.0
7	1 0 9.0	7	1 0 1.0
8	1 0 8.0	8	1 0 1.0
9	1 0 8.0	9	1 0 1.0
10	1 0 7.0	10	1 0 0.0
11	1 0 7.0	11	1 0 0.0
12	1 0 7.0	12	1 0 0.0
S57. 1	1 0 6.0	S59. 1	1 0 0.0
2	1 0 6.0		
3	1 0 6.0		
4	1 0 5.0		
5	1 0 5.0		
6	1 0 5.0		
7	1 0 4.0		
8	1 0 4.0		
9	1 0 4.0		
10	1 0 3.0		
11	1 0 3.0		
12	1 0 3.0		

個 別 的 補 正 率

一 方 路

南	1.03
東	1.02
西	1.01
北	1.00
無道路	0.90

二 方 路 · 角 地

南 東	1.10
南 西	1.08
南 北	1.06
東 西	1.05
東 北	1.03
西 北	1.02

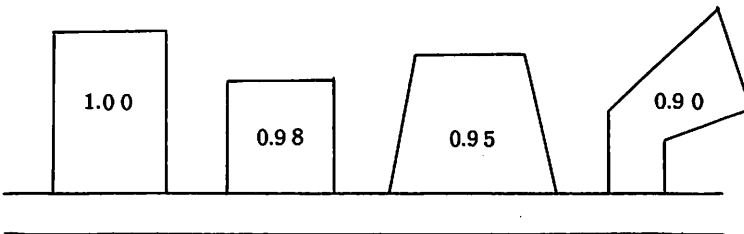
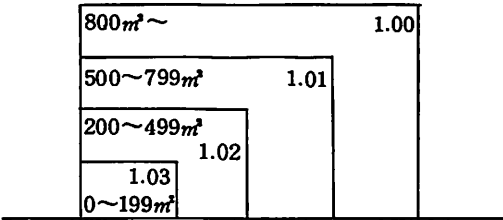
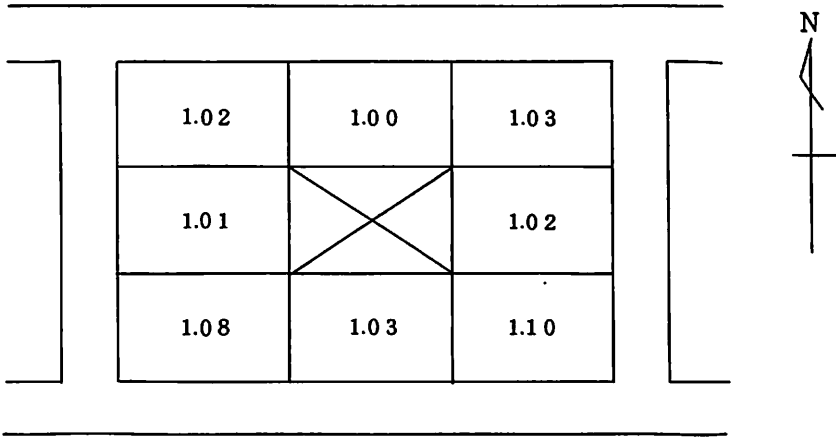
地 積

0~199 m^2	1.03
200~499	1.02
500~799	1.01
800~	1.00

形 狀

長 方 形	1.00
正 方 形	0.98
台 形	0.95
不 整 形	0.90

個別的補正率の一例



b. 標準地の評定価格を求める計算式

正常な取引価格： a で求めた正常な取引価格

地域格差補正： 隣接の状況類似地域内の正常な取引価格から比準する場合に、地域要因より地域格差補正することによって、対象標準地がある状況類似地域内の価格水準に取引価格を補正する。

デフレート値： 実勢価格と公示地価格、基準地価格とに一定の開きがあるので、公示地価格、基準地価格を実勢価格水準に補正する。

個別的要因の比較： 標準地の画地条件、特に前面道路幅員、歩道の有無、地積等について標準地の画地補正を行い評定価格を求める。

標準地価格の評定表

中区分	ブロック 番号	地域格差								土地価格				評定価格 (円/㎡)			
		開発度	接近度	起伏度	安定度	熟成度	混在度	環境度	日照度	計	取引価格 A	地域 格差	取引価格 B		地域 格差	公示地価格 基準地価格	地域 格差
I	RL2③	3	-1	3	3	-2	0	3	3	(112) 100	39000	100 (112)	36900	100 (112)	38700	100 (97)	38200
	RL3①	-3	-1	3	3	-3	-1	3	3	(104) 100	36200	100 (112)	34200	100 (112)	36000	100 (97)	35400
	RL4⑤	-3	-3	-1	3	-3	1	-3	3	(94) 100	29400	100 (91)	32700	100 (91)	32500	100 (97)	31500

<計算例>

I-RL3①の場合

$$\text{取引価格A} = 39,000 \times \frac{100}{112} \times \frac{104}{100} = 36,214 \approx 36,200$$

$$\text{取引価格B} = 36,900 \times \frac{100}{112} \times \frac{104}{100} = 34,264 \approx 34,200$$

$$\text{公示地価格} = 31,100 \times 1.08 \times \frac{100}{97} \times \frac{104}{100} = 36,011 \approx 36,000$$

$$\text{評定価格} = \{ 36,200 + 34,200 + 36,000 \} \div 3 = 35,466 \approx \boxed{35,400}$$

他の状況類似地域の正常取引価格
RL4の状況類似地域に比準した正常取引価格
同一状況類似地域の正常取引価格

標準地価格の評定表

№

区分	番号	地						格差				土地				価格			試算価格 (円/㎡)
		開 発 度	接 近 度	起 伏 度	土 地 利 用	熟 成 度	規 制 度	計	取 引 価 格 (円/㎡)	地 域 格 差	取 引 価 格 (円/㎡)	地 域 格 差	公 示 地 価 格 基 準 地 価 格 (円/㎡)	地 域 格 差	取 引 価 格 (円/㎡)	地 域 格 差	取 引 価 格 (円/㎡)	地 域 格 差	
SC	1	3	3	3	8	5	8	(134) 100	77,800 74,400	100 (128)	75,100 75,100	100 (134)	68,600 68,600	100 (134)	73,800				
SC	2	3	3	3	8	5	8	(134) 100	92,500 92,500	100 (134)	77,800 74,400	100 (128)	88,500 86,000	100 (134)	86,200				
SC	3	3	3	3	7	4	8	(131) 100	45,900 45,900	100 (131)	55,100 52,600	100 (125)	52,000 50,500	100 (131)	51,000				
SM	1	3	1	2	6	4	7	(125) 100	38,900 38,900	100 (125)	30,500 28,600	100 (117)	35,500 37,300	100 (131)	34,900				
SM	2	1	1	3	7	5	6	(125) 100	43,700 45,900	100 (131)	48,100 50,500	100 (125)	52,600 52,600	100 (125)	48,100				
SM	3	2	1	3	7	5	7	(128) 100	59,000 59,000	100 (128)	65,500 68,600	100 (134)	63,000 63,500	100 (129)	62,500				
SM	4	1	3	2	7	4	6	(125) 100	48,100 50,500	100 (131)	43,700 45,900	100 (131)	52,600 52,600	100 (125)	48,100				
SM	5	1	3	2	5	3	5	(120) 100	46,200 50,500	100 (131)	42,000 45,900	100 (131)	38,200 37,300	100 (117)	42,100				
SM	6	2	3	2	6	5	8	(129) 100	63,500 63,500	100 (129)	59,400 59,000	100 (128)	66,000 68,600	100 (134)	62,900				
SM	7	1	3	1	5	1	5	(117) 100	28,600 28,600	100 (117)	37,400 37,400	100 (117)	37,300 37,300	100 (117)	34,400				
SM	8	3	1	3	5	-1	5	(117) 100	37,400 37,400	100 (117)	37,300 37,300	100 (117)	36,400 38,900	100 (125)	37,000				
								() 100		100 ()		100 ()		100 ()					

なお、採用した事例は、取引事例カードに事情補正、時点補正、建物減価の補正及び個別要因の標準化補正を行い、整理して更地の正常な時価を求めたものである。また、公示地価、道基準地価格は、時価と遊離するポイントについて、デフレート値を用いて最終的に時価水準に合わせたものを採用した。

この取引事例カードは表-3である。

(2) 地価形成要因（標準地用）の調査

市内の地価水準に大きな影響を与え、標準地を評定した価格を説明するのに関連性が深い要因を標準地毎に、1) 街路条件、2) 交通、接近条件、3) 環境条件、4) 行政的条件等の要因の諸事項について調査し、評点数にして作成する。

この地価形成要因のデータシートは表-4から表-5であり、その調査要項は表-6から表-8である。

(3) 地価形成要因（路線価用）の調査

一つの状況類似地域内で、標準地が沿接している主要な街路及びその他の街路についても、地価形成要因諸事項について調査し、評点数にして作成する。

この地価形成要因のデータシートは、表-9のとおりである。

表-3 取引事例力一D

地区名〇〇町

No

番号	所在地	種別	取引価格		取引時点	建物築年数	物種	状況	類似番号	修正	画地補正		修正	合計	正常	
			総額	坪単							面積	一方			他方	坪単	坪単
	3丁目6番地	1			58/3月	年	年	RL-35	100	100	402.51	1.00	112	102	91	1/1
	3丁目14番地	1	412.6	10.1	58/8月	年	年	RL-36	100	100	527.0	1.00	101	107	107	5.8
	3丁目14番地	2	328.6	5.5	58/12月	年	年	RL-36	100	100	220.0	1.00	110	107	107	14.0
	3丁目15番地	1	320.3	14.5	57/2月	年	年	RL-36	100	100	272.08	1.03	105	106	101	7.0
	3丁目15番地	2	252.7	9.1	57/1月	年	年	RL-33	100	100	352.0	1.10	112	106	100	8.0
	3丁目20番地	1	306.3	8.5	58/1月	年	年	RL-33	100	100	272.23	1.00	108	102	100	8.1
	3丁目20番地	2	852.0	8.7	58/3月	年	年	RL-33	100	100	262.22	1.08	110	102	100	9.5
	3丁目20番地	1	271.1	10.3	58/2月	年	年	RL-33	100	100	282.52	1.01	103	102	100	9.7
	3丁目20番地	2	284.6	7.8	年	年	年		100	100			100	100		
					年	年	年		100	100			100	100		

- 種別
- 1. 住宅地
 - 2. 商業地
 - 3. 工業地
 - 4. 混在
 - 5. 田畑
 - 6. 畑
 - 7. その他
- 類型
- 1. 建付地
 - 2. 更地

表-6 地価形成要因調査要綱

条件	項目	内容	項目	内容
交通・接近条件	幅員	道路幅員を0.1m単位で測定する。	日用品店舗への距離	最寄商業地への実距離を50m単位で測定する。
	歩道	歩道の有無を判定する。 1. 有 2. 無	中心商店街への距離	花咲町通り商店街又は、根室駅前商店街への実距離を50m単位で測定する。
	舗装	道路の舗装状況を判定する。 1. 舗装 2. 未舗装	市役所への距離	市役所への実距離を50m単位で測定する。
	系統・系統性	国道44号への実距離を50m単位で測定する。	小学校への距離	小学校通学区に従って、小学校への実距離を50m単位で測定する。
交通・接近条件	根室駅への時間距離	根室駅への実距離を50m単位で測定する。	傾斜	傾斜の状況を判定する。 1. 平坦地 2. 緩傾斜地 3. 崖地
	根室駅への時間距離	通勤時間帯(7時~9時)における運行回数、待時間を考慮して、根室駅までのバスの利便性を次の通り測定する。 1. 0分~30分 2. 30分~60分 3. 60分以上 4. 無	自然条件	4つの地盤条件のうち該当するものを選挙する。 1. 海岸段丘上位面 2. 海岸段丘下位面 3. 丘陵地 4. 開析谷
	最寄港への距離	根室港又は、弥生町船入港への実距離を50m単位で測定する。	面地条件	標準地の一面地の面積を10㎡単位で測定する。
環境条件	標準的面積			

表-7 地価形成要因調査要綱

条件	項目	内容
環境条件	透た人性	(商業地) 標準地を中心に、店舗の透た人性を判定する。
	周辺の状況	(住宅地・工業地・見込地) 隣接の状況類似地域を勘案し判定する。 1. 商業・住宅地混在 2. 主として住宅地 3. 工業・住宅地混在 4. 空地介在 5. 原野
	形態	(商業地) 商業地の形態を判定する。 1. 高層商業地区 2. 普通商業地区 3. 併用住宅地区
	熟成度	(住宅地・工業地・見込地) 市街化の形成年代を判定する。 1. 昭和30年以前 2. 昭和30年～昭和45年 3. 昭和45年以降

条件	項目	内容																								
環境条件	画地条件	区画整理状況を判定する。 1. 均衡 2. やや不均衡 3. 不均衡																								
	配置の状況																									
	購買力	(商業地) 状況類似地域を勘案して、下記の評点数をもとに購買力を判定する。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>地域 密度(%)</th> <th>商業地</th> <th>住宅地</th> <th>工業地</th> <th>見込地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100 ～75</td> <td>6</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>75 ～50</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>50 ～25</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>25 ～0</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	地域 密度(%)	商業地	住宅地	工業地	見込地	100 ～75	6	5	4	3	75 ～50	5	4	3	2	50 ～25	4	3	2	1	25 ～0	3	2	1
地域 密度(%)	商業地	住宅地	工業地	見込地																						
100 ～75	6	5	4	3																						
75 ～50	5	4	3	2																						
50 ～25	4	3	2	1																						
25 ～0	3	2	1	0																						
条件	土地利用度	(住宅地・工業地・見込地) 建物密度状態より判定する。 1. 100～75% 2. 75～50% 3. 50～25% 4. 25～0%																								

表-8 地価形成要因調査要綱

条件	項目	内容	内容
環境 ・ 災害	変電所	北海道電力変電所への直線距離を測定する。	
	煙突	海岸への直線距離を測定する。	
	濃霧	濃霧の発生を判定する。 1. 影響無 2. 影響有（根室市浄水場より東側の標高の低い所）	
行政的 条件	用途地城	現状の建築基準法の用途指定地城及び臨海地区指定地城を判定する。 1. 第1種住居専用地城 2. 第2種住居専用地城 3. 住居地城 4. 近隣商業地城 5. 商業地城 6. 準工業地城（臨港地区指定外） 7. 準工業地城（臨港地区指定地城） 8. 工業地城 9. 用途指定地城外	
条件	項目		

表一9 路線価格形成要因一覽表

地況類似 地塊番号	標準地 前面路線価	大字コード	路線コード	街路条件			環境条件		行政的 条件	合計	本年の 路線価格 円/㎡	前年の 路線価格 円/㎡	上昇率%	備考
				幅員	歩道	舗装	傾斜	(商業地) 購買力							用途地域

3 土地評価比準表の作成

標準地の価格から商業地、住宅地、工業地、宅地見込地域及び農地地域内の路線価格を算定するための土地価格比準表を作成する。

(1) 地価評価モデル式の作成

本市の標準地107点について、評定した標準地価格とその土地資質を表す地価形成要因をもとに、統計的手法の一つである多変量解析(数量化理論第1類)を用いて、両者の関係の整合性を保つ地価評価モデル式を作成する。この地価モデル式の作成にあたっては、次の3項目に留意して要因の選択を試行錯誤しながら決定した。

- ① 価格に対する影響力の大きい要因
- ② 各要因間の相関係数があまり大きくない要因
- ③ 価格と要因との関係が理論的に矛盾しない要因

このようにして、最も影響の高い要因を使用した地価評価モデル式の決定を行い、かつ、重相関係数や寄与率による検証も行い、地域実情を反映した整合性のある結果が算出できることになる。

なお、一般的に地価評価モデル式は、下記のとおりである。

$$y = f(x)$$
$$= a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + a_h x_h$$

y = 標準地価格
a = 回帰係数
x = 地価形成要因(説明変数)

(2) 分析結果

数量化理論第1類による地価モデル式の検証方法としては、重相関係数と寄与率を用いる。

ここで重相関係数とは、標準地の評定価格と価格形成要因ごとにウェイト付けして計算された試算価格との相関を示すものであり、寄与率とは重相関係数を2乗したものである。この場合、評定価格と試算価格とを厳密に一致させることは必ずしも目的とせず、地域の実情を的確に反映しているかどうかについて、状況類似地域設定の経緯及び諸要因の調査の内容にまで逆戻りして検討を加え、適切な回帰係数が得られるよう努めた。このようにして求められた安定した地価評価モデル式により、価格と各要因との間に整合性のある精緻な土地価格比準表を作成することができたと考えている。

当初は、用途の視点において異なる地価形成要因を説明するために商業地・住宅地・工業地・宅地見込地ごとに4つのモデル式を考えたが、最終的には全市1本のモデル式で差支えないこと

が判った。また、地価形成要因は21の要因数を分析対象としていたが、その後シミュレーションを繰返えしながら寄与率等を考慮し、結果的には8要因にまで絞込んだ。

表-10 地価評価モデル分析結果

ITEM (要因)	CATEGORY (カテゴリー)	COEFFICIENT (係数)	DEVIATION FROM WEIGHTED MEAN (加重平均からの偏差) (円/㎡)	WEIGHTED MEAN (加重平均)	RANGE (レンジ)
道路幅員	1. 12m以上 2. 8m~12m 3. 4m~8m 4. 4m未満	22995.0 23356.0 23268.0 22282.0	-217.0 144.0 56.0 -930.0	23212.0	1074.0
舗装状況	1. 舗装済 2. 未舗装	0.0 -292.0	240.0 -52.0	-240.0	292.0
根室駅への時間距離 (バス)	1. 0分~30分 2. 30分~60分 3. 60分以上	0.0 -339.0 -582.0	345.0 6.0 -237.0	-345.0	582.0
中心商店街への距離	1. 0m~500m 2. 500m~1000m 3. 1000m~2000m 4. 2000m以上	0.0 -2230.0 -4359.0 -5489.0	4201.0 1971.0 -158.0 -1288.0	-4201.0	5489.0
傾斜	1. 傾斜無 2. 傾斜有	0.0 -1298.0	259.0 -1039.0	-259.0	1298.0
周辺の土地利用状況 (商業地以外)	1. 商・住混合 2. 主に住宅地 3. 住・工混合 4. 空地介在 5. 原野	0.0 -2478.0 -4983.0 -5774.0 -6943.0	4641.0 2163.0 -342.0 -1133.0 -2302.0	-4641.0	6943.0
購買力 (商業地)	1. 大 2. 小 3. 対象外 4. 対象外 5. 対象外	0.0 -2478.0 -4983.0 -5774.0 -6943.0	4641.0 2163.0 -342.0 -1133.0 -2302.0	-4641.0	6943.0
用途地域	1. 1・2住専 2. 住居 3. 近商・商業 4. 準工・工業・工専 5. 用途規制外	0.0 138.0 474.0 -743.0 -1104.0	120.0 258.0 594.0 -623.0 -984.0	-120.0	1578.0

MULTIPLE CORRELATION COEFFICIENT = 0.9687

(重相関係数)

CONTRIBUTION RATIO = 0.9383

(寄与率)

〈統計的分析注解〉

評定した標準地価格を y 値とし、その土地資質を表す地価形成要因を説明変数 x として、統計的分析(数量化理論第1類)を用いて、両者の関係の整合性を保つ地価モデル式を作成する。このうち、統計的分析についてその内容について記述する。

回帰分析とは一方の変数 y (従属変数) を他方の変数 x の決定要因あるいは説明要因(独立変数)として両変数間の関係を考えるとき、その分析をいう。

$$y = f(x)$$

$$= a + b x$$

y : 従属変数

a : 定数項

b : 回帰係数

x : 独立変数

重回帰分析とは、従属変数 y に対して原因となる独立変数 x (量的なもの) を2つ以上 (x_1, x_2, \dots, x_n) を考える場合の回帰分析をいい、また、数量化第1類とは、従属変数 x (量的なもの、質的のもの) を2つ以上 (x_1, x_2, \dots, x_n) を考える場合の回帰分析をいう。

なお、独立変数の量的なものとしては、身長、収入、地価などの数値として表される変数であり、質的なものとしては、職業、性別、用途規制などの2つ、またはそれ以上のカテゴリーで表された属性である。これを式に表わすと次のとおりである。

$$y = f(x)$$

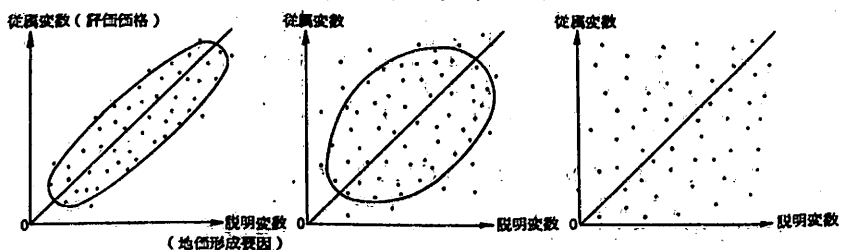
$$= a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + a_n x_n$$

y : 従属変数

a : 回帰係数

x : 独立変数

この分析にあたっては、従属変数と説明変数との関係において、相関があるか否か判断する必要がある。この相関の強さを表した図が次のとおりである。



A. 強い相関

B. 弱い相関

C. 無相関

Aの場合・・・縦軸には従属変数（例えば地価とする。）を、横軸には説明変数（例えば地価形成要因とする。）をとり、この両者の関係をグラフ化すると、ほぼ45°線上に位置して分布しているために相関度合が強いことがいえる。

Bの場合・・・Aの場合に比較して、ばらつきのある分布状態になっているために、相関度合が弱いことがいえる。

Cの場合・・・従属変数と説明変数との関係において、相関度合がないことがいえる。

以上より、分析にあたっては従属変数とそれを説明する説明変数との間に相関性があるか否か、また、従属変数である実際値は正しいのかどうか、判断する必要がある。

具体的に、数量化第1類を用いて簡単な例題の分析を行って、その結果について説明する。

〈例題〉

500人生徒がいる学校で、任意に20人を選択して、身長を予測するモデル式を作成する。この身長と因果関係の深い説明要因として、ここでは胸囲、体重、性別を挙げて行くとする。表-1は、実際に調査したデータであり、図-1は、分析にあたっての従属変数（身長）と説明変数（胸囲、体重、性別）との相関をグラフ化したものである。

表 - 1

区分	身長 (cm)	胸 囲 (cm)	体 重 (kg)	性 別	
				0:男	1:女
1	167.000	84.0000	61.0000	0.000000	
2	158.000	87.0000	55.0000	1.000000	
3	162.000	86.0000	57.0000	1.000000	
4	172.000	85.0000	60.0000	0.000000	
5	155.000	82.0000	50.0000	1.000000	
6	154.000	79.0000	48.0000	1.000000	
7	163.000	84.0000	59.0000	0.000000	
8	174.000	94.0000	65.0000	0.000000	
9	168.000	88.0000	61.0000	0.000000	
10	160.000	84.0000	50.0000	1.000000	
11	161.000	78.0000	50.0000	1.000000	
12	171.000	90.0000	61.0000	0.000000	
13	162.000	80.0000	51.0000	1.000000	
14	164.000	88.0000	59.0000	0.000000	
15	163.000	82.0000	55.0000	1.000000	
16	167.000	84.0000	54.0000	0.000000	
17	169.000	86.0000	62.0000	0.000000	
18	175.000	90.0000	67.0000	0.000000	
19	157.000	82.0000	53.0000	1.000000	
20	172.000	89.0000	65.0000	0.000000	

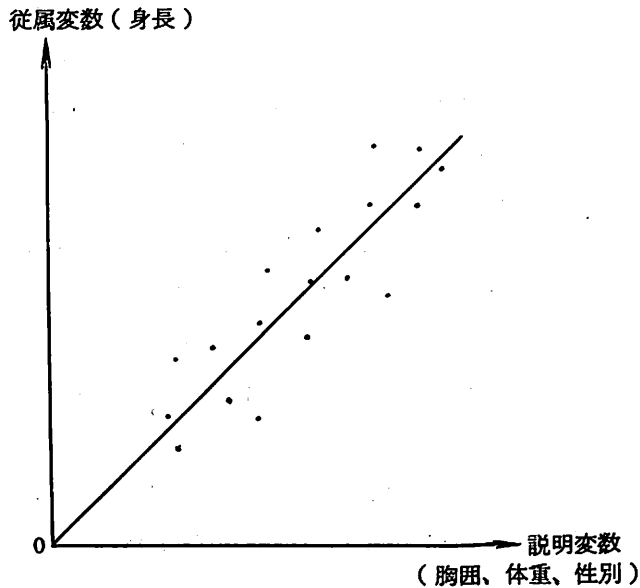


図 - 1

次に、表-1のデータを用いて、数量化第1類の分析結果及び実際値と計算値の結果を表したものが表-1、表-2である。この結果の説明とその他480人の身長を予測する計算式を記述する。

回帰係数：一次方程式 $y = a + b x$ として説明変数 x の係数 b のことをいう。

加重平均からの偏差：一つの説明要因の加重平均のうち、各カテゴリーの加重平均に対するばらつき状態を指数化したものをいう。

加重平均：単純平均とは異なり、説明要因のばらつき即ち重みを考慮した平均をいう。

レンジ：加重平均からの偏差の最大値と最少値の範囲をいう。

ここでは、加重平均からの偏差を求めることが目的であるから、胸囲90cmを例にとって計算する。

加重平均からの偏差 = 回帰係数 - 加重平均

$$= 174.387 - 172.139$$

$$= 2.248$$

レンジ = 加重平均からの最大値 - 最少値

$$= 2.24804 - (-2.10298)$$

$$= 4.35102$$

表-2 分析結果

ITEM 要因	CATEGORY カテゴリー	COEFFICIENT 回帰係数	DEVIATION FROM WEIGHTED MEAN 加重平均からの偏差 (cm)	WEIGHTED MEAN 加重平均	RANGE レンジ
胸 囲	1 90cm ~	174.387	2.24804	172.139	4.35102
	2 85~ 90	172.225	0.860335		
	3 80~ 85	171.747	-0.392551		
	4 ~ 80	170.036	-2.10298		
体 重	1 65kg ~	0.000000	5.21276	-5.21276	7.58845
	2 60~ 65	-3.16201	2.05074		
	3 55~ 60	-7.06518	-1.85242		
	4 ~ 55	-7.58845	-2.37570		
性 別	1 男	0.000000	2.22654	-2.22654	4.94786
	2 女	-4.94786	-2.72132		

MULTIPLE CORRELATION COEFFICIENT = 0.9312(重相関係数)

CONTRIBUTION RATIO = 0.8671(寄与率)

表-2の分析結果をもとに、計算値を表したものが表-3である。

No.1を例に身長を未知数として計算値を求めてみる。

No.1のデータ

身長：？

胸囲：84.0 → 171.747

体重：61.0 → -3.162

性別：男 → 0

168,585cm

そして、その実際値と計算値の残差の関係を、グラフ化したものが図-2となる。縦軸の身長と横軸の説明要因との中間、即ち45°線上において垂線を下した分が残差となる。

この残差が少ないほど、このモデル式の有意性があるといえる。

表-3 實際値と計算値との関係

No.	實際値 (cm)	計算値 (cm)	残 差
1	167.000	168.585	-1.58473
2	158.000	160.212	-2.21229
3	162.000	160.212	1.78771
4	172.000	169.063	2.93669
5	155.000	159.210	-4.21043
6	154.000	157.500	-3.50000
7	163.000	164.682	-1.68156
8	174.000	174.387	-0.387337
9	168.000	169.063	-1.06331
10	160.000	159.210	0.789572
11	161.000	157.500	3.50000
12	171.000	171.225	-0.225326
13	162.000	159.210	2.78957
14	164.000	165.160	-1.16015
15	163.000	159.734	3.26629
16	167.000	164.158	2.84171
17	169.000	169.063	-0.633147
18	175.000	174.387	0.612663
19	157.000	159.210	-2.21043
20	172.000	172.225	-0.225326

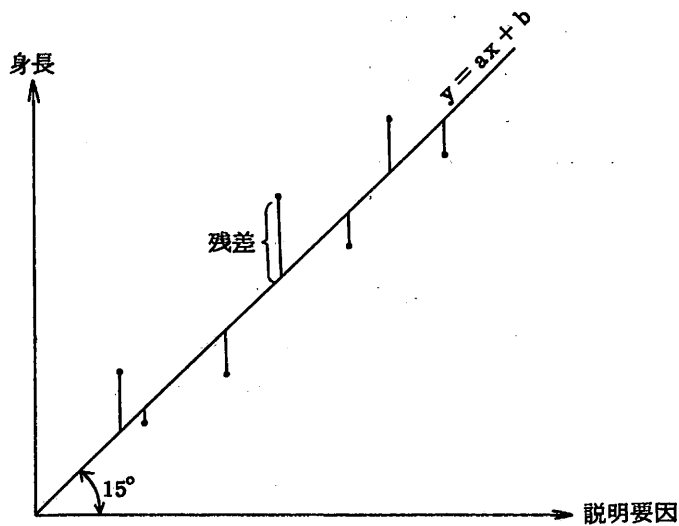


図 - 2

(3) 土地価格比準表の作成

土地価格比準表は、標準地の価格から多数の路線価格を算定する場合に用いる格差率表である。実際には、状況類似地域内において、標準地の前面街路の路線価格からその他の街路価格を算定する目的で、その格差率を求めて作成する。

この格差率を求めるための計算式は、次の通りである。

$$\text{格差率}(\%) = \frac{\text{路線価地点の計算価格} - \text{標準地の平均計算価格}}{\text{標準地の平均計算価格}}$$

また、それを数式で表すと、

$$\alpha = \frac{(a_i \times j) - (\sum y/n)}{(\sum y/n)}$$

α : 格差率

$\sum y$: 標準地の計算価格の合計値

n : 標準地数

a_i : i カテゴリー実数値 (j 要因に対する 1 カテゴリー変数)

x_i : 地価形成要因 j

表-11 根室市 土地価格比準表

(単位：%)

道路幅員

標準地 \ 路線	4 m 未満	4 m ~ 8 m	8 m ~ 12 m	12 m 以上
4 m 未満	0	7.3	7.9	5.3
4 m ~ 8 m	-7.3	0	0.6	-2.0
8 m ~ 12 m	-7.9	-0.6	0	-2.6
12 m 以上	-5.3	2.0	2.6	0

舗装状況

標準地 \ 路線	舗装済	未舗装
舗装済	0	-2.0
未舗装	2.0	0

中心商店街への距離

標準地 \ 路線	0 m ~ 500 m	500 m ~ 1000 m	1000 m ~ 2000 m	2000 m 以上
0 m ~ 500 m	0	-1.66	-3.24	-4.09
500 m ~ 1000 m	1.66	0	-1.58	-2.43
1000 m ~ 2000 m	3.24	1.58	0	-0.85
2000 m 以上	4.09	2.43	0.85	0

傾斜

標準地 \ 路線	無	有
無	0	-9.6
有	9.6	0

根室駅への時間距離

標準地 \ 路線	0分~30分	30分~60分	60分以上
0分~30分	0	-2.5	-4.2
30分~60分	2.5	0	-1.7
60分以上	4.2	1.7	0

購買力(商業地)

標準地 \ 路線	大	小
大	0	-18.5
小	18.5	0

周辺の土地利用（商業地以外）

路線 標準地	商・住混在	主に住宅地	住・工混在	空地介在	原野
商・住混在	0	-18.5	-37.1	-43.0	-51.7
主に住宅地	18.5	0	-18.6	-24.5	-33.2
住・工混在	37.1	18.6	0	-5.9	-14.6
空地介在	43.0	24.5	5.9	0	-8.7
原野	51.7	33.2	14.6	8.7	0

用途地域

路線 標準地	1・2住専	住居	近商・商業	準工・工業 工専	用途地域外
1・2住専	0	1.1	3.6	-5.4	-8.1
住居	-1.1	0	2.5	-6.5	-9.2
近商・商業	-3.6	-2.5	0	-9.0	-11.7
準工・工業 工専	5.4	6.5	9.0	0	-2.7
用途地域外	8.1	9.2	11.7	2.7	0

4 路線価格の算定

決定した土地価格比準表の格差率を用いて、その他の街路について路線価格の算定を行う。

(1) 路線価格計算方法

標準地の前面街路の各要因とその他の街路である路線の要因について、土地価格比準表から関係する係数を選出して、 β =対象路線の係数/標準地の前面路線の係数の格差率を求める。そして、標準地価格と β 値を乗算して路線価格を算定する。

一般的には、路線価格の算定式は次の通りである。

$$y = p \times (\beta_1 + \beta_2 + \dots + \beta_n)$$

$$= p \times (100 \pm \beta)$$

y : 路線価格

p : 標準地前面路線価格

β : 路線価格算定係数

(2) 路線価格の算定

路線価格は、最初から固定資産評価水準をもとに算定を行わず、個々の路線価格の関係をみるために、まず時価水準から路線価格を算定し、そして上述の式を用いて均衡のとれた時価水準の路線価格を算定し、周辺の状況を踏まえて不合理がないか判断し、決定する。

< 例 >

路線価格要因一覧表

路線番号	標準地	5230	5240	5250	5260	5270
大字コード	11					
ブロック番号	451					
幅員 (m)	14.5	10.5 2.6	3.5 -5.3	2.5 -5.3	6.0 2.0	3.5 -5.3
舗装状況	1	2 -2.0	2 -2.0	2 -2.0	2 -2.0	2 -2.0
時間距離 (バス)	3	3 0.0	3 0.0	3 0.0	3 0.0	3 0.0
商店街への距離 (m)	1400	1400 0.0	1400 0.0	1400 0.0	1400 0.0	1400 0.0
傾斜	1	2 -9.6	2 -9.6	2 -9.6	2 -9.6	2 -9.6
周辺の状況	3	3 0.0	3 0.0	3 0.0	3 0.0	3 0.0
用途地域	2	2 0.0	2 0.0	2 0.0	2 0.0	2 0.0
総評点数		-9.0	-16.9	-16.9	-9.6	-16.9
時価路線価格	13800	12500	11400	11400	12400	11400

(3) 路線価の付設

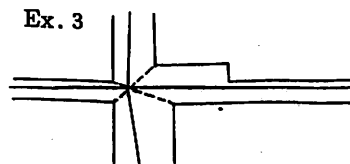
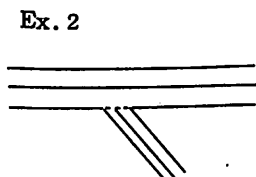
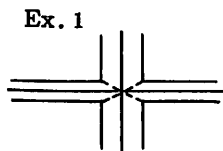
路線価の付設は地番編集図に行い、路線価格は調書に路線コード及びその路線価格を対応させて行う。

① 路線価付設の範囲

- 全域を対象として、原則的には公道に付設するが、必要に応じて私道にも付設する場合がある。
- 袋路地、丁字路等については、道路延長30m以上を対象とし、それ以下については路線価を付設しない。
- 河川、用水路の区域内は原則として付設しない。
- 学校、工場等の広域的な地域については、公図上に道路があっても現況に無い場合は付設しない。
- 基本的には、現況の道路を優先して付設する。

② 路線の区切り

- 大字毎、状況類似地域毎、地価形成要因（路線）用の順序で路線を区切る。その理由としては、面地計算及びその納税通知書が、住民コードでリンクされている場合、大字単位で区切ると後の事務処理が対応し易くなり、また、状況類似地域毎は価格水準が隣接の状況類似地域と異なるためであり、幅員の相違、歩道の有無等の地価形成要因（路線価用）の相違のある路線は、当然路線価格が異なるので区切る。
- 路線の区切りは原則として交差点又は鉄道踏切、橋梁上で区切る。
それを図に示すと次の通りである。



5 昭和60年基準年度新路線価格の算定

従前価格との価格調整を考慮しながら、昭和60年基準年度新路線価格の算定を行った。

- (1) 新路線価格の算定は、均衡のとれた時価水準の路線価格に市指示平均上昇率を乗算して行う。
今回の市指示平均上昇率は、標準地毎に昭和57年度固定資産評価額と時価との関係を考慮して、個々の標準地毎について微調整を加え、最終的には全市の宅地の指示平均上昇率を遵守して行ったものである。

- (2) 最終的な昭和60年基準年度の路線価格の算定を行い、地区コード、路線価コード、時価、新路線価格の順序で、結果表が作成されたものである。

V システム評価の成果と課題

根室市では、今回新しい手法によるこの評価システムによって、基礎調査より路線価算定まで、総合的に土地評価事務を外部委託したが、評価額の決定はあくまでも市が行うということが原則であり、当市の場合、売買実例価額資料も少なく、適正な時価を把握することが非常に難しく、更に均衡のとれた路線価格を求めることは非常に困難さを伴い、また、それを裏付けるのも十分とはいえない面があった。

今回の土地評価システムを導入したことにより、いままでの問題点についてある程度は解消できたと考えておりこの成果品を十分駆使して、職場の貴重な資料として活用しているところである。また、納税者からの質問に対して、十分な回答やそれを裏付ける資料が用意され、それに対応すべき内部評価、課税事務の流れ等を課税担当者が理解できるし、納税者に対しても説明でき得るものである。

今回の評価システム導入による反省点あるいは今後の検討事項として、次のように考えている。

- ① 今回新たに設定した状況類似地域の用途区分と、画地計算に使用した用途区分に若干の相違点があったため、一部路線価格において従前価格とに差が生じたところがあったこと。
- ② 今回の調査地区は、市街地を中心に路線価格の算定を行ったものであり、市全域の均衡の取れた路線価格の算定が必要と考えられ、今後は未調査区域も含め行う必要があること。
- ③ 画地計算の提供データにおいて、正面路線価格の認定について、幾箇所か画地条件の奥行、間口データと地番図との照合で不適合の部分があったこと。
- ④ 従前の評価ベースの価格と、新システム導入による評価ベース価格との差については、目標を定めた長期計画により、この間差を調整する必要があること。

以上のように、今後は毎年一定期間の売買実例価額を収集し、常に適正な時価を求めておき、地域要因の変化を把握して行くことが必要と考えている。

川口市土地評価システム

I 市の概況

本市は埼玉県南東部に位置し、東西約20km、南北約11.8km、面積55.66km²で、県下随一の40万3千人の人口を擁している。

市の北部は、浦和、岩槻の两市、西部は、戸田、蕨の两市、東部は、草加、越ヶ谷の两市と、また中央部で取り囲むように鳩ヶ谷市と接しており、南は荒川を隔てて東京都に接している。

市の西部には、南北に京浜東北線が、北部には東西に武蔵野線が通っている。

市の北東部には、通称安行台地と呼ばれる武蔵野の洪積層に覆われた緑豊かな台地が広がっており、全国でも屈指の植木、苗木等の生産地となっている。

また、この台地を取り囲む低地部分は、くわい、ハス等を生産する純農村地帯であったが、宅地開発が進み、区画整理の施行等と相まって、急速に市街地を形成しつつある。

一方、市の南西部は、江戸時代から大消費地に近く、荒川を利用した交通の便にも恵まれていたことなどから、鋳物工業を核に、関連産業を含めた地場産業が発達し、工業都市として発展してきた。しかし、首都に隣接していることから、近年急速に都市化し、地価の高騰、住工混在化による都市環境への調和コストの上昇、需要の減少等が重なり、転廃業する工場が増加している。

これらの跡地は都心への通勤が30分程度であることから、マンション等の建築が盛んで東京のベッドタウンとしての性格を強めている。本市ではこれらの状況をふまえて、住環境の整備に力を注ぎ、駅前再開発を始め、区画整理事業、下水道事業に積極的に取り組み、特に区画整理事業については、全市面積の38.5%が区画整理施行中あるいは施行済となっており、毎年新たに施行区域を増やしている。

この他、社会教育活動にも力を注ぎ、連帯感を強め、ともすると忘れられがちなるさを見直し、やすらぎと、うるおいのある町づくりを目指し、人と自然と産業が調和する産業文化都市の実現に向けて努力しているところである。

II 土地評価システム導入の経緯

本市は首都東京に隣接し、市の大部分の地域が都心から20km圏内にあり、交通の便にも恵まれている。

このため、昭和38年以降人口が急増し、折からの列島改造ブームに乗った高度経済成長時代をむかえ、急激な地価上昇に加えて、国鉄武蔵野線の開通、区画整理の施行等による住環境の整備が重なったため、当時の評価替えにおいて、そのすべてを評価に反映することができず、地区により評価

水準に差が生じてきた。

市ではこれらの是正を図るべく、地価上昇が鈍化傾向を見せ始めた昭和51年度以降の基準年度において、均衡化、適正化の努力をしてきたところである。

しかしながら、行財政改革が本格化してきた昭和57年度の評価替えにおいては、臨時行政調査会第1部会の報告書にも「増税なき財政再建」が明示され、これらが新聞等で大きく取り扱われ、以降行財政改革のスローガンとなったこと、サラリーマンの可処分所得の伸び悩み等から、納税者の税に対する関心が高まり、特に土地の評価替えについては、評価替えに名を借りた増税ではないか、地価上昇以上に評価額が上昇するのは納得できない等の批判、苦情とともに、

- ① 具体的な評価の方法並びに資料の提示を求められることが多くなってきたこと。
- ② 地価公示のポイント、県の標準地とも少な過ぎること、また、選定替えが激しく、統計資料として十分とはいえないこと。
- ③ 売買実例地が一部に偏在し、取引の全くない地区もあり、また、あった場合でもマンションあるいは建売住宅と一体となった土地の売買又は借地権付土地の売買がほとんどであり、適正な時価の把握が大変むずかしく、納税者への説明にも苦慮すること。
- ④ 年々複雑化し、ますます専門的知識を要求される税務職員が、専門的知識を身につける以前に異動となるケースが増え評価替えに支障が生じることも予想されること。

等をふまえて、今後の評価替えに対処するとともに、政府税制調査会答申の趣旨にそった評価替えを行い、評価の均衡化、適正化を図るためには、納税者の理解が得られることが必要不可欠であり、このため、これらの要件が充たされ、かつ評価事務の効率化を図ることが可能な評価システムを導入し、納税者の疑問に対しても事実に基づく客観的な資料により説明ができるよう資料の整備を図ったものである。

Ⅲ 土地評価システムの内容

本システムは売買実例を収集分析し、土地の取引価格に影響を及ぼしている要因を抽出し、格差率を求め、この格差率と不動産鑑定評価等の実務上の経験値を参考にして

- ① 土地価格比準表を作成する。(住宅地区のみ)
- ② 次に状況類似地域に1ヶ所選定した標準宅地と、売買実例宅地との差を比準表(表3—標準宅地評定用)により求め、標準宅地価格の評定を行う。(商工業地区は実務上の比準方式)
- ③ この標準宅地と状況類似地域内の各路線を比較し、土地価格比準表(表5—路線算出用)により格差率を求め、この率を標準宅地価格に乗じて各路線の時価ベース路線価を算出する。
- ④ 最後に、算出された各路線の時価ベース価格と固定資産税評価額(昭和57年度分)を比較し、

定められた算式により、新しい固定資産税評価額を算出する。

という内容である。

本システムの長所は、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、多数地点の評定が一定の尺度で行え、かつ、均衡化、適正化を図ることが比較的容易な点にある。

しかし、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面がある。

このため、標準宅地の評定価格（時価ベース）については、比準表により求めた価格をもとに不動産鑑定士が現地調査のうえ、代表標準宅地とのバランスを考慮して標準宅地価格を決定した。

路線価（時価ベース）の算出に際しても、標準宅地と同様の考えから、比準表により試算した価格がバランスを欠く場合は、標準宅地間のバランスを考慮して価格を決定した。

また、比準作業のためのデータシートへの記入量をできる限り少なく、しかも正確に行くと同時に、将来におけるシステムの拡張も考慮し、道路台帳との整合を図り、道路に関する情報はすべて道路台帳（電算入力簿）から自動的に検索し使用できる点が本システムの大きな特徴となっている。

図-1は、これらの一連のシステムの略図であり、表-1は、このシステムにより固定資産評価額を算出し、資料として打出した一覧表の一部である。

1 土地価格比準表（標準宅地評定用）の作成

① 売買実例の収集・整理

地価評価モデル式作成用の売買実例は、次の点に留意して住宅地売買実例の中から391例の実例を選択し、地価評価モデル式作成用の分析データとした。

- ① 収集した売買実例を地形図（ $\frac{1}{2500}$ …図-2）にプロットし、この分布がなるべく行政区域内で均一になるよう取捨選択した。
- 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、売買実例のなかに不正常的な要素が含まれている場合は、不正常的な要素を取引事情補正して用いた。
- ③ 画地要因（角地、不整形地等）の格差率が大きく、状況類似地区内の標準的な地価水準から乖離しているものは、除外するようにした。
- ④ 建物付きの売買実例で、土地、建物への配分が不可能な実例は、除外するようにした。
- 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。

② 地価評価モデル式の作成

- ① 地価評価モデル式は、数量化理論1類（補完資料1参照）を用いて作成した。

この場合、取引価格（正常売買価格）を目的変数とし、価格形成要因（表2に掲げた要因）

を説明変数として分析した。

分析結果は、補完資料2に詳述している。

② 分析データとしての売買実例価格は、面地要因（接面状況、形状、宅地面積）について、標準化補正、時点修正、取引事例補正を行って用いることとした。

(3) 土地価格比準表（標準宅地評定用）の作成

比準表の作成にあたっては、次の3つの方式を併用した。

① (2)の地価評価モデル式から求めた格差率をそのまま使用する方式

（モデル式からの計算例・計算結果は、補完資料3参照）

② 上記の方法により算出した格差率を実務上の経験値により修正する方式

（モデル式から求めた格差率と決定格差率との対比図は図3に示す）

③ 地価評価モデル式の説明変数とはなっていないが、価格形成に影響を与えていると判断して

比準表を作成した項目で、不動産鑑定評価等の実務上の経験値により格差率を求める方式

上記方式を併用して決定した比準表（標準宅地評定用）を表3に示す。

なお、上記比準表（表3）の作成項目と方式は、次のとおりである。

	比準表の作成項目	比準表の作成方式		比準表の作成項目	比準表の作成方式
1	道路幅員	②方式	11	区画整理	②方式
2	舗装	③〃	12	団地	②〃
3	自動車通行	③〃	13	大型店までの距離	②〃
4	歩道	③〃	14	最寄駅までの距離	②〃
5	側溝	③〃	15	青木町公園までの距離	③〃
6	変電所までの距離	③〃	16	下水処理場までの距離	③〃
7	オートレース場	③〃	17	環境整備センターまでの距離	③〃
8	京浜東北線の騒音	③〃	18	焼却場までの距離	③〃
9	浸水	③〃	19	市役所までの距離	③〃
10	下水	③〃	20	地積	①〃

(注) 上記②③で適用している実務上の経験値による方式とは、ある要因の変化と格差率の傾向が、川口市における実際の売買実例価格あるいは地価水準の傾向と適合しているかどうか、また、要因間の格差率のバランスがとれているかどうかについて、地価評価モデル式から求めた格差率とも対比しながら、総合的に判断して求める方式である。

2. 標準宅地価格の評定（時価ベース）

標準宅地の評定方法は、標準宅地の用途別に、次の2通りの手法により行った。

(1) 住宅地（調整区域を除く。）

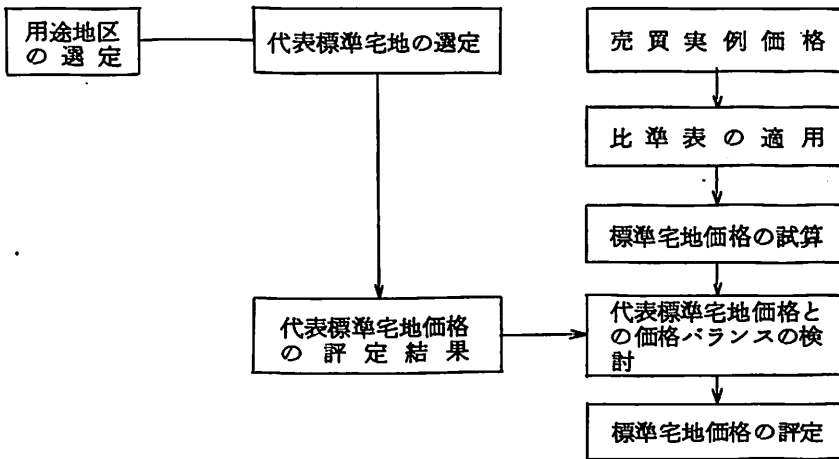
特性の類似する売買実例から、比準表（表→3）を適用して、標準宅地価格の評定を行った。

また、標準宅地相互間で試算価格のバランスを検討するため、類似する標準宅地のグループのなかから、代表的な標準宅地（以下「代表標準宅地」という。）を選定し、代表標準宅地と同一グループ内の各標準宅地との価格バランスについても価格決定に際し配慮した。

上記手順を次図に示す。

（代表標準宅地及びその評定等については補完資料4参照）

住宅地標準宅地評定手順



(2) 商業地区、工業地区、調整地区

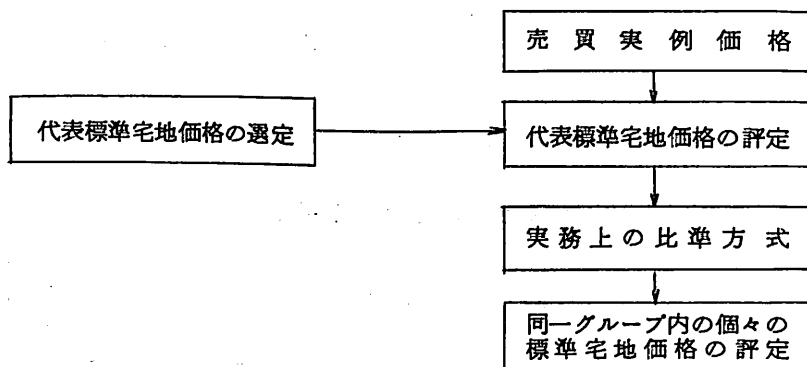
上記宅地は、特性の類似する売買実例が比較的少ないので、個々の宅地毎に売買実例から比準する方式は用いないで、実務上の比準方式により求めることにした。

この方式は、取引事情補正、時点修正、画地要因の標準化補正を行った売買実例をもとに、実務上の比準方式を用いて、代表標準宅地の価格を評定し、この価格から比準して個々の標準宅地価格の評定を行うものである。

なお、商業地区、工業地区、調整地区内の代表標準宅地は、補完資料4に示す9地点であり、商業地区については駅勢圏・商業特性を、工業地区については、川口市における位置（地区）を考慮して選定した。

次図は商・工業地等の標準宅地評定の手順を示したものであり、(1)、(2)により求めた、住宅地、商・工業地等の標準宅地評定結果の一覧表の一部を表4に示す。

商・工業地等標準宅地評定手順



3. 時価水準による路線価の算定

時価水準による路線価の算定方法は、路線価の所在する状況類似地区の用途別に、次の2通りの方法により行った。

- ① 住宅地は2で求めた標準宅地評定結果(表4参照)を基にして、これと同一状況類似地区内にある路線について比準表(表5 路線価算定用)を適用して各路線価の算定を行い、さらに算定価格を路線価図(図4)にプロットして、価格バランスを検討し、比準表で採用した項目以外の要因が影響し、バランスを欠いている路線については「その他」の項目(表1の備考欄)で修正を行って決定した。

ア. 路線価算定用比準表(表5)の作成

路線価算出のために使用する比準表(表5)は表3(標準宅地価格算定用)をもとに次の点に留意して作成した。

- (ウ) 表3に示した比準表は標準地を評定するためのものであり、どちらかといえば、売買実例の所在する地域と標準宅地の所在する地域の地域間格差をあらわしている。

一方、路線価算出に用いる比準表は、状況類似地区内での格差付けであり、要因によっては表3の比準表より格差率が小さくなるようにした。

小さくした要因は次の12要因である。

(道路幅員、舗装、自動車通行、歩道、側溝、変電所までの距離、オートレース場、京浜東北線の騒音、浸水、下水、団地、最寄駅までの距離)

- (イ) 表3に示した比準表の項目以外の要因で路線ごとに格差付けをした方がより適切と判断される要因を追加した。

(道路の種類)

- (ウ) 個々の画地自体に影響を与える要因(形状、道路接面、地積)と状況類似地区全体にほぼ

等しく影響を及ぼしており、路線ごとに格差付けをしない方が適切と判断される要因（区画整理、都市計画用途地域等）は除外した。

- ② 商業地は、一般的に同一状況類似地区内の地価水準の変化が大きく、価格形成要因も収益性に重点が置かれ、データ収集上の制約もある。従って、比準表を作成して求める方式によらず、標準宅地価格を基にして、実務上の比準方式により個々の路線価を算定した。

4. 固定資産税路線価の算定

- ① 固定資産税の路線価は、3で算定した時価ベース路線価と、旧（昭和57年度）固定資産税路線価を比較し、達成率（新固定資産税路線価/時価ベース路線価）がどの路線でも同じになるよう、新固定資産税路線価を決定すれば評価の均衡化、適正化が図られることになる。

- ② 上記により算定した価格を端数処理（100円未満切捨）を行い、図面（図4）にプロットし、バランスのチェックを行って新路線価を決定した。

以上行った一連の作業結果をまとめて一覧表にし、路線番号順に出力したものが表1である。この表は同一状況類似地区ごとに、標準地及び同一状況類似地区内の各路線の時価ベース価格、価格形成要因の状況のほか、固定資産税の路線価並びに達成率が表示されており、必要がある場合には標準地番号（路線番号の上ケタが標準地番号である。）からこの標準地の時価ベース価格を決定した売買実例の状況までさかのぼることができる。（補完資料5の計算例参照）

なお、以上のシステム導入に際し、市が行った作業、並びに日程、フローチャート等は補完資料6で詳しくのべることとする。

5. 作業をふりかえって

本システム移行に際しては、従来とは異った方法により評価額を算出することとなるため、見通しがたてにくいこと、初年度における事務量の増大、費用がかかる等のデメリットもあるが、評価の均衡化、適正化を図るためにはどうしても必要なものであり、また将来のことを考えた場合、メリットの方がはるかに大きく、結果的に事務の省力化につながるものと判断し、実施にふみ切ったものである。

実施に際しては市税漢字オンライン化、並びに昭和58年度に家屋の配置現況図ができあがったことから、懸案であった面地の見直しも含めて対応することとし、これら大量の事務処理を期限内に完了させるため、職員の事務補助として、パートタイマーを雇用し、職員の増員、超勤等は行うことなく乗り切ることができた。

本システムは、まだいくつかの問題もかかえており、完成されたものとはいえないにしても、従来の評価替えの方法からすれば格段の精度があり、評価の均衡化、適正化に大いに役立つものと考え

えている。これを解決する目的で、このシステムを構築することになった。

今後は、これらの問題点を一つ一つ解決し、より完成されたシステム作りに努める所存である。

このシステムは、従来のシステムとは異なり、データベースが一元化されている。従って、データの更新が容易であり、データの整合性が保たれている。また、データの検索も迅速である。このシステムは、今後の業務の発展に貢献するものと考えている。

本システムの開発にあたっては、多くの課題があった。特に、データの移行とセキュリティの確保が大きな課題であった。しかし、チームの協力により、これらの課題を克服することができた。また、ユーザーの意見を積極的に取り入れ、使いやすいシステムを開発することができた。

このシステムの導入により、業務の効率化が図られた。また、データの管理も大幅に改善された。今後も、このシステムをさらに発展させ、より高度な機能を追加していく予定である。また、定期的なメンテナンスを行い、システムの安定性を確保していく。

このシステムの開発には、多くの関係者の協力があった。特に、開発チームのメンバーの努力が、このシステムの成功に大きく貢献した。また、ユーザーからのサポートも、このシステムの完成に大きく貢献した。このように、チームの協力が、このシステムの成功に不可欠であった。

このシステムの導入により、業務の効率化が図られた。また、データの管理も大幅に改善された。今後も、このシステムをさらに発展させ、より高度な機能を追加していく予定である。また、定期的なメンテナンスを行い、システムの安定性を確保していく。

このシステムの開発には、多くの関係者の協力があった。特に、開発チームのメンバーの努力が、このシステムの成功に大きく貢献した。また、ユーザーからのサポートも、このシステムの完成に大きく貢献した。このように、チームの協力が、このシステムの成功に不可欠であった。

このシステムの導入により、業務の効率化が図られた。また、データの管理も大幅に改善された。今後も、このシステムをさらに発展させ、より高度な機能を追加していく予定である。また、定期的なメンテナンスを行い、システムの安定性を確保していく。

補完資料 1

数量化理論 I 類の説明

N ; サンプルの個数

m ; 要因 (ITEM) の数

i ; 要因 (ITEM) の種類

n ; 各要因 (ITEM) に対する範疇 (CATEGORY) の種類

n_1, n_2, \dots, n_i

j ; 各要因に含まれる範疇 (CATEGORY) の種類

λ ; サンプルの種類

y_λ ; サンプル λ の取引価格

$x_{ij\lambda}$; ダミー変数。サンプル λ が要因 i の範疇 j に反応 (該当) するかどうかを表わす。

$$\begin{cases} X_{ij\lambda} = 1 ; \text{反応する場合} \\ X_{ij\lambda} = 0 ; \text{反応しない場合} \end{cases}$$

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

用いる記号を上のように定義する。従って、次のように要因反応表になる。

アイテム カテゴリー サンプル	1				2		.....	i		...	m			
	1	2	3	4	1	2	.....	1	.....	n_i	...	1	2	n_m
1	0	0	1	0	1	0		0	0			0	0	0
2	0	1	0	0	1	0		0	1			0	1	0
3	0	0	0	1	0	1		0	0			0	0	1
⋮														
λ	0	0	1	0	1	0		1	0			0	0	0
⋮														
N	1	0	0	0	1	0		0	0			0	0	0

すなわち、同じアイテムの中のカテゴリーは、どれか1個が1で、あとは全部0となるから、次の式が成り立つ。

$$\sum_{j=1}^{n_i} x_{ij\lambda} = 1$$

取引価格 y_λ とダミー変数 a_{ij} の間には次のような線形関係が成り立っていると仮定する。すると

$$y_\lambda = a_{11}X_{11\lambda} + a_{12}X_{12\lambda} + a_{14}X_{14\lambda} + \dots + a_{ij}X_{ij\lambda} + a_{m_n}X_{m_n\lambda} + e_\lambda$$

e_λ ; 残差

一般式としては、

$$y_\lambda = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij}X_{ij\lambda} + e_\lambda$$

$$\sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij}X_{ij\lambda} ; \text{推定価格 (予測値)}$$

a_{ij} が安定的に指定できれば、推定価格が算定できる。

a_{ij} は、取引価格 y_λ と推定価格 $\sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij}X_{ij\lambda}$ との差である残差 e_λ が全サンプルについて最小になるように、最小2乗法により求める。

その求められた結果 a_{ij} は、モデル式を作成する場合一般にはあまり使われない。この a_{ij} を規準化して使う。いま、

$$\hat{y}_\lambda ; \text{サンプル } \lambda \text{ の取引価格 (予測値)} = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij}X_{ij\lambda} \text{ とする。}$$

加算平均

$$\bar{y} = \frac{1}{N} \sum_{\lambda=1}^N \hat{y}_\lambda$$

$$\bar{X}_{ij} = \frac{1}{N} \sum_{\lambda=1}^N X_{ij\lambda}$$

とすると、

$$\begin{aligned} \bar{y} &= \frac{1}{N} \sum_{\lambda=1}^N \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij}X_{ij\lambda} \\ &= \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij} \bar{X}_{ij} \end{aligned}$$

\hat{y}_λ から \bar{y} を引いて、 \bar{y} を移項すると、

$$\hat{y}_\lambda = \bar{y} + \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij} (X_{ij\lambda} - \bar{X}_{ij})$$

$$\hat{y}_\lambda = \bar{y} + \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} (a_{ij} - \sum_{k=1}^{n_i} a_{ik} \bar{X}_{ik}) X_{ij\lambda}$$

一般的には、 $a_{ij} - \sum_{k=1}^{n_i} a_{ik} \bar{X}_{ik}$ を DEVIATION とし、 i 要因のうち a_{ij} の最大値と最小値の差をレンジ (RANGE) と呼ぶ。

また、取引価格に対する回帰平面の当てはまりの度合いを示す重相関係数は、次の式によって計算される。

$$R_{r \cdot 1, 2, \dots, m} = \sqrt{\frac{\sum_{\lambda=1}^N (\hat{y}_\lambda - \bar{y})^2}{\sum_{\lambda=1}^N (y_\lambda - \bar{y})^2}}$$

次に、

$$X_{i\lambda} = \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij} X_{ij\lambda}, \quad \bar{X}_i = \frac{1}{N} \sum_{\lambda=1}^N X_{i\lambda}$$

$$\sigma_{ij} = \sum_{\lambda=1}^N (X_{i\lambda} - \bar{X}_i) (X_{j\lambda} - \bar{X}_j), \quad \sigma_{iy} = \sum_{\lambda=1}^N (X_{i\lambda} - \bar{X}_i) (y_\lambda - \bar{y})$$

$$\sigma_{yy} = \sum_{\lambda=1}^N (y_\lambda - \bar{y})^2$$

$$r_{ij} = \frac{\sigma_{ij}}{\sqrt{\sigma_{ii}} \sqrt{\sigma_{jj}}}, \quad r_{ij} = \frac{\sigma_{ij}}{\sqrt{\sigma_{ii}} \sqrt{\sigma_{yy}}}$$

とすると、

$$R = \begin{bmatrix} r_{11} & r_{12} & \dots & r_{1y} \\ r_{21} & r_{22} & \dots & r_{2y} \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ r_{y1} & r_{y2} & \dots & r_{yy} \end{bmatrix} \quad R^{-1} = \begin{bmatrix} r^{11} & r^{12} & \dots & r^{1y} \\ r^{21} & r^{22} & \dots & r^{2y} \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ r^{y1} & r^{y2} & \dots & r^{yy} \end{bmatrix}$$

r ; 相関係数

R^{-1} ; 逆行列

他の要因を一定にしたときの取引価格 y と第 i 要因との相関を表わす偏相関係数は、

$$\rho(y \cdot i) = \frac{-r^{iy}}{\sqrt{r^{ii}} \sqrt{r^{yy}}} \text{ となる。}$$

参考文献：河口至商 数学ライブラリー-32 「多変量解析入門」 森北出版

補完資料 2

数量化理論 I 類による分析結果

ITEM	CATEGORY	SAMPLE	CATEGORY SCORE	WEIGHTED MEAN	DEVIATION	RANGE	RANK
1 道路 幅員 (m)	1~4	158.	20584.7656	21591.7461	-1006.98047	2765.31250	5
	2~6	145.	21834.7461		243.00000		
	3~10	67.	22889.4414		1297.69531		
	4 10~	21.	23350.0781		1758.33203		
2 最寄駅名 (鉄道沿線)	1 京浜東北	316.	0.0	- 580.58691	580.58691	3026.79346	3
	2 東武線	75.	- 3026.79346		-244.620654		
3 最寄駅ま での距離 (km)	1~1.0	87.	0.0	- 2292.64038	2292.64038	6027.70703	2
	2~1.5	86.	- 1159.01367		1133.62671		
	3~2.0	45.	- 1955.19067		337.44971		
	4~2.5	56.	- 3169.30835		- 87.666797		
	5~3.0	34.	- 3531.01465		-1238.37427		
	6~5.0	50.	- 4537.52734		-2244.88696		
	7~6.0	20.	- 5299.57813		-3006.93774		
	8 6.0~	13.	- 6027.70703		-3735.06665		
4 バス停ま での距離 (m)	1~100	56.	0.0	- 483.22021	483.22021	2132.04150	8
	2~300	218.	- 250.2490		233.19531		
	3~500	89.	- 839.73779		- 356.51758		
	4 500~	28.	- 2132.04150		-1648.82129		
5 バスの 本数 (本)	1~50	164.	0.0	1.10138501	-1.10138501	2831.77368	4
	2~150	182.	1.66599927		564.61426		
	3 150~	45.	2831.77368		1730.38867		
6 大型店 (2種) までの距 離(m)	1~600	131.	0.0	- 946.96240	946.96240	2312.84155	7
	2~800	52.	- 643.81128		303.15112		
	3~1000	25.	- 1167.05029		- 220.08789		
	4 1000~	133.	- 2312.84155		-1365.87915		
7 団地	1 外	369.	0.0	98.96909	- 98.96909	1758.95044	9
	2 内	22.	1758.96068		1.659.98145		
8 区画整理 施行の 有無	1 完了	253.	0.0	- 1354.7615	1354.7615	6522.9858	10
	2 未施行	66.	- 90.99487		44.48128		
	3 施行中	72.	- 652.29883		- 516.82251		
9 都市計画 用途地域	1 1住専	94.	0.0	733.22168	- 733.22168	816.853516	1
	2 2住専	51.	- 1585.12744		-2318.34912		
	3 住居	148.	1527.93286		794.71118		
	4 商・近商	6.	6583.41016		5850.18750		
	5 準工	82.	1202.15308		468.93140		
	6 工・工事	10.	3320.1294		- 401.20874		
10 地積 (㎡)	1~100	183.	0.0	- 553.87891	553.87891	2355.20313	6
	2~200	131.	- 674.44165		- 120.56274		
	3~400	44.	- 1250.88403		- 697.00513		
	4~500	10.	- 1900.63843		-1346.75952		
	5 500~	23.	- 2355.20313		-1801.32422		

重相関係数 0.827

分析結果では10個の説明変数によるモデル式となっているが、この分析結果を導き出す過程では、表2の価格形成要因の大半と、価格との相関性を検討し、次の点に留意して最終的に10個の変数を選択した。

- ① 原則としてカテゴリーレンジ(要因アイテムという。)の細項目(カテゴリーという。)の得点(スコア)の最大値と最小値の差(レンジという。)が高い変数(価格に対して影響度が高い変数を意味する。)を選択するようにした。
- ② カテゴリースコアの傾向が、価格形成の実態面から判断して適合しない変数はカテゴリースコアのレンジがある程度高い場合でも除外した。
- ③ 説明変数間の内部相関係数が高い場合、どちらか一方の変数で別の変数で代位できると判断される場合には、価格に対して影響度の低い変数を除外した。

取引価格に対する各説明変数の影響の大きさは、カテゴリースコアのレンジの大小によって判される。カテゴリースコアのレンジが比較的大きい要因は、次のとおりである。

- 都市計画用途地域 (8168)
- 最寄駅までの距離 (6027)
- 最寄駅名(鉄道沿線) (3026)
- バスの本数 (2831)
- 道路幅員 (2765)

上記に掲げた要因の傾向は、都市計画用途地域を除くと、最寄駅までの距離、最寄駅名、バスの本数のような交通条件をあらわす要因のカテゴリースコアが高くなっており、川口市における住宅地価格に交通関係の要因が大きく影響を与えていることを示している。

また、都市計画用途地域のカテゴリースコアのレンジが最も高くなっているが、商業地域、近隣商業地域に属するカテゴリースコアと比べて、とびぬけて高いことから、主には、商業性を示す要因である。

補完資料 3

地価評価モデル式から求めた格差率の計算例

道路幅員を例にとって説明する。補完資料 2 の数量化理論 I 類の分析結果は以下のとおりである。

項目	ランク	範 囲	サンプル数	カテゴリースコア
道路幅員	(1)	1 ~ 4 m	158	20584
	(2)	4 ~ 6 m	145	21834
	(3)	6 ~ 10m	67	22889
	(4)	10 m 以上	21	23350

売買実例 391 件の平均価格は 18,511 (10 円 / m^2) で、これに属するサンプル数の一番多いランク (1) を基準として格差率 $X_1 \sim X_4$ を以下のとおり計算した。

$$\text{ランク(1)} \quad X_1 = (20584 - 20584) \div 18511 \times 100 = 0\%$$

$$\text{ランク(2)} \quad X_2 = (21834 - 20584) \div 18511 \times 100 = 7\%$$

$$\text{ランク(3)} \quad X_3 = (22889 - 20584) \div 18511 \times 100 = 12\%$$

$$\text{ランク(4)} \quad X_4 = (23350 - 20584) \div 18511 \times 100 = 15\%$$

比準表を行列 A で考えると

$$A = \begin{pmatrix} a_{11} & a_{12} & a_{13} & a_{14} \\ a_{21} & a_{22} & a_{23} & a_{24} \\ a_{31} & a_{32} & a_{33} & a_{34} \\ a_{41} & a_{42} & a_{43} & a_{44} \end{pmatrix} \quad \text{で表わされる。}$$

行列 A の各要素は、次式で求められる。

$$a_{ij} = \{ (100 + X_j) \div (100 + X_i) - 1 \} \times 100$$

具体的な計算例を示すと以下のとおりである。

$$a_{21} = \{ (100 + X_1) \div (100 + X_2) - 1 \} \times 100 = \{ (100 + 0) \div (100 + 7) - 1 \} \times 100 = -7\%$$

$$a_{22} = \{ (100 + X_2) \div (100 + X_2) - 1 \} \times 100 = \{ (100 + 7) \div (100 + 7) - 1 \} \times 100 = 0\%$$

$$a_{23} = \{ (100 + X_3) \div (100 + X_2) - 1 \} \times 100 = \{ (100 + 12) \div (100 + 7) - 1 \} \times 100 = 5\%$$

$$a_{24} = \{ (100 + X_4) \div (100 + X_2) - 1 \} \times 100 = \{ (100 + 15) \div (100 + 7) - 1 \} \times 100 = 7\%$$

同様にして他の要素も計算した結果が図 3 のとおりである。

補完資料 4

住宅地、商・工業地代表標準宅地の概況と評定

川口市固定資産評価の標準宅地 6 4 7 ヶ所（大規模工業地を除く。）のうち用途・地区及び公法上の規制を考慮して代表標準宅地を 1 8 ヶ所選定し、各代表標準宅地について売買実例から比準して土地価格を評定する。

(1) 代表標準宅地の選定

代表標準宅地の選定にあたっては、まず用途的観点から住宅系、商業系、工業系の 3 用途に分類した。

次に住宅系標準宅地について公法上の規制及び川口市における位置（地区）を考慮して代表標準宅地を 1 2 ヶ所選定した。

商業系標準地については、駅勢圏及び商業地としての性格をもとに代表標準宅地を 4 ヶ所、工業系標準宅地については、川口市における位置（地区）を考慮して 4 ヶ所（大工場 2 ヶ所含む。）をそれぞれ選定した。

以上より選定した代表標準宅地 2 0 ヶ所は次のとおりである。

	代表標準宅地番号	用途	標準宅地番号	所在地番	評定面積	公法上の規制
例 1	1	住宅地	63	川口市川口 6 丁目 5 4 番 1 0	2 0 0 ㎡	準工業地域・特別工業地区
	2	"	161	" 青木 2 丁目 2 3 4 番	2 0 0 ㎡	" "
	3	"	196	" 西青木 4 丁目 4 番 4 1	2 0 0 ㎡	住居地域
	4	"	300	" 領家 1 丁目 1 4 番 1 4	2 0 0 ㎡	"
	5	"	341	" 大字新堀字海老田 4 2 8 番 1	2 0 0 ㎡	準工業地域
	6	"	360	" 新郷土地区面整理事業地区第 2 工区 6 街区 6 面地	2 0 0 ㎡	住居地域
	7	"	486	" 芝樋ノ爪 1 丁目 9 2 3 番 1	2 0 0 ㎡	"
	8	"	525	" 芝第 8 土地区面整理事業地区第 2 工区 1 3 街区 2 面地	2 0 0 ㎡	"
	9	"	537	川口市芝東第 1 土地区面整理事業地区第 2 工区 8 2 街区 8 面地	2 0 0 ㎡	第 2 種住居専用地域
	10	"	588	川口市大字安行西立野字大下 2 6 6 番 5	2 0 0 ㎡	第 1 種住居専用地域
	11	"	629	" 戸塚土地区面整理事業地区第 2 工区 1 5 1 街区 3 面地	2 0 0 ㎡	第 2 種住居専用地域
例 2	12	"	683	川口市大字赤山字山王町 1 0 0 番 1	1, 0 0 0 ㎡	市街化調整区域
例 3	13	商業地	27	" 栄町 3 丁目 1 4 1 番 1	2 0 0 ㎡	商業地域
	14	"	86	" 西川口 1 丁目 3 4 番 5	2 0 0 ㎡	"
例 4	15	"	141	" 並木 3 丁目 1 3 番 2	2 0 0 ㎡	"
	16	"	478	" 芝 5 丁目 6 3 5 番 1	2 0 0 ㎡	"
	17	工業地	306	" 領家 5 丁目 3 9 2 3 番 1	2, 0 0 0 ㎡	工業地域
	18	"	326	" 大字江戸袋字下溜 1 番 2 4	2, 0 0 0 ㎡	工業専用地域
	19	大規模工業地	806	" 領家 5 丁目 5 0 0 0 番 4	7 8, 5 0 0 ㎡	工業地域
	20	"	805	" 前川町 1 丁目 2 1 1 1 番 2	7 9, 0 0 0 ㎡	準工業地域

(2) 代表標準宅地の評定

売買実例から比準して代表標準宅地の土地価格を評定する。

例1 (標準宅地番号63住宅地区)

(イ) 対象標準宅地は京浜東北線川口駅から北西方へ800mに位置し、東側が幅員6m市道に接面する路面と等高の中間面地である。周辺地区は鋳物、鉄工関係の小工場と一般住宅・アパートが混在する住・工混在地域で、移転閉鎖後の工場跡地には中層マンションの新築が見受けられる。日用品店舗・小学校・病院・銀行店舗は、いずれも徒歩で5～10分にあり、生活上の便益性に恵まれ、都心への通勤時間も40～50分と便利であるが、工場が混在するため、住環境はやや劣る。道路は白子新道を幹線に幅員6m～8m市道が整然と配置されており、連続系統性は良好で、地勢は路面と等高の平坦地である。

公法上の規制は準工業地域・特別工業地区に指定されており、供給処理施設としては上水道、公共下水道、都市ガスが全て完備している。

今後の土地利用としては、工場の移転閉鎖後のまとまった土地の中層マンション敷地としての利用が更に進むものと思われ、川口駅西口再開発事業の進展に伴い住環境の好転が見込めるので、中層マンション・一般住宅を中心とする一般住宅地域に徐々に転換していくものと予測する。

以上より地域の標準的な土地利用を一面地の規模が150㎡～250㎡程度の木造2階建一般住宅の敷地と判断した。

(ロ) 評 価

特性が類似する売買実例から比準した価格は、次のとおり208,400円/㎡～228,000円/㎡であるが、さらに精査のうえ、対象標準宅地の価格を219,000円/㎡と決定した。

標準宅地№	事例カード№	取引時点	取引価格	事情修正	時点修正	面地修正	面地外修正	比準価格	決定価格
63	130	57/4	230750	100/100	103/100	95/100	101/100	228000	219,000
	309	58/10	217800	100/100	100/100	87/100	110/100	208400	
	174	58/2	228,247	100/100	101/100	87/100	105/100	210,600	
	132	57/8	218518	100/100	102/100	91/100	109/100	221,100	

事例カード	面地			面地以外の内訳																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
130	0	-5	0	-3	0	5	-2	3	0	0	0	0	0	-2	0	-4	-1	0	0	0	0	0	0	5
309	0	0	-13	5	0	5	-2	3	0	0	0	0	0	-2	0	-4	0	0	0	0	0	0	0	5
174	0	-4	-9	-3	0	5	-2	3	0	0	0	0	0	-2	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	5
132	0	0	-9	-2	0	5	-2	3	0	0	0	0	0	-2	0	-1	3	0	0	0	0	0	0	5

例2（標準宅地番号683住宅地区）

(1) 対象標準宅地及び周辺地区の概況

対象標準宅地は、国鉄武蔵野線東川口駅から南方へ3kmに位置し、北東側が幅員10m市道に接面する路面と等高の中間面地である。

周辺地区は、造園・園芸関係の農家住宅と一般住宅が散在し、植木畑・苗木等が広がる農村地域である。

交通機関としては、県道越谷鳩ヶ谷線及び同吉場安行東京線にバス路線があるが、運行本数は1日20本程度と少ない。

道路は上記2本の県道と市道1658号が幹線道路であるほかは、幅員2m～4mの屈曲した市道が多く未整備である。

地勢は安行台地上の起伏地である。公法上の規制は市街化調整区域で、更に安行近郊緑地保全区域に指定されている。供給処理施設としては上水道があるのみである。

今後の土地利用としては、首都高速道路、東北自動車道の開通や外環状道路の新設が予定されているが、公法上の規制により一般の宅地開発は規制されており、現状通りの造園農家を中心とする市街化区域の影響を受けた農村地域を維持するものと予測する。

以上により地域の標準的土地利用を規模が1,000㎡程度の木造平家建農家住宅の敷地と判断した。

(2) 評 価

特性が類似する売買実例から比準した価格は45,200円/㎡～81,200円/㎡と求められ開差を生じた。宅地の売買実例である事例Ⅱ調整-1、-3、-5から求めた価格を中心に総合的に検討して、対象標準宅地の価格を75,000円/㎡と決定した。

標準宅地番号	事例No	取引時点	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	面地要因修正	面地外要因修正	比準価格 (円/㎡)	決定価格 (円/㎡)
683	調整-1	59/3	87,300	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$ (= 87,300)	$\frac{100}{100}$	道路系統 +15 $\frac{100}{115}$	75,900	75,000
	調整-2	58/6	45,375	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$ (= 45,800)	畑 -15 $\frac{100}{85}$	道路条件 -20 $\frac{100}{80}$	67,400	
	調整-3	58/9	107,449	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$ (=107,000)	規模 +20 角地 +2 $\frac{100}{122}$	地勢 -5 利便性 +15 道路条件 -5 接近 +10 $\frac{100}{115}$	76,300	
	調整-4	57/12	37,590	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$ (= 38,000)	山林 -15 形状 -5 $\frac{100}{80}$	道路条件 -5 環境 +10 $\frac{100}{105}$	45,200	
	調整-5	58/6	132,691	隣地買収 $\frac{100}{120}$	$\frac{101}{100}$ (=112,000)	規模 +20 $\frac{100}{120}$	利便性 +10 道路条件 -5 環境 +10 $\frac{100}{115}$	81,200	

例3 (標準宅地番号27 商業地区)

(イ) 対象標準宅地及び周辺地区の概況

対象標準宅地は京浜東北線川口駅東口駅前に位置し、南東側が駅前広場に接面する路面と等高の平坦地である。

周辺地区は、協和・太陽神戸・埼玉の各銀行店舗や丸井川口店をはじめとして中・低層の店舗ビルが建ち並ぶ市内最高の駅前商業地である。

客足の流れは駅北側の丸井川口店・トボス川口店方面と、駅東側のイトーヨーカ堂川口店方面に流れ、駅南側の産業道路方面への流れは少ない。また、駅正面では、浦和駅西口・大宮駅西口に追従して、土地の高度利用を計る市街地再開発事業(施行面積1.1ha)が昭和59年3月に都市計画決定された。

銀座通り商店街や産業道路沿いでも中層店舗事務所ビルの新築が見受けられ、県南各市の駅前同様、建物の高度化が散見される。

駅前広場には南北に県道川口上尾線(産業道路)が、東方に六間通りが走るほか、バスターミナルや地下駐車場もあり、自動車の通行量は多い。

公法上は商業地域、準防火地域に指定されており、再開発区域とその隣接地は更に高度利用地区、防火地域、容積率700%に指定されている。

供給処理施設としては、上水道、公共下水道、都市ガスが全て完備している。

今後は市街地再開発事業を中心に土地の高度利用が進み、駅前の中・高層店舗事務所地域へ移

行するものと予測する。

以上により、地域の標準的土地利用を一面地の規模が200m²~500m²程度の中・高層店舗ビルの敷地と判断した。

(ロ) 評 価

特性が類似する売買実例から比準した価格は、1,170,000円/m²~1,340,000円/m²と求められ、生じた開差は、13%と小さく、相互に説得性があるので、対象標準地の価格をほぼ中庸地である1,271,000円/m²と決定した。

標準宅地番号	事 例 No	取引時点	取引価格 (円/m ²)	事情補正	時点修正	面地要因修正	面地外要因修正	比準価格 (円/m ²)	決定価格 (円/m ²)
27	商業 -1	57/5	840,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$ (=857,000)	角地 +5 $\frac{100}{105}$	道路 -10 商況 -20 $\frac{100}{70}$	1,170,000	1,271,000
	商業 -2	57/8	1,212,121	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$ (=1,236,000)	角地 +5 $\frac{100}{105}$	道路 -5 商況 -5 $\frac{100}{90}$	1,308,000	
	商業 -3	57/3	650,960	$\frac{100}{100}$	$\frac{103}{100}$ (=670,000)	角地 +5 形状 -5 $\frac{100}{100}$	道路 -15 商況 -35 $\frac{100}{50}$	1,340,000	
	商業 -4	58/8	756,270	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$ (=756,000)	$\frac{100}{100}$	道路 -15 商況 -25 $\frac{100}{60}$	1,260,000	

例4 (標準宅地番号306工業地区)

(1) 対象標準宅地及び周辺地区の概況

対象標準宅地は川口駅から南西方2.7kmに位置し、南西側が幅員8m市道に接面する路面と等高の中間面地である。

周辺地区は東芝ケミカル、レンゴーをはじめ埼玉製鉄・城南製鋼所等の大・中規模の工場と配送センターが混在する既成の工場倉庫地区である。

道路は幅員8m~10m市道が連けいしており、県道川口王子線に800m、環状7号線に2.3kmで接続するが、芝川に架かる橋梁が狭いため、幹線道路から対象標準地を含む地区への大型車輛の出入りはやや不便である。

地勢は荒川と芝川とに挟まれた低地帯で地盤はやや軟弱である。

公法上の規制は工業地域に指定されており、供給処理施設としては上水道・公共下水道が引込まれている。

今後の土地利用としては、公法上の規制及び駅への接近性から判断して、中層マンション等住

居系への転換が困難なことから、現状通りの工場倉庫地区として推移するものと予測するが、首都高速道路川口線の建設等の道路条件の良化及び既成市街地における工業等の制限に関する法律による工場立地の制限により、徐々に倉庫、配送センターをメインとする倉庫・工場地区に変化すると思われる。

以上により、地域の標準的な土地利用を一面地の規模が2,000 m²～5,000 m²程度の倉庫又は工場敷地とした。

(ロ) 評 価

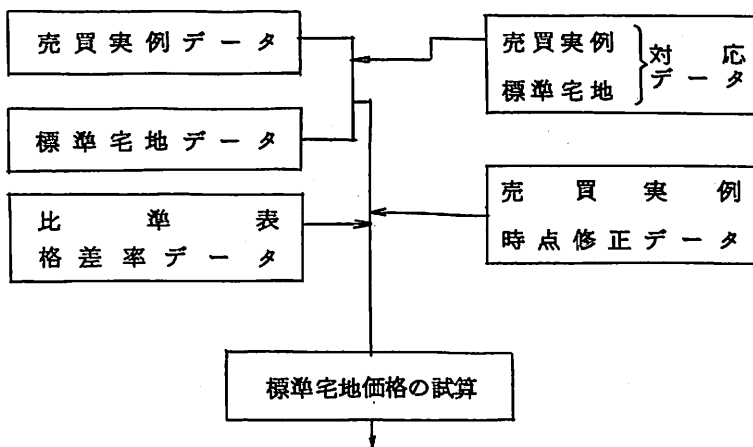
特性が類似する売買実例から比準した価格は119,000円/m²～126,000円/m²と求められ、生じた開差は6%と僅少であるので、3価格を総合的に関連づけて対象標準宅地の土地価格を121,000円/m²と決定した。

標準宅地番号	事例No	取引時点	取引価格(円/m ²)	事情補正	時点修正	画地要因修正	画地外要因修正	比準価格(円/m ²)	決定価格(円/m ²)
306	大規模 -1	58/6	123,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$ (=124,000)	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	124,000	121,000
	大規模 -2	58/7	126,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{101}{100}$ (=127,000)	路面との高低差 -1 $\frac{100}{99}$	駅接近 +2 $\frac{100}{102}$	126,000	
	工場 -1	57/8	120,596	$\frac{100}{100}$	$\frac{102}{100}$ (=123,000)	角地 +1 $\frac{100}{101}$	道路 -3 駅接近 +5 $\frac{100}{102}$	119,000	

補完資料 5

住宅地標準宅地価格算定例

住宅地標準宅地価格算定フローチャート



算定例を次に示す。

住宅地標準宅地価格試算例と決定価格

標準地 番号	事例 №	取引 時点	取引価格	事情補正	時点修正	画地修正	画地以外 修正	比 準 (算定) 価 格	決 定 価 格
166	384	56/2	194800	100/100	108/100	97/100	94/100	191800	175000
	239	58/6	205680	100/100	101/100	94/100	94/100	183600	
	113	57/3	222833	100/100	103/100	91/100	92/100	192200	
	170	58/1	198042	100/100	101/100	94/100	91/100	171100	
	188	58/2	182000	100/100	101/100	100/100	93/100	171000	

事例№	画 地			画 地 以 外																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
384	0	0	-3	0	0	5	-2	3	0	0	0	0	0	-2	0	-2	0	0	0	0	0	-5	0	-3
239	0	0	-6	-3	0	5	0	3	0	0	0	0	0	-4	0	0	0	0	0	0	0	-5	1	-3
113	0	0	-9	0	0	5	-2	3	0	0	0	0	0	-2	0	-4	0	0	0	0	0	-5	0	-3
170	0	0	-6	-2	0	5	-2	3	0	0	0	0	0	-2	0	-3	0	0	0	0	0	-5	0	-3
188	0	0	0	-2	0	5	-2	3	0	0	0	0	0	-2	0	-2	0	0	0	0	0	-5	1	-3

№384の場合 画地 = $-3 = \triangle 3 \diamond \frac{97}{100}$

画地以外 = $5 - 2 + 3 - 2 - 2 - 5 - 3 = \triangle 6 \diamond \frac{94}{100}$

上記の画地要因（1～3番）は、比準表によらず不動産鑑定評価等の実務上の経験値により格差率を求めたものであり、画地要因以外（4～22番）については、売買事例のデータシート（表2）と、標準地（路線）データシート（表6）の内容を比較し、土地価格比準表（表3 標準宅地算定用）により格差率を求めたものである。

また、23番のその他については、不動産鑑定の実務上の経験値により、補正が必要と認められて補正された格差率である。

このようにして、数個の売買事例から求めた比準価格と、不動産鑑定士が現地調査に基づいて評定した価格並びに代表標準地間のバランスも考慮し、住宅地標準宅地価格を決定した。

画地要因、画地要因以外の修正項目の番号と要因の対応は、次のとおりである。

1	形 状	1 3	下 水
2	接 面 状 況	1 4	区 画 整 理
3	地 積	1 5	団 地
4	道 路 幅 員	1 6	大型店（2種）までの距離
5	舗 装	1 7	最寄駅までの距離
6	自 動 車 通 行	1 8	青木公園までの距離
7	歩 道	1 9	下水処理場までの距離
8	側 溝	2 0	環境整備センターまでの距離
9	変電所までの距離	2 1	焼却場までの距離
1 0	オートレース場	2.2	市役所までの距離
1 1	京浜東北線の騒音	2 3	そ の 他
1 2	浸 水		

補完資料 6

市が行った作業手順・作業日程等

1. 土地価格比準表(表3 標準宅地評定用)の作成

- (1) 状況類似地域並びに標準地の選定(653ヶ所) 職員(2人×2ヶ月)
(受託者アドバイス1日)
 - ① 計画準備並びに選定
 - ② 検討(現地調査を含めて5日程度)

- (2) 1/2500の図面(図2)に新路線番号の付設(住宅用11,134本、その他772本)
職員 3人×6ヶ月
パート 4人×6ヶ月
 - ① 旧路線(7,300本)に関係なく新路線の付設(11,906本)
 - ② その他宅地評価法をすべて市街地宅地評価法に取り直し
 - ③ 固定資産用途の見直し(①の点検を兼ねて)
- (3) 大型店、公共施設等を図面(図4)にプロット 職員 5人×7日
 - ① 関係部局、関係法人から資料の収集(売買実例は受託者収集)
 - ② 収集した資料を図面(図4)にプロット
- (4) 売買実例データシート(表2)の作成及び記入(391ヶ所) 職員 3人×1ヶ月
(受託者アドバイス0.5日)
 - ① データシート作成のための準備
 - ② データシートの記入
道路要因は道路台帳図及び現地調査(区画整理施行中の場所等)により、その他の要因は図面上の直線距離により記入
- (5) 上記データの分析及び比準表の作成 受託者(不動産鑑定士)
 - ① 上記データを地価評価モデル式に基づいて分析し、格差率(図3-B)の算出
 - ② この格差率をもとに不動産鑑定評価の実務上の経験値とも照合し格差率を決定(職員も加わって決定した)
 - ③ 上記格差率から住宅地標準宅地比準表(表3)作成

2. 住宅地標準宅地価格の評定

住宅地標準宅地(以下「標準宅地」という。)の評定に際しては、次の手順で作業を行った。

- (1) 標準宅地(路線)データシート(表6)作成 職員 2人×2日
(受託者アドバイス 0.5日)

標準地データシート（路線データシートと同じ）作成にあたっては、次のことに重点を置いた。

- ① 道路に関する情報はすべて道路台帳（電算入力済）から検索し使用できるよう道路番号を項目に加えた。
- ② 将来考えられている地理情報システム（注1）との整合も考えメッシュ番号もつけ加えた。
- ③ 過年度の評価、課税計算、是正が電子計算機で行えるようにするため、新旧路線のマッチングを図れるようにした。（注2）

(2) 標準地データシートの記入（653ヶ所） 職員 5人×7日

- ① 道路情報については、新旧路線、道路台帳とのリンク付け（3でのべる）がされているため、必要事項を道路台帳から抜き出して標準地データシートに打出した。
- ② それ以外の項目について、図面にプロットされた位置により、図面上の直線距離によりデータ記入を行った。

(3) 路線番号（新、旧）と道路台帳とのリンク付け 職員 2人×7.5ヶ月

- ① 新路線番号と旧路線を対比させ、地番図に記入した。
- ② 新、旧路線番号と道路台帳番号、メッシュ番号のリンク付け
上記の図面と道路台帳、メッシュ図とを照合し、路線情報作成用連絡票に記入した。

(4) 標準宅地価格（時価ベース）の評定

- ① 標準宅地データシートと比較的状況の類似する売買実例データシート（複数の売買実例）とを比較し、比準価格の算出（補完資料5参照）
- ② 上記により試算した価格と、不動産鑑定士が現地を確認して求めた実務上の経験値を比較し、
(ア) バランスがとれているものは、試算価格に応じて価格を決定
(イ) 比準表により求めた価格と、不動産鑑定士が現地調査により求めた実務上の経験値とがバランスを欠く場合は、同一状況類似地区内の他の標準宅地及び代表標準宅地とも比較し、その他の項目で（補完資料5の計算例参照）、格差率を補正しバランスを取って決定した。
- ③ 以上により算出された価格を図面（1/15,000）にプロットし、各標準宅地のバランスを検討し価格を決定した。

①②は受託者 ③は共同作業 { 職員 3人×6日
受託者（不動産鑑定士） 1人×6日

（注1）

地理情報システムとは、昭和64年度実施を目標に、現在7部・10課によるプロジェクトで検討しているもので、図面を電算化し、これに各課の情報を重ねあわせた総合システムを構築し、必要な情報を、必要に応じて、必要な課で入手できるようなシステムである。

(注2)

本市の評価計算は別紙のような路線マスターにより、各年度の路線価を管理しており、路線番号、間口、奥行、形状等を入力すれば、自動的に路線価、補正率を検索し各年度の評価計算を行うシステムとなっている。

このため路線番号が変更した場合は新旧路線番号のマッチングを図る必要がある。

3. 時価水準による路線価の算出

(1) 路線データシートの作成

2で作成した標準地データシートを使用した。

(2) 路線データシートの記入(住宅地のみ11,134本) 職員 5人×6ヶ月

標準地データシートと同様道路要因については、あらかじめ路線データシートに必要事項を道路台帳から打出しておき、その他の要因は1/2,500の図面から記入を行った。

(3) 路線価の試算 路線価記入 パート 3人×12日

職員 6人×15日
チェック等 {
受託者 1人×15日

① 標準地データシートの内容と同一状況類似地区内にある各路線のデータシートの内容と比較し、土地価格比準表(表5路線算定用)により格差率を求め、この格差率を標準地の価格に乗じて、路線価格を試算する。(市の電算で行った。)

② 試算した路線価を1/2,500の図面(図4)に記入し

(ア) 状況類似地区内のバランスのチェック
(イ) 状況類似地区の接点のバランスチェック
(ウ) 全体のバランスチェック

} を行い、バランスを欠いているものについて原因の調査

③ 上記調査結果に基づいて

(ア) データシート記入の誤り等の訂正
(イ) 比準表の項目以外の要因が大きく影響している場合はこれをその他の項目で補正
(ウ) (ア)(イ)で補正できないものについては状況類似地区の変更を行った

④ 修正したデータにより再度①②を行って時価水準による路線価の確定

4. 固定資産税路線価の算定

(1) 時価水準路線価と、旧固定資産税路線価を比較し、その達成率により定められた計算式の適用

(2) 固定資産税新路線価の算出

(3) 上記価格を1/2,500の図面(図4)にプロット パート 3人×0.5ヶ月

(4) バランスのチェック

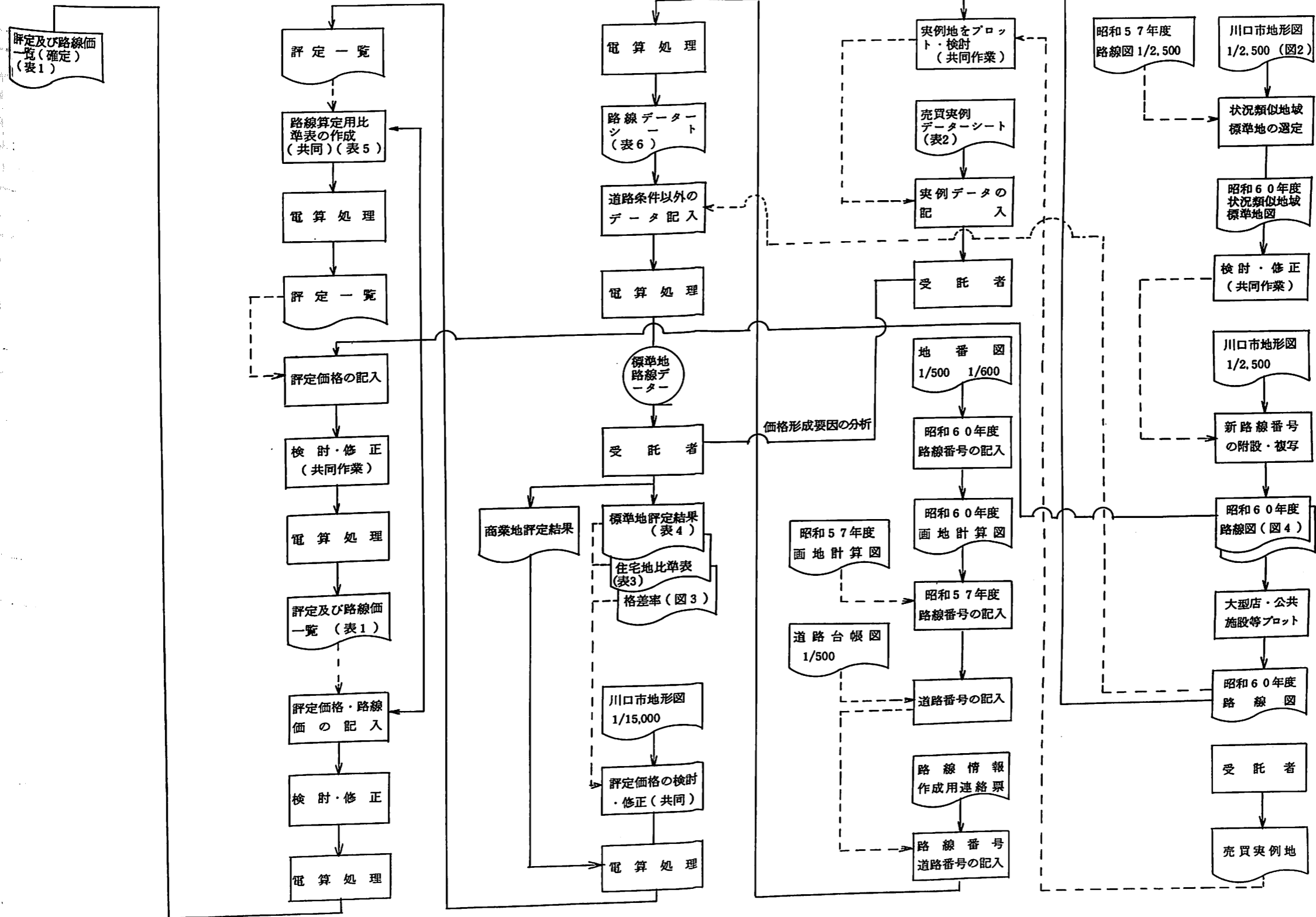
(ア) 各路線間のバランスチェック

(イ) 標準地の接点のバランスチェック

職員 6人×15日

(5) バランスを欠いているものについて、原因の調査を行い修正 職員 6人×2日

(6) 新固定資産税路線価の確定(表1 評定及び路線価一覧)



路線価マスター(旧)
(昭和59年度まで)

路線		標準地	昭和42年度		昭和45年度		昭和48年度		昭和51年度		昭和54年度		昭和57年度															
大字コード	迎番	標準地区区分	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	FIL													
9(3)	9(3)	X	9(3)	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)														

路線情報マスター
作成用

新路線		旧路線		道路台帳キー部分																				
用途地区番号	迎番	大字コード	迎番	地域区分	メッシュ番号	道路種類	道路番号	区間番号	枝番	FIL														
9(3)	9(3)	9(3)	9(3)	X	9(6)	9	9(4)	9(3)	9															

路線価マスター(新)
(昭和60年度より)

路線		地域区分	使用区分		昭和42年度		昭和45年度		昭和48年度		昭和51年度		昭和54年度		昭和57年度		昭和60年度		昭和63年度		昭和66年度		昭和69年度		昭和72年度		FIL				
用途地区番号	迎番		年	閉鎖コード	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	用途	路線価	FIL				
9(3)	9(3)	X	X	9(3)	X	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	9	9(6)	X(1)			

A																											
05 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 99																											
FIL																											

A																											
05 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 99																											
FIL																											

図1 土地評価システムフローチャート

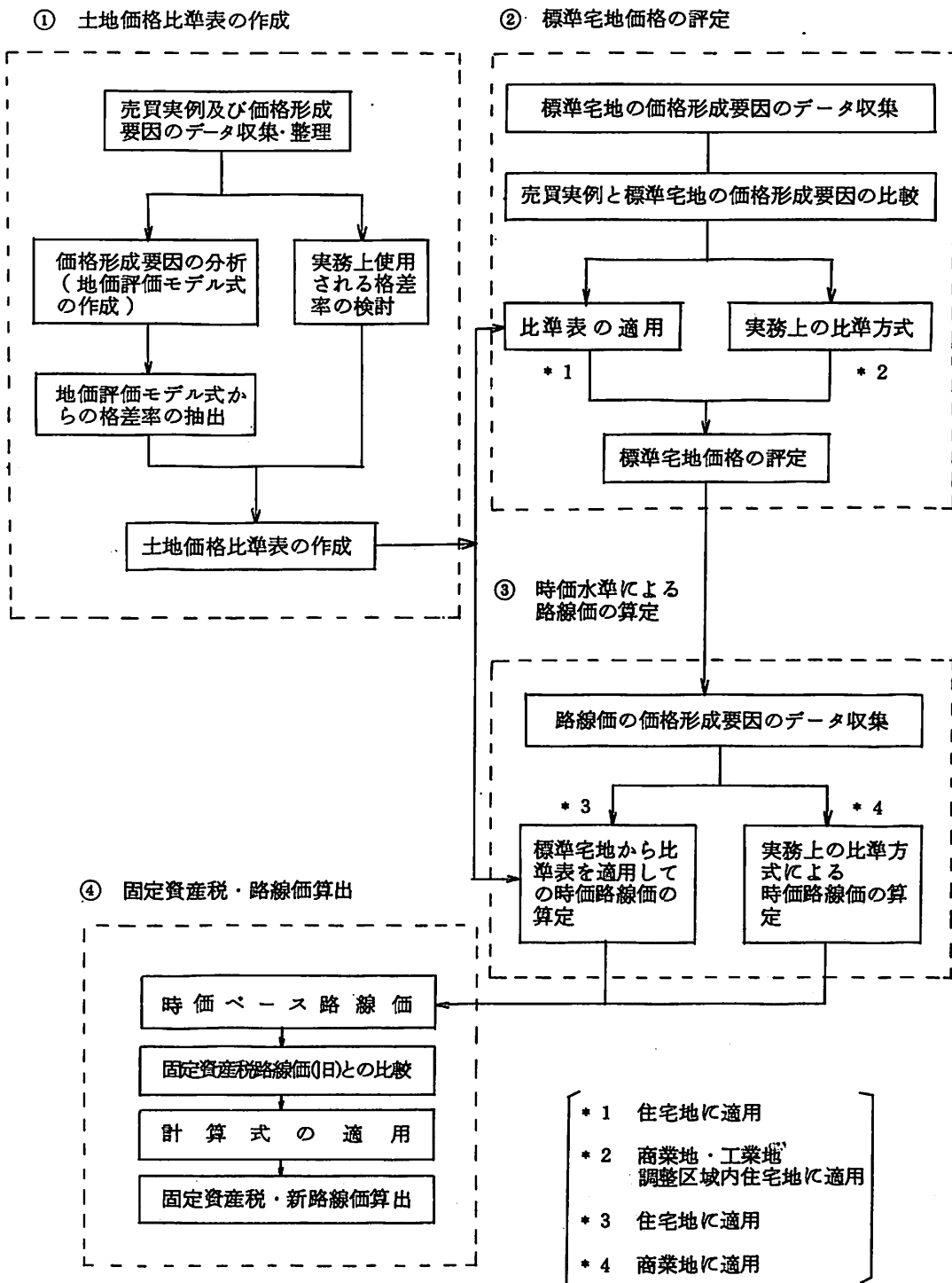


図-2 川口市地形図 23

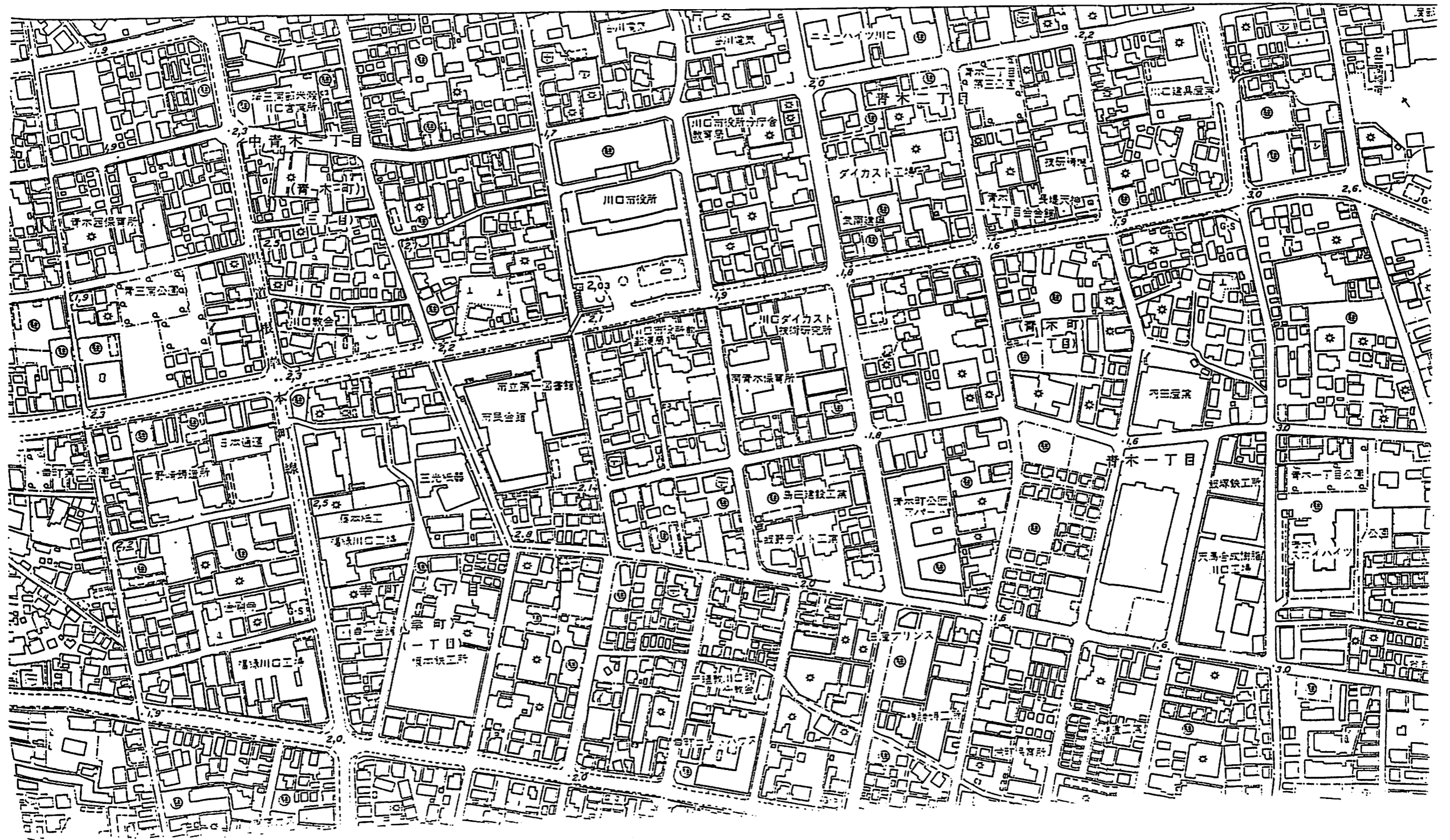
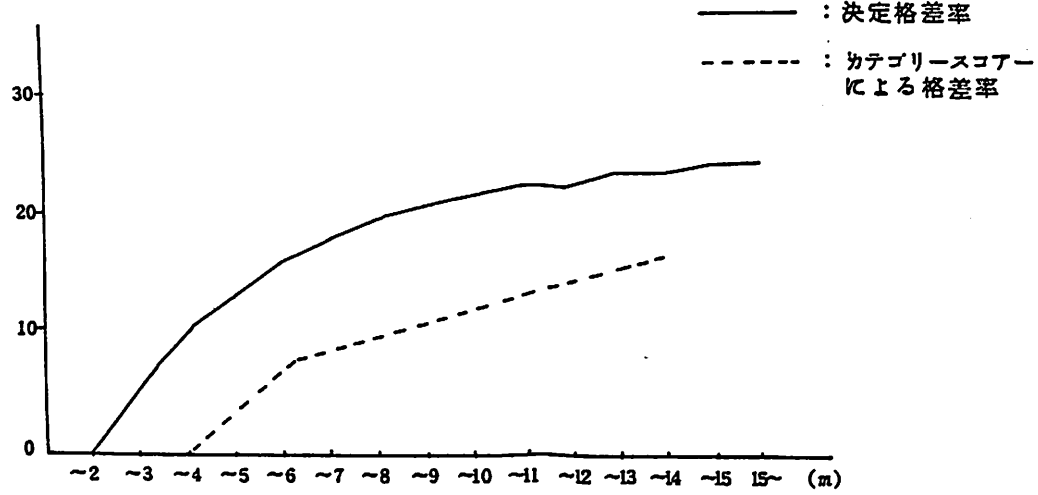
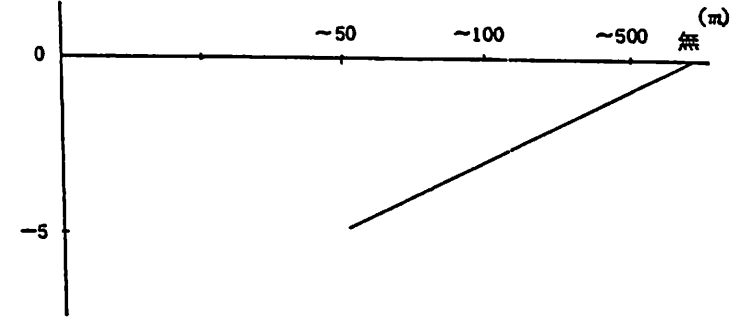


図-3-A カテゴリースコアによる格差率と決定格差率

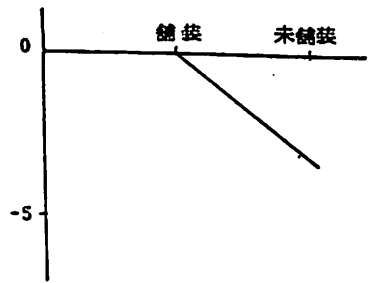
1 道路幅員



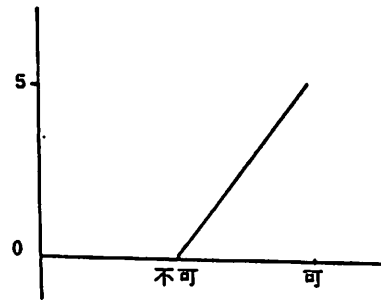
6 変電所までの距離



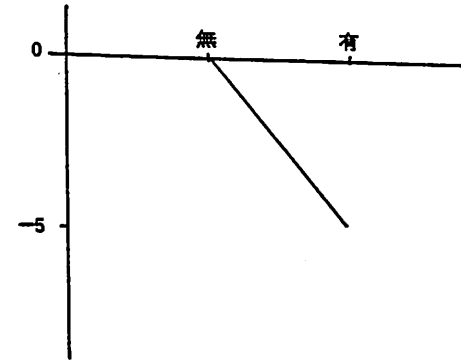
2 舗装



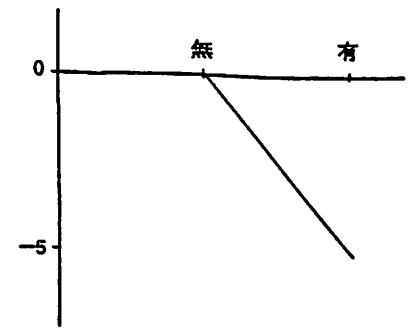
3 自動車通行



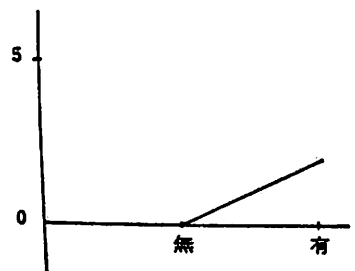
7 オートレース場



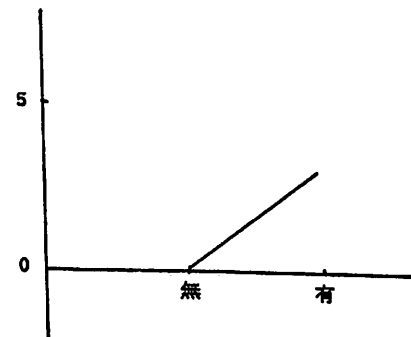
8 京浜東北線の騒音



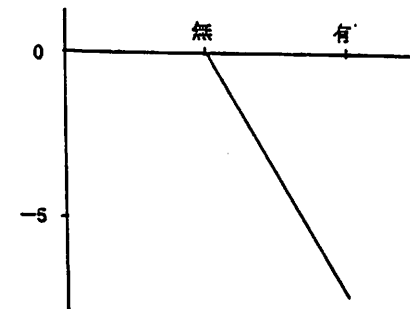
4 歩道



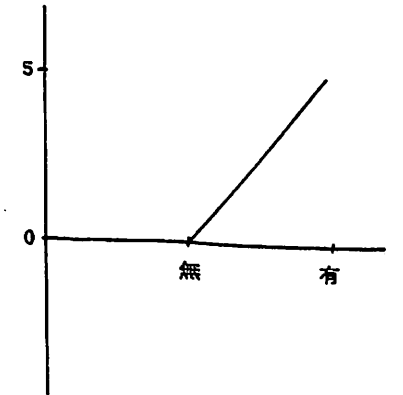
5 側溝



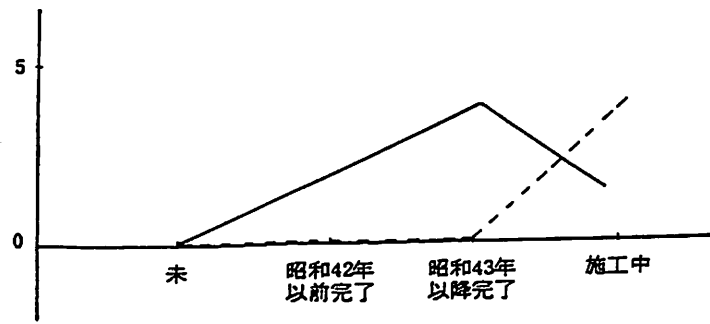
9 浸水



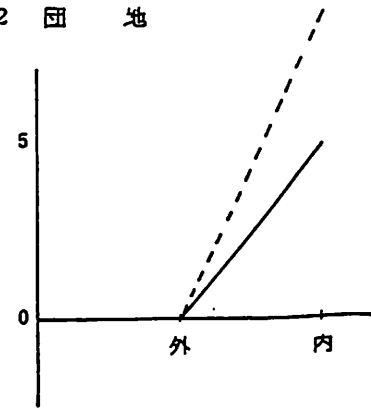
10 下水



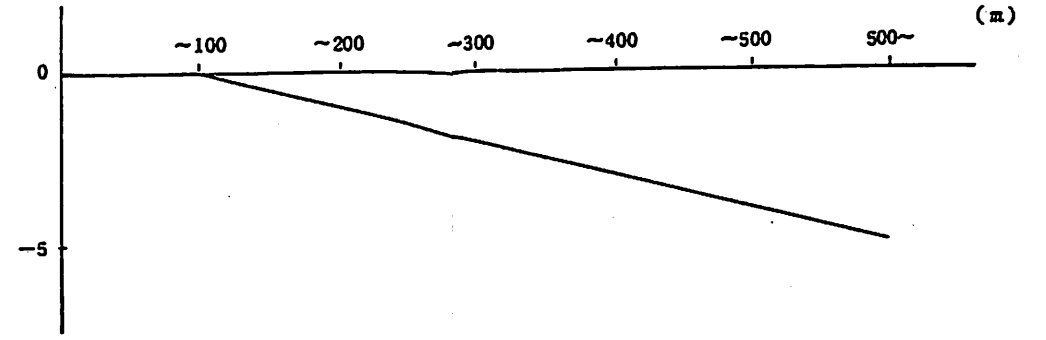
11 区画整理



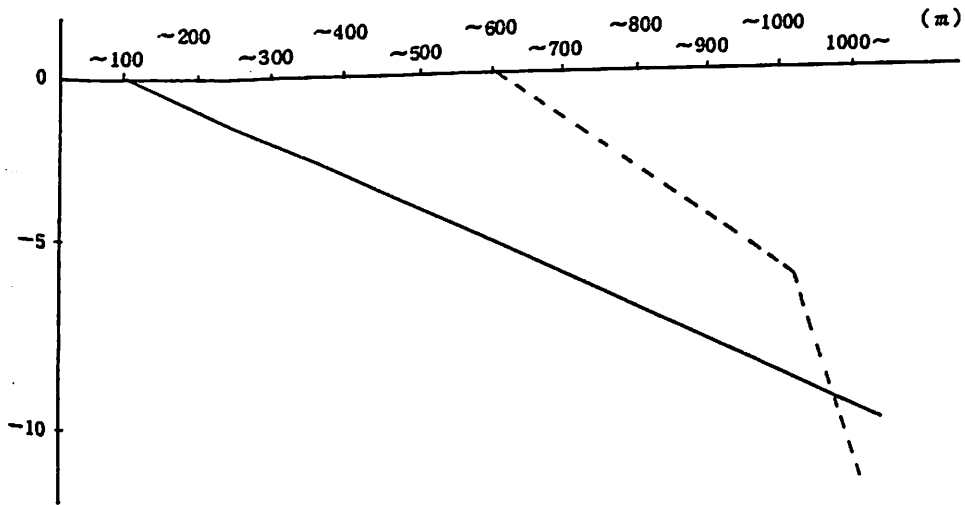
12 団地



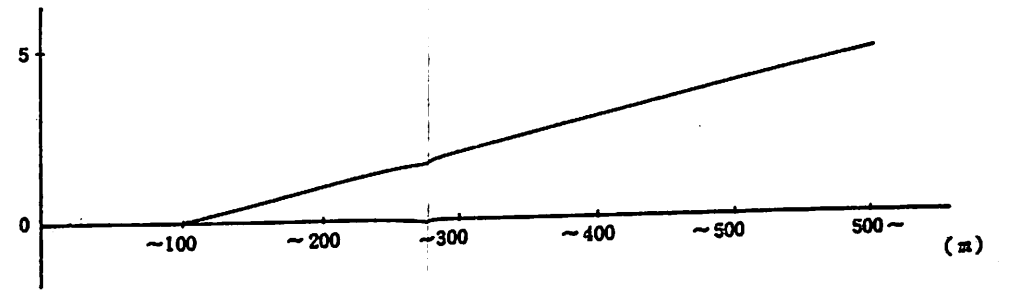
15 青木町公園までの距離



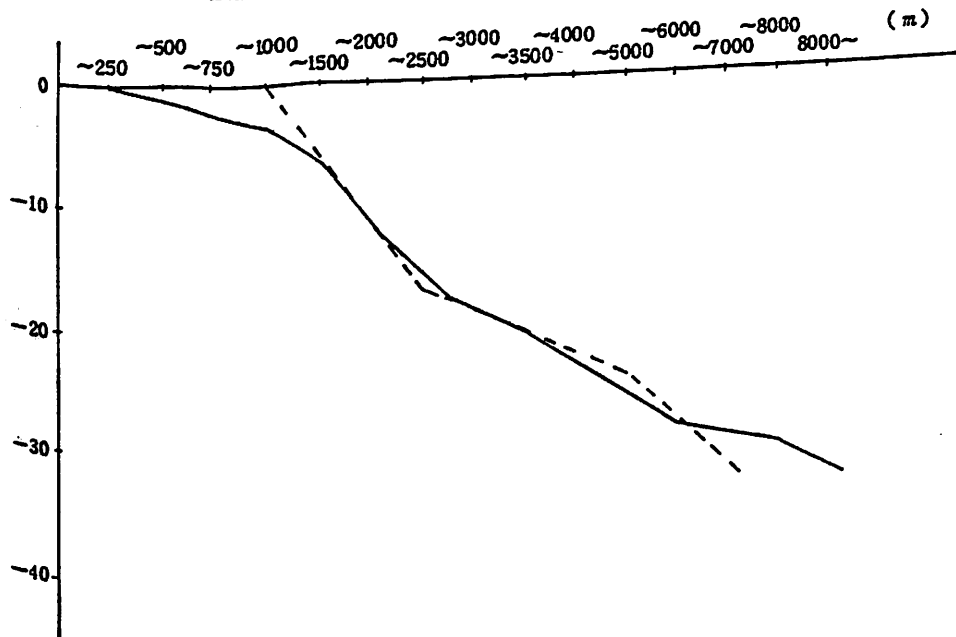
13 大型店(2種)までの距離



16~19 下水処理場・環境整備センター・焼却場・市役所までの距離



14 最寄駅までの距離



20 地積

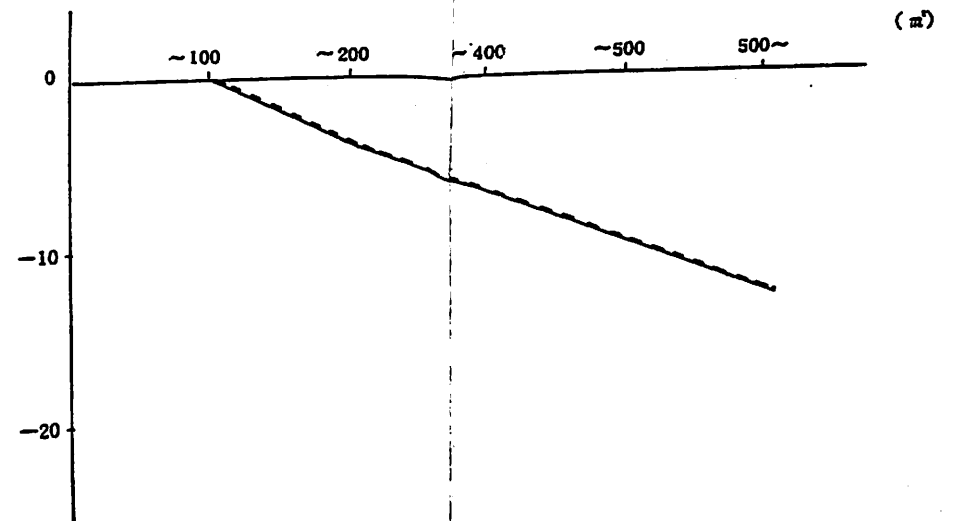


図-3-B カテゴリースコアから求めた格差率(%)

1 道路幅員

	~4m	~6m	~10m	10m~
~4m	0	7	12	15
~6m	-7	0	5	7
~10m	-11	-4	0	3
10m~	-13	-7	-3	0

2 最寄駅名(鉄道沿線)

	京浜東北	東武線
京浜東北	0	-16
東武線	19	0

6 大型店(2種)までの距離

	~600m	~800m	~1000m	1000m~
~600m	0	-3	-6	-12
~800m	3	0	-3	-9
~1000m	6	3	0	-6
1000m~	14	10	7	0

7 団地

	外	内
外	0	9
内	-8	0

3 最寄駅までの距離

	~1.0km	~1.5km	~2.0km	~2.5km	~3.0km	~5.0km	~6.0km	6.0km~
~1.0km	0	-6	-11	-17	-19	-25	-29	-33
~1.5km	6	0	-5	-12	-14	-20	-24	-29
~2.0km	12	6	0	-7	-9	-16	-20	-25
~2.5km	20	13	7	0	-2	-10	-14	-19
~3.0km	23	16	10	2	0	-7	-12	-17
~5.0km	33	25	19	11	8	0	-5	-11
~6.0km	41	32	25	17	14	6	0	-6
6.0km~	49	40	33	24	21	12	6	0

8 区画整理

	完了	未	施工中
完了	0	0	-4
未	0	0	-4
施工中	4	4	0

9 都市計画用途地域

	1住専	2住専	住居	商近商	準工	工・工専
1住専	0	-10	9	38	7	2
2住専	11	0	20	53	18	13
住居	-8	-17	0	27	-2	-6
商近商	-28	-35	-21	0	-23	-26
準工	-6	-15	2	30	0	-4
工・工専	-2	-12	6	35	4	0

4 バス停までの距離

	~100m	~300m	~500m	500m~
~100m	0	-1	-4	-11
~300m	1	0	-3	-10
~500m	4	3	0	-7
500m~	12	11	8	0

5 バスの本数

	~50本	~150本	150本~
~50本	0	10	16
~150本	-9	0	6
150本~	-14	-6	0

10 地積

	~100m ²	~200m ²	~400m ²	~500m ²	500m ² ~
~100m ²	0	-4	-7	-10	-13
~200m ²	4	0	-3	-6	-9
~400m ²	8	3	0	-3	-6
~500m ²	11	7	3	0	-3
500m ² ~	15	10	7	3	0

図-4 川口市地形図 23 (路線価図)

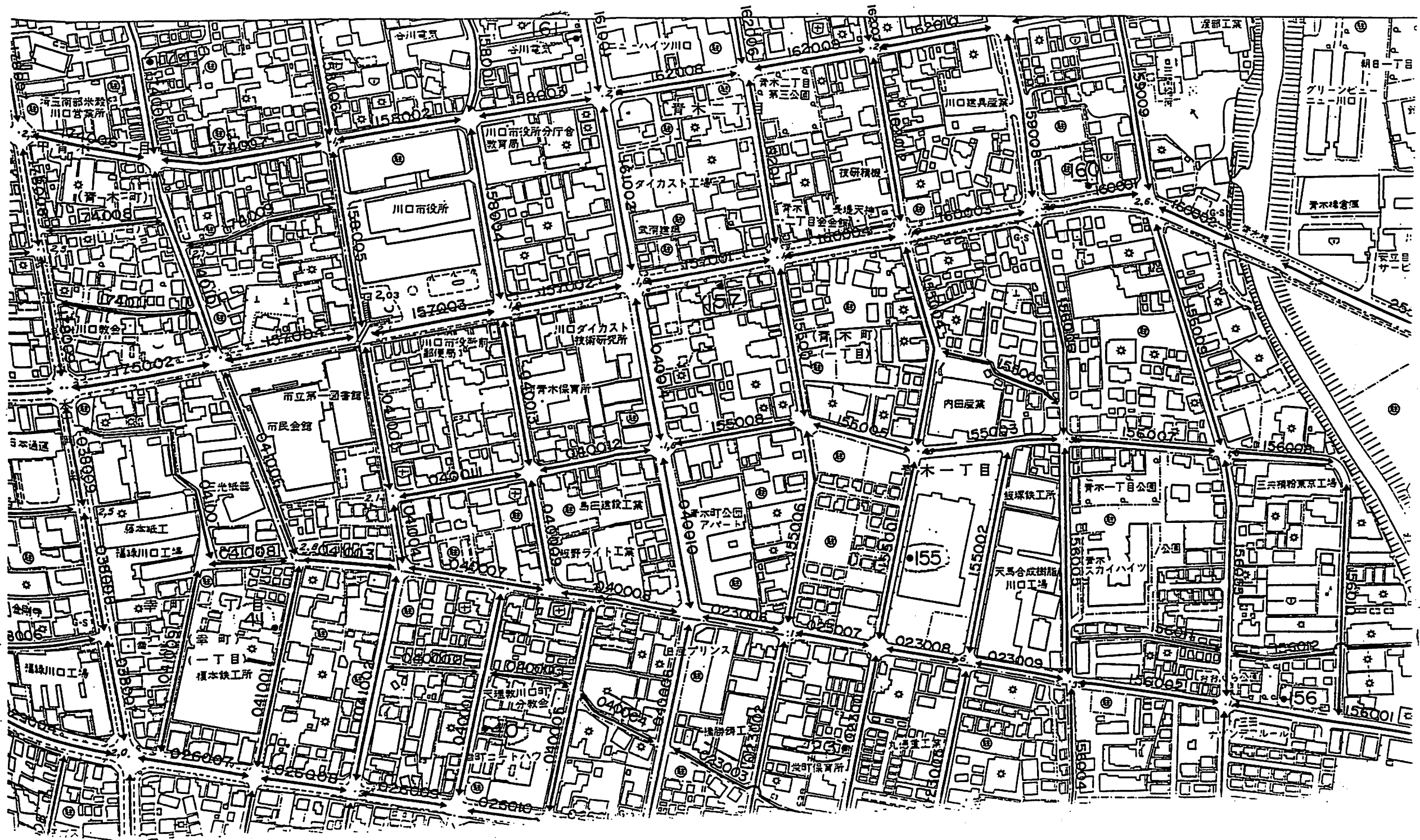


表-2 住宅地売買実例データシート

項 目		記 入 方 法 等	記 入 欄	項 目		記 入 方 法 等	記 入 欄
備 号 所 在 地 類 型 取 引 価 格 取 引 時 点 取 引 事 情 補 正 率			<input type="text"/>	面 地 条 件 以 外	市役所までの距離	(m)	<input type="text"/>
			<input type="text"/>		青木町公園までの距離	(m)	<input type="text"/>
		1:更地 2:建付地	<input type="text"/>		下水処理場までの距離	(m)	<input type="text"/>
		(円)	<input type="text"/>		環境整備センターまでの距離	(m)	<input type="text"/>
		昭和××年××月	<input type="text"/>		焼却場までの距離	(m)	<input type="text"/>
		$\frac{100}{\times\times\times}$	<input type="text"/>		変電所までの距離	0. 無 1. 50m以内 2. 100m以内 3. 500m以内	<input type="text"/>
面 地 条 件 以 外	道 路 種 類	1. 国道 2. 県道 3. 市道 4. 幹線 5. 私道	<input type="text"/>	オートレース場	0. 無 1. 有(500m以内)	<input type="text"/>	
	道 路 幅 員	(m)	<input type="text"/>	京浜東北線の騒音	0. 無 1. 有(50m以内)	<input type="text"/>	
	舗 装	0. 無 1. 舗装A 2. 舗装B	<input type="text"/>	浸 水	0. 無 1. 有	<input type="text"/>	
	自 転 車 通 行	0. 不可 1. 可	<input type="text"/>	下 水	0. 無 1. 有	<input type="text"/>	
	歩 道	0. 無 1. 有	<input type="text"/>	都 市 ガ ス	0. 無 1. 有	<input type="text"/>	
	側 溝	0. 無 1. 有	<input type="text"/>	区 画 整 理	0. 未 1. 昭和42年以前完了 2. 昭和43年以降完了 3. 施行中	<input type="text"/>	
	道 路 供 用	0. 未供用 1. 供用	<input type="text"/>	都 市 計 画 用 途 地 域	0. 調整 1. 1住専 2. 2住専 3. 住居 4. 近商 5. 商業 6. 準工業 7. 工業 8. 工専	<input type="text"/>	
	道 路 の 連 続 性	0. 無 1. 有	<input type="text"/>	団 地	0. 外 1. 内	<input type="text"/>	
	最 寄 駅 名	1. 川口駅 2. 西川口駅 3. 蹠駅 4. 南浦和駅 5. 東川口駅 6. 東浦和駅 7. 東武各駅 8. 鳩ヶ谷園	<input type="text"/>	工 場 混 在	(%)	<input type="text"/>	
	最 寄 駅 までの 距離	(m)	<input type="text"/>	面 地 条 件	地 積	(m ²)	<input type="text"/>
	バ ス 停 までの 距離	(m)	<input type="text"/>		形 状	1. 整形 2. 不整形 3. 形状特悪	<input type="text"/>
	バ ス の 本 数	(本)	<input type="text"/>		形 状 の 増 減 価 率	(%)	<input type="text"/>
	大 型 店 (1 種) までの 距離	(m)	<input type="text"/>		接 面 状 況	1. 一方路 2. 二方路 3. 角地 4. 三方路 5. 四方路 6. 袋地 7. 無道路地	<input type="text"/>
	大 型 店 (2 種) までの 距離	(m)	<input type="text"/>		接 面 の 増 減 価 率	(%)	<input type="text"/>

表-3 土地価格比準表(住宅地標準宅地価格算定用)

1 道路幅員

	~2m	~3m	~4m	~5m	~6m	~7m	~8m	~9m	~10m	~11m	~12m	~13m	~14m	~15m	15m~
~2m	0	5	10	13	16	18	20	21	22	23	23	24	24	25	25
~3m	-5	0	5	8	10	12	14	15	16	17	17	18	18	19	19
~4m	-9	-5	0	3	5	7	9	10	11	12	12	13	13	14	14
~5m	-12	-7	-3	0	3	4	6	7	8	9	9	10	10	11	11
~6m	-14	-9	-5	-3	0	2	3	4	5	6	6	7	7	8	8
~7m	-15	-11	-7	-4	-2	0	2	3	3	4	4	5	5	6	6
~8m	-17	-13	-8	-6	-3	-2	0	1	2	2	2	3	3	4	4
~9m	-17	-13	-9	-7	-4	-2	-1	0	1	2	2	2	2	3	3
~10m	-18	-14	-10	-7	-5	-3	-2	-1	0	1	1	2	2	2	2
~11m	-19	-15	-11	-8	-6	-4	-2	-2	-1	0	0	1	1	2	2
~12m	-19	-15	-11	-8	-6	-4	-2	-2	-1	0	0	1	1	2	2
~13m	-19	-15	-11	-9	-6	-5	-3	-2	-2	-1	-1	0	0	1	1
~14m	-19	-15	-11	-9	-6	-5	-3	-2	-2	-1	-1	0	0	1	1
~15m	-20	-16	-12	-10	-7	-6	-4	-3	-2	-2	-2	-1	-1	0	0
15m~	-20	-16	-12	-10	-7	-6	-4	-3	-2	-2	-2	-1	-1	0	0

2 舗装

	舗装	未舗装
舗装	0	-3
未舗装	3	0

3 自動車通行

	不可	可
不可	0	5
可	-5	0

4 歩道

	無	有
無	0	2
有	-2	0

5 側溝

	無	有
無	0	3
有	-3	0

6 変電所までの距離

	無	~50m	~100m	~500m
無	0	-5	-3	-1
~50m	5	0	2	4
~100m	3	-2	0	2
~500m	1	-4	-2	0

7 オートレース場

	無	有
無	0	-5
有	5	0

8 京浜東北線の騒音

	無	有
無	0	-5
有	5	0

9 浸水

	無	有
無	0	-7
有	8	0

10 下水

	無	有
無	0	5
有	-5	0

16 下水処理場までの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	500m~
~100m	0	1	2	3	4	5
~200m	-1	0	1	2	3	4
~300m	-2	-1	0	1	2	3
~400m	-3	-2	-1	0	1	2
~500m	-4	-3	-2	-1	0	1
500m~	-5	-4	-3	-2	-1	0

17 環境整備センターまでの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	500m~
~100m	0	1	2	3	4	5
~200m	-1	0	1	2	3	4
~300m	-2	-1	0	1	2	3
~400m	-3	-2	-1	0	1	2
~500m	-4	-3	-2	-1	0	1
500m~	-5	-4	-3	-2	-1	0

18 焼却場までの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	500m~
~100m	0	1	2	3	4	5
~200m	-1	0	1	2	3	4
~300m	-2	-1	0	1	2	3
~400m	-3	-2	-1	0	1	2
~500m	-4	-3	-2	-1	0	1
500m~	-5	-4	-3	-2	-1	0

19 市役所までの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	500m~
~100m	0	1	2	3	4	5
~200m	-1	0	1	2	3	4
~300m	-2	-1	0	1	2	3
~400m	-3	-2	-1	0	1	2
~500m	-4	-3	-2	-1	0	1
500m~	-5	-4	-3	-2	-1	0

20 地 積

	~100m ²	~200m ²	~400m ²	~500m ²	500m ² ~
~100m ²	0	-4	-7	-10	-13
~200m ²	4	0	-3	-6	-9
~400m ²	8	3	0	-3	-6
~500m ²	11	7	3	0	-3
500m ² ~	15	10	7	3	0

11 区画整理

	未	昭和42年以前完了	昭和43年以降完了	施行中
未	0	2	4	2
昭和42年以前完了	-2	0	2	0
昭和43年以降完了	-4	-2	0	-2
施行中	-2	0	2	0

12 団地

	外	内
外	0	5
内	-5	0

14 最寄駅までの距離

	~250m	~500m	~750m	~1000m	~1500m	~2000m	~2500m	~3000m	~3500m	~4000m	~5000m	~6000m	~7000m	~8000m	8000m~
~250m	0	-1	-2	-3	-6	-11	-15	-19	-21	-24	-27	-29	-30	-31	-33
~500m	1	0	-1	-2	-5	-10	-14	-18	-20	-23	-26	-28	-29	-30	-32
~750m	2	1	0	-1	-4	-9	-13	-17	-19	-22	-26	-28	-29	-30	-32
~1000m	3	2	1	0	-3	-8	-12	-16	-19	-22	-25	-27	-28	-29	-31
~1500m	6	5	4	3	0	-5	-10	-14	-16	-19	-22	-24	-26	-27	-29
~2000m	12	11	10	9	6	0	-4	-9	-11	-15	-18	-20	-21	-22	-25
~2500m	18	16	15	14	11	5	0	-5	-7	-11	-14	-16	-18	-19	-21
~3000m	23	22	21	20	16	10	5	0	-2	-6	-10	-12	-14	-15	-17
~3500m	27	25	24	23	19	13	8	3	0	-4	-8	-10	-11	-13	-15
~4000m	32	30	29	28	24	17	12	7	4	0	-4	-7	-8	-9	-12
~5000m	37	36	34	33	29	22	16	11	8	4	0	-3	-4	-5	-8
~6000m	41	39	38	37	32	25	20	14	11	7	3	0	-1	-3	-6
~7000m	43	41	40	39	34	27	21	16	13	9	4	1	0	-1	-4
~8000m	45	43	42	41	36	29	23	17	14	10	6	3	1	0	-3
8000m~	49	48	46	45	40	33	27	21	18	13	9	6	4	3	0

13 大型店(2種)までの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	~600m	~700m	~800m	~900m	~1000m	1000m~
~100m	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
~200m	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
~300m	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
~400m	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7
~500m	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6
~600m	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
~700m	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
~800m	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
~900m	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2
~1000m	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1
1000m~	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0

15 青木町公園までの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	500m~
~100m	0	-1	-2	-3	-4	-5
~200m	1	0	-1	-2	-3	-4
~300m	2	1	0	-1	-2	-3
~400m	3	2	1	0	-1	-2
~500m	4	3	2	1	0	-1
500m~	5	4	3	2	1	0

表-4 標準宅地評定結果一覽表

標準宅地 №	所在地番	標準宅地価格 (円)
1	本町1丁目127	244,000
2	本町1丁目222-1	232,000
3	本町1丁目149-1	303,000
4	本町1丁目55-4	271,000
5	本町1丁目88-6	186,000
6	本町2丁目173-1	271,000
7	本町2丁目59	228,000
8	本町2丁目114-2	205,000
9	本町2丁目215-1	200,000
10		
11		
12	本町3丁目121-1	228,000
13	本町3丁目27-4	393,000
14		
15	本町4丁目25-13	605,000
16	本町4丁目115-2	287,000
17		
18	本町4丁目220	303,000
19		
20		
21		
22	柴町1丁目32	228,000
23	柴町1丁目131-3	222,000
24	柴町1丁目167-5	212,000
25		
26	柴町2丁目44-1	235,000
27	柴町3丁目141-1	1,271,000
28		
29	柴町2丁目13-2	303,000
30	柴町3丁目101-5	852,000

表-5 土地価格比準表(路線価算出用)

1. 道路種類

	三類街路	一般道	私道
三類街路	0	-3	-11
一般道	4	0	-7
私道	12	8	0

2. 道路幅員

	2以下	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2m以下	0	5	8	9	11	12	13	14	14	15	15	16	16	17	17
3m	-3	0	4	5	7	8	9	10	10	11	11	12	12	13	13
4m	-6	-2	0	2	4	5	6	7	7	8	8	9	9	10	10
5m	-8	-4	-1	0	2	3	4	5	5	6	6	7	7	8	8
6m	-10	-6	-3	-1	0	1	1	2	2	3	4	5	5	6	6
7m	-11	-7	-4	-2	-1	0	1	1	2	3	3	4	4	5	5
8m	-12	-8	-5	-3	-2	-1	0	0	1	2	2	3	3	4	4
9m	-13	-9	-6	-4	-3	-2	-1	0	0	1	1	2	2	3	3
10m	-13	-9	-6	-4	-3	-2	-1	0	0	1	1	2	2	3	3
11m	-14	-10	-7	-5	-4	-3	-2	-1	-1	0	0	1	1	2	2
12m	-14	-10	-7	-5	-4	-3	-2	-1	-1	0	0	0	1	2	2
13m	-15	-11	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-2	-1	-1	0	0	0	1
14m	-15	-11	-8	-6	-5	-4	-3	-2	-2	-1	-1	0	0	0	1
15m	-16	-12	-9	-7	-6	-5	-4	-3	-3	-2	-2	-1	0	0	0
16m	-16	-12	-9	-7	-6	-5	-4	-3	-3	-2	-2	-1	0	0	0

3. 舗装

	舗装	未舗装
舗装	0	-1
未舗装	1	0

4. 自動車通行

	不可	可
不可	0	3
可	-3	0

5. 歩道

	無	有
無	0	1
有	-1	0

6. 側溝

	無	有
無	0	1
有	-2	0

7. 最寄駅までの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	~600m	~700m	~800m	~900m	~1000m	~1100m	~1200m	~1300m	~1400m	~1500m
~100m	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14
~200m	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13
~300m	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
~400m	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11
~500m	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
~600m	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
~700m	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
~800m	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7
~900m	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6
~1000m	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
~1100m	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
~1200m	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
~1300m	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2
~1400m	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	-1
1500m	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0

8. 京北変電所までの距離

	無	~50m	~100m	~500m
無	0	-3	-2	-1
~50m	3	0	1	2
~100m	2	-1	0	1
~500m	1	-2	-1	0

9. オートレース場

	無	有
無	0	-1
有	1	0

10. 京浜東北線等の騒音

	無	有
無	0	-5
有	5	0

15. 青木町公園までの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	500m~
~100m	0	-1	-2	-3	-4	-5
~200m	1	0	-1	-2	-3	-4
~300m	2	1	0	-1	-2	-3
~400m	3	2	1	0	-1	-2
~500m	4	3	2	1	0	-1
500m~	5	4	3	2	1	0

16. 下水処理場までの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	500m~
~100m	0	1	2	3	4	5
~200m	-1	0	1	2	3	4
~300m	-2	-1	0	1	2	3
~400m	-3	-2	-1	0	1	2
~500m	-4	-3	-2	-1	0	1
500m~	-5	-4	-3	-2	-1	0

11. 浸水

	無	有
無	0	-7
有	6	0

12. 下水

	無	有
無	0	2
有	-2	0

13. 団地

	外	内
外	0	5
内	-5	0

14. 大型店(1種又は2種)までの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	~600m	~700m	~800m	~900m	~1000m	1000m~
~100m	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
~200m	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
~300m	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
~400m	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7
~500m	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6
~600m	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5
~700m	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
~800m	8	6	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3
~900m	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1	-2
~1000m	10	9	8	7	5	4	3	2	1	0	-1
1000m~	11	10	9	8	7	6	4	3	2	1	0

17. 環境整備センターまでの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	500m~
~100m	0	1	2	3	4	5
~200m	-1	0	1	2	3	4
~300m	-2	-1	0	1	2	3
~400m	-3	-2	-1	0	1	2
~500m	-4	-3	-2	-1	0	1
500m~	-5	-4	-3	-2	-1	0

18. 焼却場までの距離

	~100m	~200m	~300m	~400m	~500m	500m~
~100m	0	1	2	3	4	5
~200m	-1	0	1	2	3	4
~300m	-2	-1	0	1	2	3
~400m	-3	-2	-1	0	1	2
~500m	-4	-3	-2	-1	0	1
500m~	-5	-4	-3	-2	-1	0

表-6 路線データシート

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
異動事由 0抹消 1新規 2修正	路線番号 (新)	路線番号 (旧)	地域(調区・緑保・工区)	異動年度理由	メッシュ番号	道種 路類 1国道 2県道 3市道 4幹線 5私道	道路番号	区間番号	枝番	道路巾員 m

12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
用途	舗装 0無 1舗A 2舗B	自動車通 0下可 1可	歩道 0無 1有	側溝 0無 1有	供用 0付使用 1供用	道路連 0無 1有	変電所 0無 1有 1 50m以上 2 300m以上 3 500m以上	オートレース場 0無 1有	京浜東北線 0無 1有	浸水 0無 1有	下水 0無 1有	都市ガス 0無 1有	区画整理 0無 1有 1 2区 2 3区 3 5区	都市計画用途区域 別表	団地 0外 1内	種別 0路 1標	大型店 (1種) m	大型店 (2種) m

31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
最寄駅 別表	駅までの距離 m	バス停までの距離 m	バスの本数	市役所までの距離 m	青木町公園までの距離 m	下水処理場までの距離 m	環境整備センターまでの距離 m	焼却場までの距離 m	工場混在 %	隣接路線条件 01:並 02:並	隣接路線番号

別表

<26. 都市計画用途区域>

- 0 調整区域
- 1 第一種住居専用地域
- 2 第二種住居専用地域
- 3 住居地域
- 4 近隣商業
- 5 商業地域
- 6 準工業地域
- 7 工業地域
- 8 工業専用地域

<29. 駅>

- 1 川口駅
- 2 西川口駅
- 3 蕨駅
- 4 南浦和駅
- 5 東川口駅
- 6 東浦和駅
- 7 東武各駅
- 8 鷺ヶ谷園

データ項目11、13~17、26は道路台帳データを使用。

瀬戸市土地評価システム

I 市の概況

瀬戸市は、中部圏の中核都市、名古屋市の北東約20kmに位置し、東西12.8km、南北13.6km、面積110.34km²で、平地は極めて少なく、大部分が山地と丘陵地で占められ、北部で岐阜県と接する人口12万4千余の陶磁器産業を中心に「やきものの街」として発展してきた内陸型工業都市である。

主産業である陶磁器の生産は、品種、生産量とも我が国最高の規模を誇り、国内はもとより全世界の需要に応じている。

しかしながら、大多数が中小零細企業で、個々の生産性も低いことなどから、国際経済の余波を受け易い体質をもっており、それだけに、税に及ぼす影響にもシビアなものがある。

II 土地評価システム確立の経緯

固定資産税における評価は、賦課期日現在における価格とされ、その価格は、3年に1度見直すこととされている。

地方自治体にとって、土地に係る固定資産評価額の適正な見直しは、税の適正かつ公平な負担に基づき健全な地方自治を推進していく上で不可避なものである。

本市における昭和54年基準年度までの評価の見直しは、標準地90地点における鑑定価格、公示地価格、売買実例価額、精通者価格等をもとにして評価担当職員が経験的判断により行ってきたところであるが、課税資料等が若干不足し、納税者に対する説明に困難がともなうところであった。

評価の見直しが即増税といった形で受けとられるおそれがでていた昨今、納税者の固定資産税に対する関心は高まり、評価の見直しに関する根拠をより明確にしなければ、納税者の理解は得難くなってきている。

納税者の意識の高揚に対しては、

- ① 理論評価の確立
- ② 適正課税の徹底
- ③ 各種課税資料の充実

以上の①～③で対応していくということで、昭和54年末よりシステム化の準備に入り、民間が開発した固定資産(土地)評価格上昇率決定システムを参考にしつつ、昭和57年基準年度に土地評価システムを確立し、路線価付設にともなう処理作業を電算処理決定することとした。

Ⅲ システムの内容

本システムは、次の①～⑥の五つの部分から構成され、各々が相互に関連するシステム構造となっている。

① 状況類似地域の区分、標準地の設定

状況類似地域を区分し、標準地を設定する。

② 固定資産標準地価格の評定

標準地について更地価格を評定する。

③ 土地価格比準表の作成

②で評定した標準地価格を基礎データとして、時価路線価を評定するための土地価格比準表を作成する。

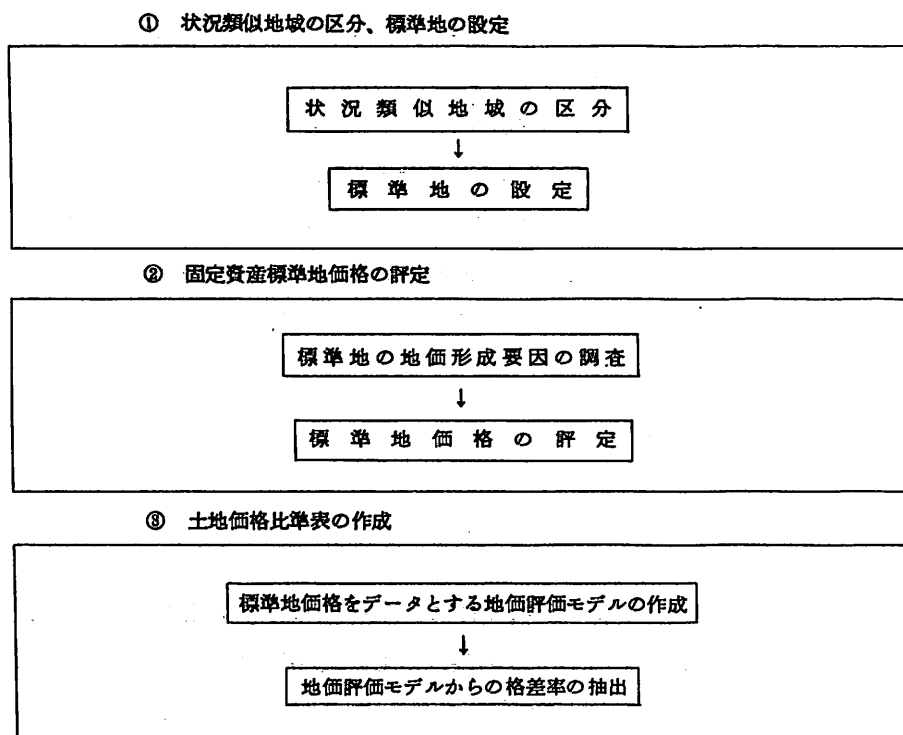
④ 時価路線価の算定

②で評定した標準地価格と③で作成した土地価格比準表を用いて時価路線価を算定する。

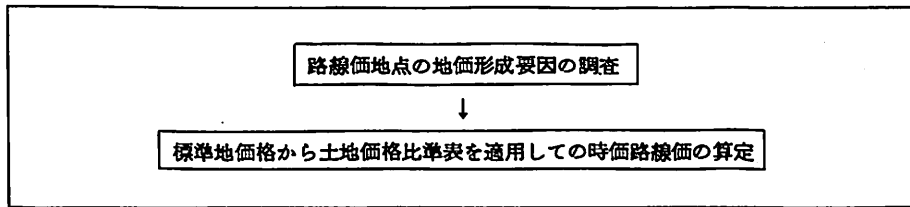
⑤ 新路線価の算定

④で算定した時価路線価とこれに対応する旧路線価により新路線価を算定する。

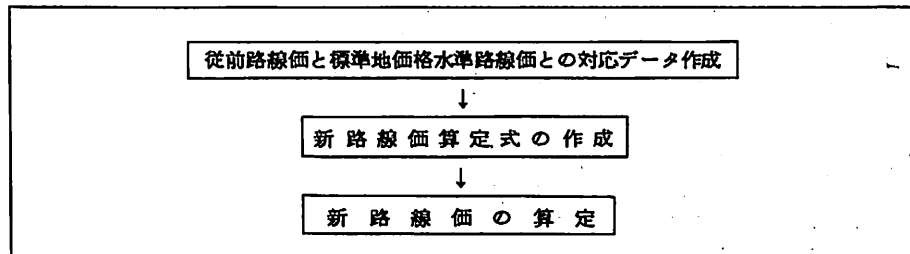
以上、①～⑥の処理手順を図式すると、図1のとおりになる。



④ 標準地価格水準による時価路線価の算定



⑤ 固定資産評価水準による新路線価の算定



図一 処理手順の流れ

1. 状況類似地域の区分、標準地の設定

市全域において状況類似地域を区分し、各状況類似地域毎にその地域を代表する主要街路に沿接する宅地の内から、次の諸原則、代表性の原則、中庸性の原則、安定性の原則、確定性の原則に合致するものを標準地として選定した。

なお、状況類似地域の区分にあたっては、固定資産評価の現況主義にのっとり、現況を第一とするも、都市計画法、建築基準法等の法規制に配慮し、土地利用現況図をもとに、地勢、道路の整備状況、駅勢圏、公共施設の接近状況等に留意した。

2. 固定資産標準地価格の評定

標準地全488地点（住宅地384地点・商業地98地点・工業地6地点）について現地調査を行い、地価水準に影響を及ぼしていると考えられる価格形成要因を調査した。そして、本市の地価体系を説明するのに重要と思われる要因を、データシート（表1、表2）としてまとめ調査記入した。

次に、このデータシートに基づき、不動産鑑定評価の手法に準じて、取引事例価格を中心に公示地価格、県標準地価格等を総合的に検討し、特に標準地間のバランスに留意して、標準地に係る「正常価格」の評定を行った。

表-1 住宅地用

			標準宅地番号				路線番号				標準宅地価格			
新規	抹消	訂正												

交通接近条件	(1) 最寄駅	1	2	3	4	5	6	7	8	
		三郷	水野	野瀬	瀬戸	市役所前	尾張瀬戸	高蔵寺	定光寺	多治見
	(2) 最寄駅までの距離	0 m								
	(3) 愛知環状鉄道	1	2	3	4	0 m				
		中水野	瀬戸	瀬戸口	山口					
	(4) 栄までの交通手段	1	2	3	4					
		電車のみ	バスのみ	バス+瀬戸線	バス+地下鉄					
	(5) 栄までの時間	分								
(6) 栄までの直線距離	km									
(7) バス停までの距離 (m)	1	2	3	4	5	6				
	~250	~500	~750	~1,000	~1,250	1,250~				
(8) バス運行本数	本									

道路条件	(9) 道路幅員	m		
	00 舗装	1 有	2 無	
	01 歩道	1 両側	2 片側	3 無
	02 道路の連続性	1 通り抜け	2 行き止り	

生活便益施設接近条件	03 日用品店舗 (m)	1	2	3	4	5	6
		~250	~500	~750	~1,000	~1,250	1,250~
	04 大型店舗 (m)	1	2	3	4	5	6
		~250	~500	~750	~1,000	~1,250	1,250~
	05 市役所 (m)	1	2	3	4	5	6
		~250	~500	~750	~1,000	~1,250	1,250~
	06 病院 (m)	1	2	3	4	5	6
		~250	~500	~750	~1,000	~1,250	1,250~

建物現況	07 建物敷地	1	2	3	4	5
		0%	~25%	~50%	~75%	75%~
	08 商業・業務	1	2	3	4	5
		0%	~25%	~50%	~75%	75%~
	09 住宅	1	2	3	4	5
		0%	~25%	~50%	~75%	75%~
	10 工場・倉庫	1	2	3	4	5
		0%	~25%	~50%	~75%	75%~

デ - タ シ - ト

所 在 地 番

用途	00 用途地域	1	2	3	4	5	6	7	8
		1住専	2住専	住居	準工	工業	調整	近商	商業

供給処理施設	01 上水道	1	2				
		有	無				
	02 下水道	1	2	3	4		
		公共下水	都市下水	集中浄化	無		
	03 都市ガス	1	2				
		有	無				

開発状況	04 土地区画整理	1	2
		済	無
	05 土地改良	1	2
		済	無
	06 団地開発	1	2
		済	無

公害・危険・嫌悪施設	07 火葬場 (m)	1	2	3	4	5		
		~250	~500	~750	~1,000	1,000~		
	08 じん介・し尿処理場 (m)	1	2	3	4	5		
		~250	~500	~750	~1,000	1,000~		
	09 下水処理場 (m)	1	2	3	4	5		
		~250	~500	~750	~1,000	1,000~		
	10 少年院 (m)	1	2	3	4	5		
		~250	~500	~750	~1,000	1,000~		
11 変電所 (m)	1	2	3	4	5	6		
	~ 50	~100	~150	~ 200	~ 250	250 ~		
12 基地 (m)	1	2	3	4	5			
	~ 25	~ 50	~100	~ 200	200 ~			

表-2 商業地・工

町 名 コ ー ド	
交通事情	
(1)	1 瀬戸線 <input style="width: 80px;" type="text"/> 駅まで <input style="width: 80px;" type="text"/> m 2 中央線
(2)	1 三郷駅 2 新瀬戸駅 3 尾張瀬戸駅 まで <input style="width: 80px;" type="text"/> m 4 高蔵寺駅 5 多治見駅
(3)	岡多線 <input style="width: 120px;" type="text"/> 駅まで <input style="width: 80px;" type="text"/> m
(4)	1 最寄駅から(電車) 2 最寄バス停から(バスのみ) 米まで <input style="width: 80px;" type="text"/> 分 3 " (バス+瀬戸線) 4 " (バス+地下鉄)
(5)	1 名鉄バス停 <input style="width: 120px;" type="text"/> までの距離 1・2・3・4・5・6 2 国鉄
(6)	バス路線数 <input style="width: 80px;" type="text"/> 本 1日あたり運行本数 <input style="width: 100px;" type="text"/> 本
(7)	米までの直線距離 <input style="width: 80px;" type="text"/> km
道路事情	
(8)	幅員 <input style="width: 80px;" type="text"/> m 舗装 1 有 2 無
(9)	側溝 1 有 2 無
(10)	歩道 1 両側 2 片側 3 無
(11)	道路の連続性 1 通り抜け 2 行き止まり
(12)	幹線道路までの距離 1~250m 2~500m 3~750m 4~1,000m 5~1,250m 6 1,250~
(13)	標準地が道路より <input style="width: 60px;" type="text"/> m高い <input style="width: 60px;" type="text"/> m低い
(14)	標準地の接する道路の方向
生活上の便益	
(15)	大型店舗 1~250m 2~500m 3~750m 4~1,000m 5~1,250m 6 1,250m~

業地用データシート

小用途地区コード		路線価コード				
建物現況						
(16)	建物敷地	1 0%	2 ~25%	3 ~50%	4 ~75%	5 75%~
(17)	商業・業務	1 0%	2 ~25%	3 ~50%	4 ~75%	5 75%~
(18)	住宅	1 0%	2 ~25%	3 ~50%	4 ~75%	5 75%~
(19)	工場・倉庫	1 0%	2 ~25%	3 ~50%	4 ~75%	5 75%~
公法上の規制						
(20)	1 市街化区域	2 調整区域				
(21)	用途地域	<input type="text"/>	建ぺい率	<input type="text"/>	容積率	<input type="text"/>
(22)	1 防火地域	2 準防火地域	3 無			
供給処理施設						
(23)	水道	1 引込済	2 引込可能	<input type="text"/> m	3 無	
(24)	下水	1 公共下水	2 都市下水	3 集中浄化	4 無	
(25)	ガス	1 有	2 無			
形状・規模						
(26)	間口	<input type="text"/> m	奥行	<input type="text"/> m	標準規模	<input type="text"/> m ²
開発						
(27)	土地区画整理	1 済	2 無			
(28)	土地改良	1 済	2 無			
(29)	団地開発	1 済	2 無			
商業地						
(30)	同一路線での商業集積	1 両側	2 片側			
(31)	アーケード	1 有	2 無			
(32)	車両通行規制	1 無	2 一方通行	3 歩行者専用		
(33)	中央分離帯の有無	1 有	2 無			
工業地						
(34)	立地形態	1 工場団地	2 その他			
(35)	インターチェンジ(名古屋I.C.)までの距離	<input type="text"/> m				

3. 土地価格比準表の作成

(1) 土地価格比準表の作成方法

土地の価格を形成する要因は、数が多く、その組み合わせも単一でない。先のデータシート記載の要因についても、価格への影響は一律でなく、要因相互が複雑に関係しあっている。このため、これらの要因について、経験的あるいは観念的に土地価格との関係が説明できても、真の関係では、A要因とB要因は極めて似たものであったり、C要因は実際には他の要因の代理変数であったりする。そこで、次の手順により、土地の価格形成に大きな影響を及ぼしている要因を整理抽出し、時価路線価評定のために用いる土地価格比準表（住宅用）を作成することとした。

① 数量化理論Ⅰ類に基づく品等格差修正式の作成

多変量解析手法のうち数量化理論Ⅰ類を用いて、土地価格とこれに係る価格形成要因との関係を分析することにより、真の関係において、土地の価格形成に大きな影響を及ぼしている要因を抽出し、品等格差修正式を作成する。

② 品等格差修正式に基づく土地価格比準表の作成

①で作成した品等格差修正式をアレンジして土地価格比準表を作成する。

③ 品等格差修正式に基づく土地価格比準表の作成

②で作成した土地価格比準表を実務上の観点より検討し、適正を欠くものがあれば、鑑定評価の実務上採用されている経験値等を参考に修正する。

④ 実務上の経験値に基づく土地価格比準表の作成

危険・嫌悪施設等その影響が地域的に限られるため、カテゴリー反応数の関係から最終的な品等格差修正式の説明変数（要因）としては残っていないが、経験上価格形成に重要な影響を及ぼすと判断される要因について、鑑定評価実務上の経験値等を参考にして土地価格比準表を追加作成する。

(2) 品等格差修正式の作成

標準地のうち住宅地（384地点）の評定価格を目的変数（外的基準）とし、これに係る価格形成要因（データシート記載の要因）を説明変数として、数量化理論Ⅰ類の分析結果は表3に示すとおりで、これを品等格差修正式として一般化すると次のとおりとなる。

$$y = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n a_{ij} x_{ij}$$

y：外的基準

m：要因（アイテム）の数

n：各要因に対するカテゴリー数

i：要因の種類

j : 各要因のカテゴリーの種類

x : ダミー変数 $x = 1$ ならば反応する場合、 $x = 0$ ならば反応しない場合

a : カテゴリー・スコア、各ダミー変数にかかる偏回帰係数

なお、表3の分析結果では、最終的に8つの要因が説明変数として残っているが、この結果を導く過程においては、重相関係数をできる限り1に近づけるとともに、次の諸点に留意して変数（要因）を選択した。

- 価格に対する影響は、レンジの大小によって判定されるため、原則としてレンジの大きい変数を選択した。
- 説明変数間の内部相関が高く、どちらか一方の変数で他方を代位できると判断される場合には、レンジの低い変数を除外した。
- カテゴリー・スコアの序列が、価格形成の実態にそぐわない場合には、適宜カテゴリーの統合を行い適正化を図った。また、著しく序列のおかしい変数については、ある程度レンジが大きくても除外した。
- 各カテゴリーに対する反応数が著しく片寄っている変数については、ある程度レンジが大きくても除外した。

表-3 数量化理論 I 類分析結果

サンプル数：384
外的基準の平均：63.623706
重相関係数：0.92230
寄与率：0.85064

アイテム(要因)	カテゴリー	(1) 反応数	(2) カテゴリー・スコア	(3) スコア平均 $\Sigma(1) \times (2) / \Sigma(1)$	(4) 残差 (2) - (3)	(5) レンジ MAX(2)-MIN(2)	(6) レンジ順位
1.最寄駅	C1 三郷	21	787.19824		4205124		
	C2 水野	56	760.90918	745.14700	1576218	173.78345	3
	C3 新瀬戸	71	757.25903		1211203		
	C4 市役所前	49	740.70923		-443777		
	C5 尾張瀬戸	176	739.69702		-544998		
	C6 国鉄中央線沿線駅	11	613.41479		-13173221		
2.最寄駅までの距離	C1 500m以下	59	0.0		9887993		
	C2 500m超750m以下	44	4441466		5446527		
	C3 750m超1,000m以下	35	6394714		3493279		
	C4 1,000m超1,500m以下	64	7020058	-9887993	2867935	20468724	1
	C5 1,500m超2,000m以下	40	-11382043		-1494050		
	C6 2,000m超3,000m以下	77	-14840485		-4952492		
	C7 3,000m超	65	-20468724		-10580731		
3.栄までの交通手段	C1 名鉄電車のみ	138	0.0		1854562		
	C2 地下鉄+バス	68	2054893	-18.54562	3909455	100.90742	6
	C3 名鉄+バス(バス停~500m)	148	-41.31082		-2276520		
	C4 名鉄+バス(バス停500m~)	30	-80.16141		-6161579		
4.道路幅員	C1 3m未満	15	0.0		-5914824		
	C2 3m以上4m未満	57	4893970		-1020854		
	C3 4m以上5m未満	94	4995105	59.14824	-919719	110.90742	5
	C4 5m以上8m未満	196	6524490		609666		
	C5 8m以上	22	110.90742		5175918		
5.用途地域	C1 1住専	24	0.0		-1126830		
	C2 2住専	55	92.91812		8164982		
	C3 住居	111	51.78738	11.26830	4051908	180.47275	2
	C4 準工業・工業	112	-5.18519		-1645349		
	C5 市街化調整区域	76	-85.78006		-9704836		
	C6 近隣商業・商業	6	94.69269		8342439		
6.上水道	C1 有	372	0.0	-3.47486	347486	111.19539	4
	C2 無	12	-111.19539		11467025		
7.都市ガス	C1 有	144	0.0	-20.19145	2019145	32.30632	8
	C2 無	240	-32.30632		-1211487		
8.区画整理あるいは団地開発	C1 済	75	0.0	-37.62089	3762089	46.75218	7
	C2 未	309	-46.75218		-913129		

(3) 品等格差修正式に基づく土地価格比準表の作成

① 格差率の計算方法

先の品等格差修正式上、ある土地の推定価格は、要因ごとに該当するカテゴリーの
カテゴリー・スコアを加減することにより求まる。

今、X地とY地という二つの土地があり、それに係る価格形成要因はA要因を除いてすべて
等しいとすると、X地とY地の価格差は、A要因において各々が該当するカテゴリーの
カテゴリー・スコアの差で示される。

従って、A要因の違いに基づく格差率は、カテゴリー・スコアの差をX地又はY地の推定
価格で除した値ということになる。(X地とY地のいずれを基準にするかにより格差率は異なる)

「栄までの交通手段」を例として、比準表作成の方法を述べると以下のとおりとなる。

ア. 基準とするカテゴリーにおける格差率の計算

「栄までの交通手段」の各カテゴリーのうち、反応数が最も多い「C3名鉄+バス(バ
ス停～500m)」を基準とし、格差率 x_i ($i=1, 2, 3, 4$)を次のとおり計算した。

なお、除数は標準宅地の評定価格の平均(636.23706百円/ m^2)とした。

$$\bullet \text{ C1とC3 } X_1 = \{ 0 - (-41.31082) \} \div 636.23706 \times 100 = 7$$

$$\bullet \text{ C2とC3 } X_2 = \{ 20.54893 - (-41.31082) \} \div 636.23706 \times 100 = 10$$

$$\bullet \text{ C3とC3 } X_3 = \{ -41.31082 - (-41.31082) \} \div 636.23706 \times 100 = 0$$

$$\bullet \text{ C4とC3 } X_4 = \{ -80.16141 - (-41.31082) \} \div 636.23706 \times 100 = -6$$

イ. 各カテゴリー間における格差率の計算

求める比準表を行列Aで考えると

$$A = \begin{bmatrix} a_{11} & a_{12} & a_{13} & a_{14} \\ a_{21} & a_{22} & a_{23} & a_{24} \\ a_{31} & a_{32} & a_{33} & a_{34} \\ a_{41} & a_{42} & a_{43} & a_{44} \end{bmatrix}$$

と表わすことができ、行列Aの各要素(a_{ij})は先に求めた格差率(X_i)を基に次式で算
出される。

$$a_{ij} = \{ (100 + x_j) \div (100 + x_i) - 1 \} \times 100$$

具体的には、

$$a_{11} = \left\{ \frac{(100+7)}{(100+7)} - 1 \right\} \times 100 = 0$$

$$a_{12} = \left\{ \frac{(100+10)}{(100+7)} - 1 \right\} \times 100 = 3$$

$$a_{13} = \left\{ \frac{(100+0)}{(100+7)} - 1 \right\} \times 100 = -6$$

$$a_{14} = \left\{ \frac{(100-6)}{(100+7)} - 1 \right\} \times 100 = -12$$

⋮
⋮
⋮

$$a_{41} = \left\{ \frac{(100+7)}{(100-6)} - 1 \right\} \times 100 = 13$$

$$a_{42} = \left\{ \frac{(100+10)}{(100-6)} - 1 \right\} \times 100 = 17$$

$$a_{43} = \left\{ \frac{(100+10)}{(100-6)} - 1 \right\} \times 100 = 7$$

$$a_{44} = \left\{ \frac{(100-6)}{(100-6)} - 1 \right\} \times 100 = 0$$

この結果、「栄までの交通手段」は次のようになる。

標準地 \ 路線	1 電車のみ	2 地下鉄 + バス	3 名鉄 or 国鉄+バス バス停まで 500m以内	4 名鉄 or 国鉄+バス バス停まで 500m超
1 電車のみ	0	3	-6	-12
2 地下鉄+バス	-3	0	-9	-14
3 名鉄+バス, バス停 国鉄 ~500m	7	10	0	-6
4 " バス停 500m~	13	17	7	0

② 品等格差修正式から求められた土地価格比準表

前記作成方法により求められた8要因の土地価格比準表は次のとおりである。

表-4 品等格差修正式から求められた土地価格比準表

-1 最寄駅

標準 宅地	路線	1	2	3	4	5	6
		三 郷	水 野	新瀬戸	市役所前	尾張瀬戸	国鉄駅
1	三 郷	0	-4	-4	-7	-7	-25
2	水 野	4	0	-1	-3	-3	-22
3	新瀬戸	5	1	0	-3	-3	-22
4	市役所前	7	3	3	0	0	-20
5	尾張瀬戸	8	3	3	0	0	-20
6	国鉄駅	34	29	28	25	25	0

-2 最寄駅までの距離

標準 宅地	路線	1	2	3	4	5	6	7
		500m 以下	500m超 750m以下	750m超 1km以下	1km超 1.5km以下	1.5km超 2km以下	2km超 3km以下	3km超
1	~500m	0	-6	-8	-9	-15	-19	-26
2	500m~ 750m	6	0	-3	-3	-9	-14	-22
3	750m~ 1km	9	3	0	-1	-7	-12	-20
4	1km~ 1.5km	10	4	1	0	-6	-11	-19
5	1.5km~ 2km	17	10	8	7	0	-5	-14
6	2km~ 3km	23	16	13	12	5	0	-9
7	3km~	35	27	24	23	16	10	0

－ 3 栄までの交通手段

標準宅地 \ 路線	1 電車のみ	2 地下鉄 + バス	3 名鉄 or 国鉄 +バス バス停まで 500m以内	4 名鉄 or 国鉄 +バス バス停まで 500m超
1 電車のみ	0	3	- 6	- 1 2
2 地下鉄+バス	- 3	0	- 9	- 1 4
3 名鉄+バス、バス停 国鉄+バス、500m	7	1 0	0	- 6
4 名鉄+バス、バス停 国鉄+バス、500m	1 3	1 7	7	0

－ 4 幅 員

標準宅地 \ 路線	1 ~ 3 m	2 3 m ~ 4 m	3 4 m ~ 5 m	4 5 m ~ 8 m	5 8 m ~
1 3 m未満	0	9	9	1 1	2 0
2 3 m以上 4 m未満	- 8	0	0	3	1 0
3 4 m以上 5 m未満	- 8	0	0	3	1 0
4 5 m以上 8 m未満	- 1 0	- 3	- 2	0	7
5 8 m以上	- 1 6	- 9	- 9	- 7	0

－ 5 用途地域

標準宅地 \ 路線	1 1住専	2 2住専	3 住居	4 準工・工業	5 調整	6 商業・近商
1 1 住 専	0	1 4	8	- 1	- 1 3	1 5
2 2 住 専	- 1 3	0	- 6	- 1 3	- 2 4	0
3 住 居	- 8	6	0	- 8	- 2 0	6
4 準工・工業	1	1 5	9	0	- 1 3	1 6
5 調 整	1 6	3 2	2 5	1 4	0	3 3
6 商業・近商	- 1 3	0	- 6	- 1 4	- 2 5	0

－ 6 上水道

路線 標準宅地		1	2
		有	無
1	有	0	-18
2	無	18	0

－ 7 都市ガス

路線 標準宅地		1	2
		有	無
1	有	0	-5
2	無	5	0

－ 8 区画整理あるいは団地開発

路線 標準宅地		1	2
		済	未
1	済	0	-7
2	未	7	0

(4) 品等格差式に基づく土地価格比準表の検討

① 追加すべき比準表の検討

数量化理論Ⅰ類の適用上、あるカテゴリーに対する反応数が著しく少なくなったり、多くなったりする要因は、説明変数から除外されるのが一般的である。また、説明変数の選択として、レンジの大小が重視されるため、レンジの小さい要因は説明変数から除外される。

従って、価格形成上重要な影響を及ぼす要因であっても、品等格差式の説明変数としては残らない場合がある。

こうした要因として、鑑定評価の実務上の考え方と、前記品等格差式を得るまでの分析経緯とを考え合わせ、「舗装」、「生活便益施設への接近性」、「火葬場との接近」、「じん介・し尿処理場との接近」、「下水処理場との接近」、「少年院との接近」、「変電所との接近」及び「墓地との接近」の8要因を採り上げ、それぞれの格差率を査定した。

なお、「生活便益施設への接近性」は、データシートに掲げた「日用品店舗」、「大型店舗」、「市役所」及び「病院」の4要因の距離ランクによるウエイト(得点)を付して、その合計値の大小によって格差率を査定した。

② 品等格差修正式に基づいて作成された土地価格比準表の修正

数量化理論Ⅰ類による分析結果は、あくまでサンプル・データを前提とし、確率概念に基づいて推定されるものであり、本市の地価体系を完全に説明できるものではない。

分析経緯からみると、「生活便益施設への接近性」は「用途地域」と内部相関が認められ、前記表-4で求めた格差率をそのまま採用すれば、重複して格差を計算することになる。また、「上水道」や「都市ガス」の有無による格差率が極めて大きな値となったのは、特定の尺度を決めることができない本市全域としての環境条件の代理変数となっていると理解されるが、同一状況類似地域内で用いる比準表という点を考えると、格差率を修正する必要がある。

以上の点から、前記表-4で作成した8要因の比準表のうち6要因については修正を加えた。

(5) 時価路線価評定のために用いる土地価格比準表

以上の手順により、時価路線価評定のために用いる土地価格比準表を表-6のように作成した

が、これを整理して作成方法による区分を行うと次の3区分となり、比準要因それぞれについては表-5のとおりとなる。

- A……品等格差修正式により作成した土地価格比準表
- B……鑑定評価実務上の経験値等に基づいて作成した土地価格比準表
- C……品等格差修正式により作成した土地価格比準表を実務上の経験値とBに係る要因を加えたことに伴う影響を考慮して修正した土地価格比準表

表-5 時価路線価評定のために用いる土地価格比準表の作成方法

要 因	区 分
最 寄 駅	C
最寄駅までの距離	C
米までの交通手段	A
道 路 幅 員	C
舗 装	B
生活便益施設への接近性	B
用 途 地 域	C
上 水 道	C
都 市 ガ ス	C
区画整理あるいは団地開発	A
火葬場との接近	B
じん介処理場との接近	B
下水処理場との接近	B
少年院との接近	B
変電所との接近	B
墓地との接近	B

表一六 時価路線価評定のために用いる土地価格比準表

一 最寄駅

路線 標準地	1 三 郷	2 水 野	3 新瀬戸	4 市役所前	5 尾張瀬戸	6 国鉄駅
1 三 郷	0	-4	-4	-7	-7	-25
2 水 野	4	0	0	-3	-3	-22
3 新 瀬 戸	4	0	0	-3	-3	-22
4 市 役 所 前	7	3	3	0	0	-20
5 尾 張 瀬 戸	7	3	3	0	0	-20
6 国 鉄 駅	34	28	28	25	25	0

二 最寄駅までの距離

路 線 標準地	1 250m 以下	2 250m 超500 m以下	3 500m 超750 m以下	4 750m 超1km 以下	5 1km超 1.5km 以下	6 1.5km超 2km以 下	7 2km超 3km以 下	8 3km超
1 ~250m	0	-4	-6	-8	-9	-15	-20	-26
2 250m~500m	4	0	-2	-4	-5	-11	-16	-23
3 500m~750m	6	2	0	-2	-3	-9	-14	-22
4 750m~1km	9	5	2	0	-1	-7	-12	-20
5 1km ~1.5km	10	6	3	1	0	-6	-11	-19
6 1.5km ~2km	17	13	10	8	7	0	-5	-14
7 2km ~3km	23	19	16	13	12	5	0	-9
8 3km超	35	30	28	24	23	16	10	0

－ 3 米までの交通手段

標準地 \ 路線	1 電車のみ	2 地下鉄 + バス	3 名鉄 or 国鉄 +バス バス停まで 500m以内	4 名鉄 or 国鉄 +バス バス停まで 500m超
1 電車のみ	0	3	-6	-12
2 地下鉄+バス	-3	0	-9	-14
3 名鉄+バス, バス停 国鉄+バス, ~500m	7	10	0	-6
4 名鉄+バス, バス停 国鉄+バス, 500m~	13	17	7	0

－ 4 道路幅員

標準地 \ 路線	1 ~2m	2 2m~ 3m	3 3m~ 4m	4 4m~ 5m	5 5m~ 8m	6 8m~
1 2m未満	0	4	8	9	11	13
2 2m以上3m未満	-4	0	3	4	6	9
3 3m以上4m未満	-7	-3	0	1	3	5
4 4m以上5m未満	-8	-4	-1	0	2	4
5 5m以上8m未満	-10	-6	-3	-2	0	2
6 8m以上	-12	-8	-5	-4	-2	0

－ 5 舗装

標準地 \ 路線	1 有	2 無
1 有	0	-1
2 無	1	0

－ 6 生活利便施設接近性

各施設の距離ランクによるウエイト

種別 \ ランク	1 ~250m	2 ~500m	3 ~750m	4 ~1,000m	5 ~1,250m	6 1,250m~
1 日用品店舗	6	5	4	3	2	0
2 大型店舗	10	8	7	6	5	0
3 市役所	2	2	2	2	1	0
4 病院	2	2	2	2	1	0

上記ウエイト合計値より査定した比率表

標準地 \ 路線	1	2	3
標準地	0	1~9	10~20
1 0	0	2	3
2 1~9	-2	0	1
3 10~20	-3	-1	0

- 7 用途地域

路線 標準宅地	1 1住専	2 2住専	3 住居	4 準工・工業	5 (調整)	6 商業・近商
1 1住専	0	0	0	-5	-10	3
2 2住専	0	0	0	-5	-10	3
3 住居	0	0	0	-5	-10	3
4 準工・工業	5	5	5	0	-5	8
5 (調整)	11	11	11	6	0	14
6 商業・近商	-3	-3	-3	-8	-13	0

- 8 上水道

路線 標準宅地	1 有	2 無
1 有	0	-5
2 無	5	0

- 9 都市ガス

路線 標準宅地	1 有	2 無
1 有	0	-3
2 無	3	0

- 10 区画整理及び団地開発

路線 標準地	1 済	2 未
1 済	0	-7
2 未	7	0

- 11 火葬場との接近

路線 標準地	1 ~250m	2 ~500m	3 ~750m	4 ~1000m	5 1000m~
1 ~250m	0	1	2	2	2
2 ~500m	-1	0	1	1	1
3 ~750m	-2	-1	0	0	0
4 ~1000m	-2	-1	0	0	0
5 1000m~	-2	-1	0	0	0

－ 1 2 じん介・し尿処理場との接近

路線 標準地	1 ～250m	2 ～500m	3 ～750m	4 ～1,000m	5 1,000m～
1 ～250m	0	1	2	2	2
2 ～500m	-1	0	1	1	1
3 ～750m	-2	-1	0	0	0
4 ～1,000m	-2	-1	0	0	0
5 1,000m～	-2	-1	0	0	0

－ 1 3 下水処理場との接近

路線 標準地	1 ～250m	2 ～500m	3 ～750m	4 ～1,000m	5 1,000m～
1 ～250m	0	1	2	2	2
2 ～500m	-1	0	1	1	1
3 ～750m	-2	-1	0	0	0
4 ～1,000m	-2	-1	0	0	0
5 1,000m～	-2	-1	0	0	0

－ 1 4 少年院との接近

路線 標準地	1 ～250m	2 ～500m	3 ～750m	4 ～1,000m	5 1,000m～
1 ～250m	0	1	1	1	1
2 ～500m	-1	0	0	0	0
3 ～750m	-1	0	0	0	0
4 ～1,000m	-1	0	0	0	0
5 1,000m～	-1	0	0	0	0

－ 1 5 変電所との接近

路線 標準地	1 ～50m	2 ～100m	3 ～150m	4 ～200m	5 ～250m	6 250m～
1 ～ 50m	0	3	3	3	3	3
2 ～ 100m	－3	0	0	0	0	0
3 ～ 150m	－3	0	0	0	0	0
4 ～ 200m	－3	0	0	0	0	0
5 ～ 250m	－3	0	0	0	0	0
6 250m～	－3	0	0	0	0	0

－ 1 6 墓地との接近

路線 標準地	1 ～25m	2 ～50m	3 ～100m	4 ～200m	5 200m～
1 ～ 25m	0	2	3	3	3
2 ～ 50m	－2	0	1	1	1
3 ～ 100m	－3	－1	0	0	0
4 ～ 200m	－3	－1	0	0	0
5 200m～	－3	－1	0	0	0

4. 時価路線価の算定

住宅地時価路線価（4 4 3 3 地点）の算定は、2.の標準地価格と3.の土地価格比準表を用いて行った。

なお、商業地時価路線価（2 1 1 地点）及び工業地時価路線価（3 9 地点）については、土地価格比準表を用いた計算方式だと地価水準の格差が大きく適当でないと判断し、標準地の評定方法と同一方法によった。

つまり、面的な広がりをもった商業街区及び路線商業地等については、一路線一状況類似域としてとらえ算定した。

時価路線価を標準地価格から算定するに際しては、前提条件として路線価の価格形成要因データが整備され、また、標準地と路線価の対応（標準地と同一状況類似地域内にある路線価が対象となる。）がデータ化されていることを要する。

路線価を算定する計算式は次のとおりであり、これによる計算結果を表7に示す。

$$Y_i = S_j \times \left(100 + \sum_{k=1}^n E_k \right) / 100$$

但し、Y： 時価路線価

i： 路線番号

S： 標準宅地価格

j： 標準宅地番号

n： 価格形成要因の数(=16)

k： 価格形成要因の種類

E： 格差率

表一7 時価路線価計算結果例

標準地番号=42

路線	最寄駅	駅までの距離	交通手段	道道幅員	道路舗装	生活利施設	用途地域	上水道	都市ガス	区画整理 団地開発	火葬場	じん介 し尿 処理場	下水 処理場	少年院	実習所	墓地	その他 格控	線 路 招 数	路線価
	(5)	(7)	(3)	(5)	(1)	(1)	(5)	(1)	(2)	(1)	(5)	(2)	(5)	(5)	(6)	(5)		100	460
4007	0(5)	0(7)	0(3)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	0(1)	0(5)	0(2)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	100	460
4148	0(5)	0(7)	0(3)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	0(1)	0(5)	0(2)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	100	460
4149	0(5)	0(7)	0(3)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	0(1)	0(5)	0(2)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	100	460
4150	0(5)	0(7)	0(3)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	0(1)	0(5)	0(2)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	100	460
4151	0(5)	0(7)	0(3)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	0(1)	0(5)	0(2)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	100	460
4152	0(5)	0(7)	0(3)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	0(1)	0(5)	0(2)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	100	460
4153	0(5)	0(7)	0(3)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	0(1)	0(5)	0(2)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	100	460
4155	0(5)	0(7)	0(3)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	0(1)	0(5)	0(2)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	98	451
4156	0(5)	0(7)	0(3)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	-7(2)	0(5)	-1(1)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	92	423
4157	0(5)	0(7)	-6(4)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	-7(2)	0(5)	-1(1)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	86	396
4158	0(5)	0(7)	-6(4)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	-7(2)	0(5)	-1(1)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	86	396
4159	0(5)	0(7)	-6(4)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	-7(2)	0(5)	-1(1)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	86	396
4160	0(5)	0(7)	-6(4)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	-7(2)	0(5)	-1(1)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	86	396
4161	0(5)	0(7)	-6(4)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	-7(2)	0(5)	-1(1)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	86	396
4162	0(5)	0(7)	-6(4)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	-7(2)	0(5)	-1(1)	0(5)	0(5)	0(6)	-0(5)	0	86	396
4163	0(5)	0(7)	-6(4)	0(5)	0(1)	0(1)	0(5)	0(1)	0(2)	-7(2)	0(5)	-1(1)	0(5)	0(5)	0(6)	0(5)	0	86	396

5. 新路線価の算定

新路線価の算定は、4.で算定した標準地価格水準による時価路線価と従前路線価の比率（評価水準）が一定の水準に達するように比較調整して行った。

4.で算定した時価路線価は、市場での取引価格に接近している価格であり、従前路線価と比較すると、本市の場合、周辺部の新興住宅地域とくに近年地価が急騰した名古屋市に隣接する地域及び村落地域で価格差が大きく既成の商業地で価格差が小さいという所謂急勾配ピラミッド課税の態様を呈していた。

よって、新路線価の算定においては、この価格差に着目して、従前路線価に対して4.で算定した時価路線価の水準が反映されるような計算式を組み立てて新路線価を算定することとし、評価水準の是正を図った。

Ⅳ システム化の作業について

システム化の作業は、窓口での納税者に対する評価の説明は職員が行うこと、また職員のシステムの習熟等を考慮して分担することとして、基礎資料の作成より状況類似地域の区分、標準地設定までの作業は市、標準地評定、価格分析、土地価格比率表の作成及び新路線価の算定作業については民間とした。

作業日程については、表-8のとおりである。

表-8 土地評価システム確立の作業日程

市 作 業 分	民 間 作 業 分
S 54. 7	
↓	
10	
↓	
12	
S 55. 1	
↓	
4	4
↓	
6	6
↓	↓
9	7
↓	↓
12	9
S 56. 1	
↓	
4	
↓	
7	
↓	
8	12
	↓
	7

1. システム化の検討について

昭和54年基準年度の固定資産課税台帳の縦覧、審査の申出（状況については表-11）の一連の事務を終え痛感したことは、

- 納税者の評価に関する関心が思いのほか詳細になり、質問も評価手続の根拠にまで及ぶようになった。それ故、答として単に売買実例価額に較べて低いというだけでは納税者の理解が得難くなってきている。

従って市としては、如何にして標準宅地が求められ、さらには路線価が求められたかについての手続過程を明確にするとともにより説得力のある課税資料を用意する必要がある。

- 適正かつ公平な課税の徹底を図るために、一定時期に集中する膨大な土地評価事務の合理化を推進し、余力で土地評価の原則である実地調査を行う必要がある。

とのことである。

以上の問題点を解消するには、土地評価におけるシステム化が不可欠とのことで、システム確立の検討に入いった。

表-9 固定資産課税台帳縦覧状況等

区分 年度	土地	家屋	償却	合計	縦覧者数	審査申出件数		更正件数
						土地	家屋	
51	291	234	21	546	323	8	2	(家屋) 2
52	242	229	10	481	290	0	2	0
53	307	315	10	632	386	1	1	0
54	635	595	19	1,249	710	4	1	(土地) 3
55	630	489	14	1,133	685	0	2	0
56	596	520	17	1,133	669	0	0	0
57	952	865	30	1,847	1,047	15	0	(土地) 1
58	753	656	23	1,432	847	0	1	取り下げ
59	714	640	22	1,376	830	0	0	0
60	984	749	35	1,768	1,105	4	1	0

2. 基礎資料の作成について

状況類似地域の区分及びデータシート作成の為に必要な基礎資料を作成した。

主なものをあげると次のとおりである。

- ア 土地利用現況図(1/2,500)
- イ 生活便益施設図(1/10,000)
- ウ 嫌悪施設図(1/10,000)
- エ 幹線道路図(1/10,000)
- オ 交通条件図(1/10,000)
- カ ガス及び水道配管図(1/10,000)
- キ 公示地、県基準地価格図(1/10,000)
- ク 売買実例価額図(土地法典)

3. データシートの様式作成について

データシートにおける価格要因については、市の特徴をだそうということで係員全員で意見をだしあい、3度の修正を経て様式案を作成した。

なお、データシートの調査記入については、価格形成要因のうち、道路の幅員、舗装の有無、建物現況については現況調査を行うこととし、それ以外の項目については、用意した資料をもとに机上で処理することとした。

なお、記入要領については表-10のとおりである。

表-10 住宅地用データーシート記入要領

(1)	利用が多い沿線と駅名を記入し、距離は直線距離で100m単位の計測とし、100m以下は100m、5,000m以下は全て5,000mとする。
(2)	一番距離が近い駅の駅名と当駅までの直線距離を記入する。距離の計測方法は(1)と同じ。
(3)	岡多線の予定駅までの直線距離を記入する。距離の計測方法は(1)と同じ。
(4)	栄までの交通手段と最寄駅又は最寄バス停からの午前7時～8時台の所要時間を記入する。乗り継ぎ、乗り換えを要する場合はその時間を5分とする。
(7)	名鉄又は国鉄までのバス停名と直線距離をランクで記入する。 ランクは、1.～250m 2.～500m 3.～750m 4.～1,000m 5.～1,250m 6.1,250m～とする。
(8)	昭和60年末運行表の上下合計数
(9)	幅員を10cm単位(第2位四捨五入)で記入し、幅員の計測は原則として側溝を含め側溝から側溝までとする。幅員はなるべく路線価の標準幅員とする。
(11)	マウンドアップしている構造で幅員2m以上のもの。
(12)	5,000分の1現況図面による。なお、次のものは行止りとして扱わない。①延長が100mを超えるもの。②通り抜け道路から2画地以内の短いもの。③村落地域にあるもの。
(13)～(16)	いずれも直線距離ランクを記入する。
(17)	標準地が接する路線価の建物敷地率で空地・更地はない。
(18)～(20)	建物の用途を考慮し、調査方法は(17)と同じ。
(21)	都市計画図により、用途コードは次のとおりとする。 1.第1種住専 2.第2種住専 3.住居 4.準工業 5.工業 6.調整 7.近隣商業 8.商業
(22)～(24)	それぞれの敷設状況図面による。
(25)～(27)	土地区画整理及び土地改良の済は工事がほぼ完了し、仮換地指定され使用収益が移行している状況を含む。
(28)～(33)	公共及び嫌悪施設図による。

※ 尚、商業地用データーシートの記入要領は、住宅地用データーシートに準ずる。

4. 標準地評定価格のバランス検討作業について

標準地評定費をもとに1/10,000の標準宅地設定図に評定価格をおとし、市で売買実例価額、精通者価格を参考としてバランスチェックを行ったのち、委託先との2者間で調整作業を行った。

これは、鑑定士の数だけ価格が成立するといわれる程困難な土地評価においても、納税者に説明するのは、あくまで市であるということによる。

標準地評定価格が、土地価格比準表を作成する際にベースとなるので、標準地間の価格バランスについては、特に留意した。

5. 新路線価のバランス検討作業について

新路線価算定一覧表をもとに1/5,000路線価図に新路線価をおとし、従前路線価との比較を行いつつ付近路線価とのバランスチェックを行った。

チェックを行っていく際に、理論値と担当者の経験値とが一致しない場合は、データシートにフィードバックしデータ記入の再点検を行うこととした。

点検後においても経験値が理論値に優先する場合は、時価路線価算定の「その他格差」項目(表一7)において経験補正率を用いて再度新路線価の算定を行い、今後の是正は、次回以降の基準年度で対処することとした。

V 評価替えにおけるシステムの運用について

昭和57年基準年度の評価替えにおいて、国、県より示された基本的な指針“適正かつ公平な課税の徹底を図る”こと並びに“相続税評価との開差の縮少を図る”を受け、本市においては、土地評価システムの運用により指針における問題点の解消を図った。

まず、適正かつ公平な課税の徹底については、新路線価算定の折に述べたように、各路線価における時価路線価と従前路線価との開差に着目し、価格差が大きい路線については上昇率を高く、また価格差が小さい路線については上昇率を低くして、適正な評価水準への是正を図ることとした。

次に、相続税評価との開差の縮少を図るについては、各基準年度毎に配慮してきたところであるが、今評価替えにおいては、相続税評価や他の公的評価の変動率等を総合的に検討したうえで、市内の均衡を図りつつ、二者の乖離の縮少を図ることとして評価替えをとり行った。

その結果、一部地域においては地価の上昇率以上の評価替えとなり、納税者の反応には鋭いものがあった。

納税者の方々には、標準宅地評定機関の信頼性ととも市の評価替え方針にご理解をいただき無事評価替えを終えた。

VI 昭和60年度評価替えにおけるシステムの運用について

昭和60年度評価替えにおいても、昭和57年度評価替えと同様に土地評価システムを運用して、市における評価替えの基本的方針の推進を図った。

ただ、評価替え前の情勢が、地価公示が発表されるたびに地価は高値安定、地価は鎮静化しているといった新聞報道がなされ、地価上昇は鈍化しているといった考え方が納税者の間に浸透していた。

また、評価替えはあくまでも地価の上昇率がベースであり、それに加えて経済状況・納税者をとりまく状況等を慎重に分析した上で評価替えをとり行わなければ、納税者の理解を得ることは難しい。

以上の諸事情を分析すると、評価水準の是正については、用途地区間における地価上昇率をベースにするといったきめ細かさが必要であるとして、評価替えをとり行なった。

VII 各基準年度の見直しについて

昭和57年度評価替えより納税者の縦覧時における質問に質的な変化の兆しが見受けられるようになったが、昭和60年度評価替えにおいては、質問が一層シビアなものとなった。

例えば、評価上昇率の具体的根拠、路線価決定の根拠、近隣土地との評価の比較、売買実例価額の収集方法、精通者の人選方法……etc 広範囲に亘った。

そして際立ったのは、組織を通じての集団審査の申立てであり、またその中での他市との比較であった。

これらのことは、昭和63年度評価替えにおいて一段とエスカレートするであろうことが予測できる。従って、課税サイドとしては、今一度固定資産評価基準に戻り、評価方式等を点検するとともに課税資料の精度を高める必要性がでてきた。

よって、昭和60年度評価替えにおいてデータシートの項目の修正分のみを見直しとしたのを、昭和63年度評価替えにおいては、本システム確立の折納税者への説明等を考慮して市作業分とした基礎資料の作成より状況類似地域の区分、標準宅地の設定までの見直しをすることとした。

委託先については、本市において道路台帳、都市計画図等をてがけた民間会社とした。

これは、本市に関する情報量の豊さもさることながら、標準宅地評定における信頼度とは別に、課税資料の対納税者へのアピールを考慮したことによる。

見直し手順を図示すると、図2のとおりである。

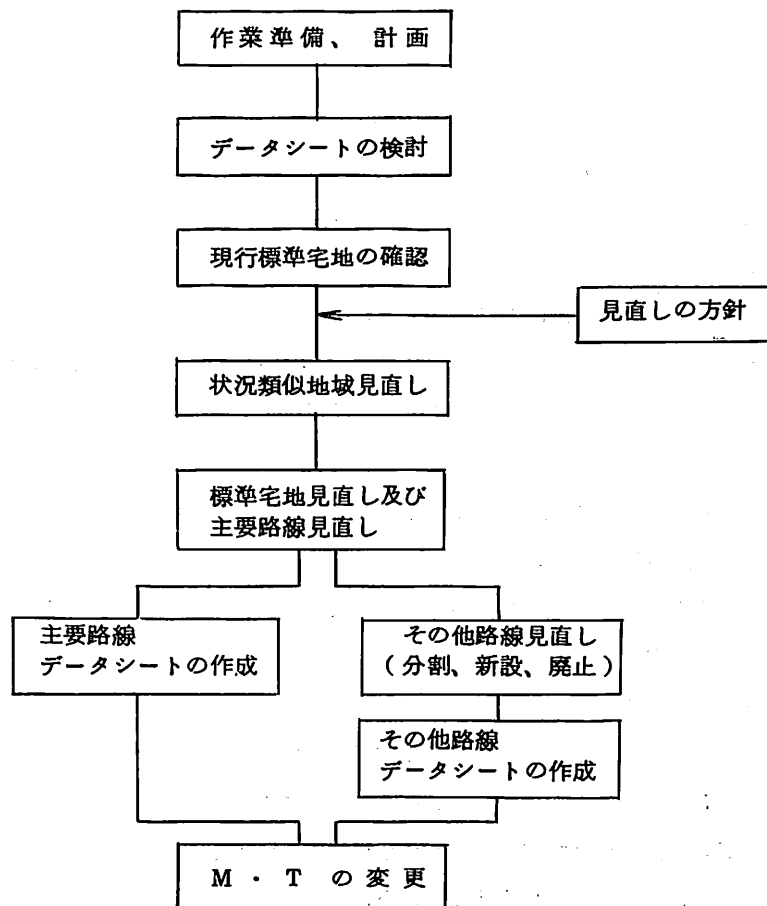


図2 見直し手順の流れ

1. 基本方針について

- 見直しの方針に基づいて、土地評価に関する専門家をまじえ、問題点の洗い出しを行う。
- 基礎資料（主にデータシート）の充実につとめるとともに整理を行い、資料の利用効率を図る。
- 路線価図等の原図化（マイラー図）及び一元化を図り、管理を容易なものとする。
- 路線価図、その他主要な図面、データシート等を電算システムにより一元管理し、経年変化に対し容易に対応できる体制を確立する。

2. 見直し作業について

(1) 図形データの原図化

すべてのデータを電算化する前段として、図形データのマイラー原図化を行った。

また、同時に複数の基図があるものは一本化を図り、それ以外は参考図として取扱うこととした。

このため、基本図の複製図を容易に得ることが可能となるので、移写あるいは複数の同一種類の図面の内容を更新する場合に起り得る人的ミスをも最少限に抑えることができることとなり、また基本図を特定の目的に種々利用することが容易となるので図上シュミレーション等による検討を簡易に行うことが可能となった。

(2) データシート距離計算における作業手法の整備

データシートにおける距離計測作業は、幾多の項目に亘り、これを全路線同レベルのデータ（作業者の主観によるバラツキを防止し、客観的なデータ）とするには、多くの労力を必要とする。

また、地域の変化に対応することも多大な作業が必要となる。

このため、電算システムによる計測作業に置き換えることが可能なものについては、可能な限り置き換えを図るものとして、路線価図（代表点）及び施設図（代表点又は多角形図形）を電算システムに入力した（図3）。

(3) データの一元管理

路線価図、その他主要図面（施設分布図の関係）とデータシートを電算システムによる一元管理の基に置くことにより、データシートのデータを単に統計的処理のためのデータから地域の概要を説明するための基本データとして積極的に活用することが可能となった。

具体的には、路線価を代表する点から電算システムを通して、データシート及び地域の概要を記したメッセージ（表-11）を打ちだすこととしたので、納税者への客観的説明が可能となった。

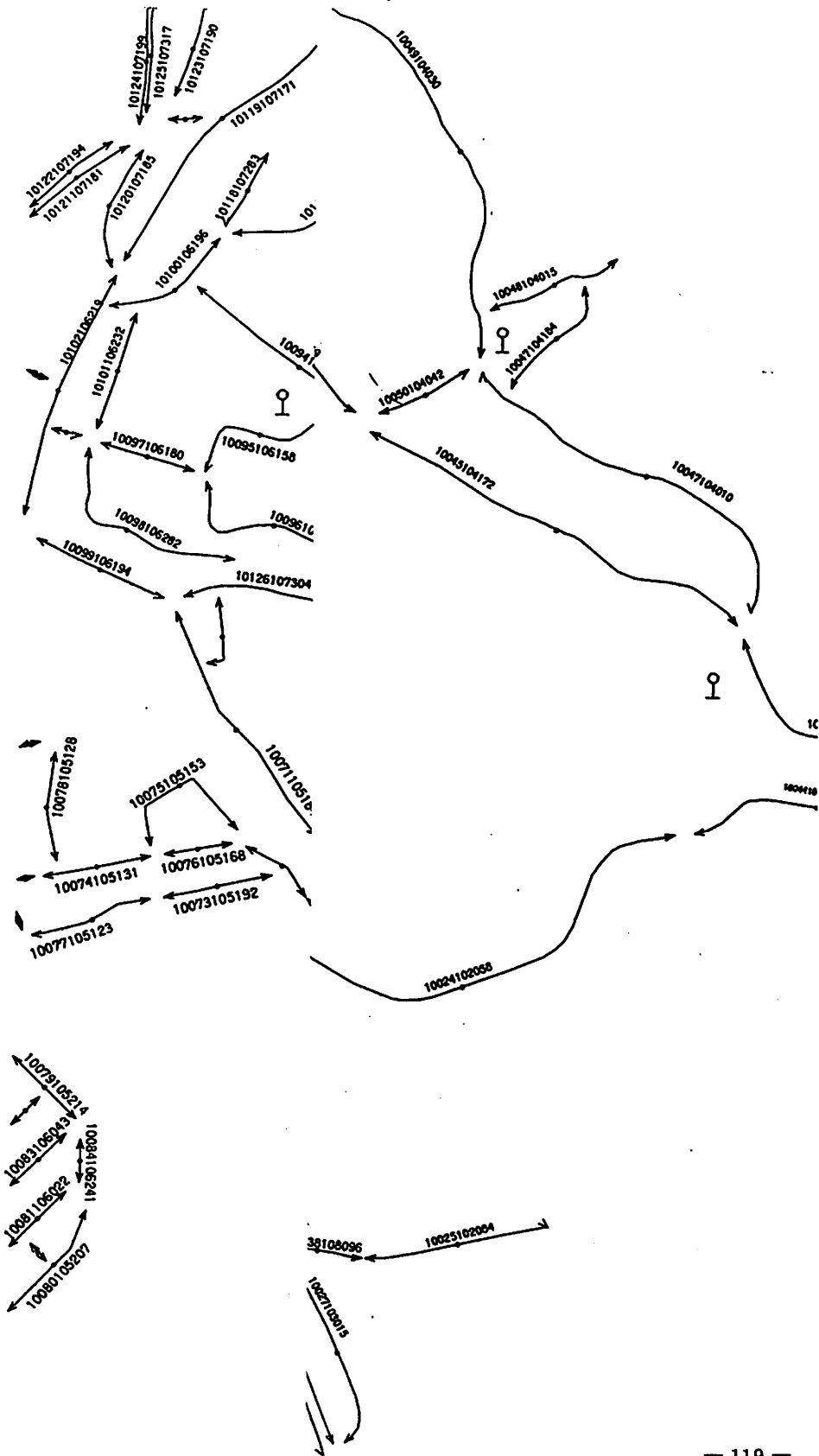




表-11 住宅地標準宅地の概要

標準宅地番号
№3
当該状況類似地域を代表する標準宅地は、名鉄瀬戸線「市役所前」駅から約500m(直線)に位置し、愛知現状鉄道「瀬戸」駅へ1,100m(直線)の所にある。
バス停には500m圏内(直線)にあって、社会的・経済的中心の名古屋市「栄」への交通手段は通常電車を利用している。
接面する道路は、舗装幅員約5mである。
生活便益施設は、日用品店舗が750m圏内に大型店舗が1,250m圏内に市役所が750m圏内に病院が750m圏内にある。
附近は、工場等を中心に住宅を含み、建物が建ち並ぶ家内工業地域である。
供給処理施設は、上水道、が整備されている。
都市計画上、工業地域に指定されている。

VIII 今後の課題

本システムも2回の基準年度を経て、充分ではないが一応それなりに軌道にのせることができたと思われるが、今後の課題としては、次のことがあげられる。

- 土地の評価に関する専門家の判断及び納税者の納得項目をいかにデータシートに反映させるか
- 精度の向上はもとより、費用対効果の問題に対していかに対応するか
- 電算システムによる固定資産の総合管理をいかに確立するか

特に、2点目にあげた費用の問題(委託費の上昇)については、今後のシステム管理の方向として、プログラムの自主管理を行い、委託項目を標準宅地の評定及び比率表の作成に限定することにより、委託費の上昇を抑えなくてはと考えている次第である。

また、評価替え時における私どもの最大の関心事は、評価上昇割合の設定もさることながら、如何にして評価水準の是正をとり行い、課税の均衡化、適正化を図るかにある。

土地評価をシステム化したメリットは、客観的な土地評価及び評価水準の是正が可能となったこと、あわせて事務の合理化さらには納税者への理論的な回答が可能となったことである。

本システムの運用については、評価時における新路線の算定のみならずパソコンにプログラミングすることにより、評価上昇割合の試算等に使用しているところであるが、今後の一層の研究のもとに改善を図っていきたいと考えている。

豊田市土地評価システム

I 市・担当課の概況

1. 市の概況

本市は、濃美平野の東北端に位置し、市の中心部を南北に流れる矢作川、北方及び東方には山なみと、市域は自然に富んでいる。

総面積は289.69㎢（うち市街化区域46.38㎢）と県下2位であり、人口も31万人を超え県下3位の自動車とその関連産業の多い内陸工業都市で、市民の平均年齢は約31歳と活力あふれたまちである。

周辺5町村との合併を経てきているため、各種工場、店舗などが各地域に分散し、住宅開発もこれらに伴って行われたため、中心市街地と旧集落とのアンバランスが指摘されてきたが、現在は、都市基盤の整備が中心市街地をはじめ各地域で急ピッチに進められている。

2. 資産税課の概要

資産税課の構成は、課長と課長補佐のもと5係50人で、土地係は9人の職員が評価替え、現地調査、特定市街化区域農地の課税等の事務をこなしている。

昭和46年に電子計算機が導入され、事務の効率化と住民サービスの向上に努めており、資産税関係では、

- ① オンラインによる物件異動処理
- ② 各種証明書発行
- ③ 概要調書等の作成

などの業務を行い、また、税データベースによる税計算のほか、テーマとなっているシステム評価に関する標準地の宅地価格算出なども行っている。

資産税課のフロアには、端末表示装置8台とプリンター6台が稼働し、電子計算課の中央演算処理装置に結ばれている。

このシステムを図示すると図-1のとおりとなる。

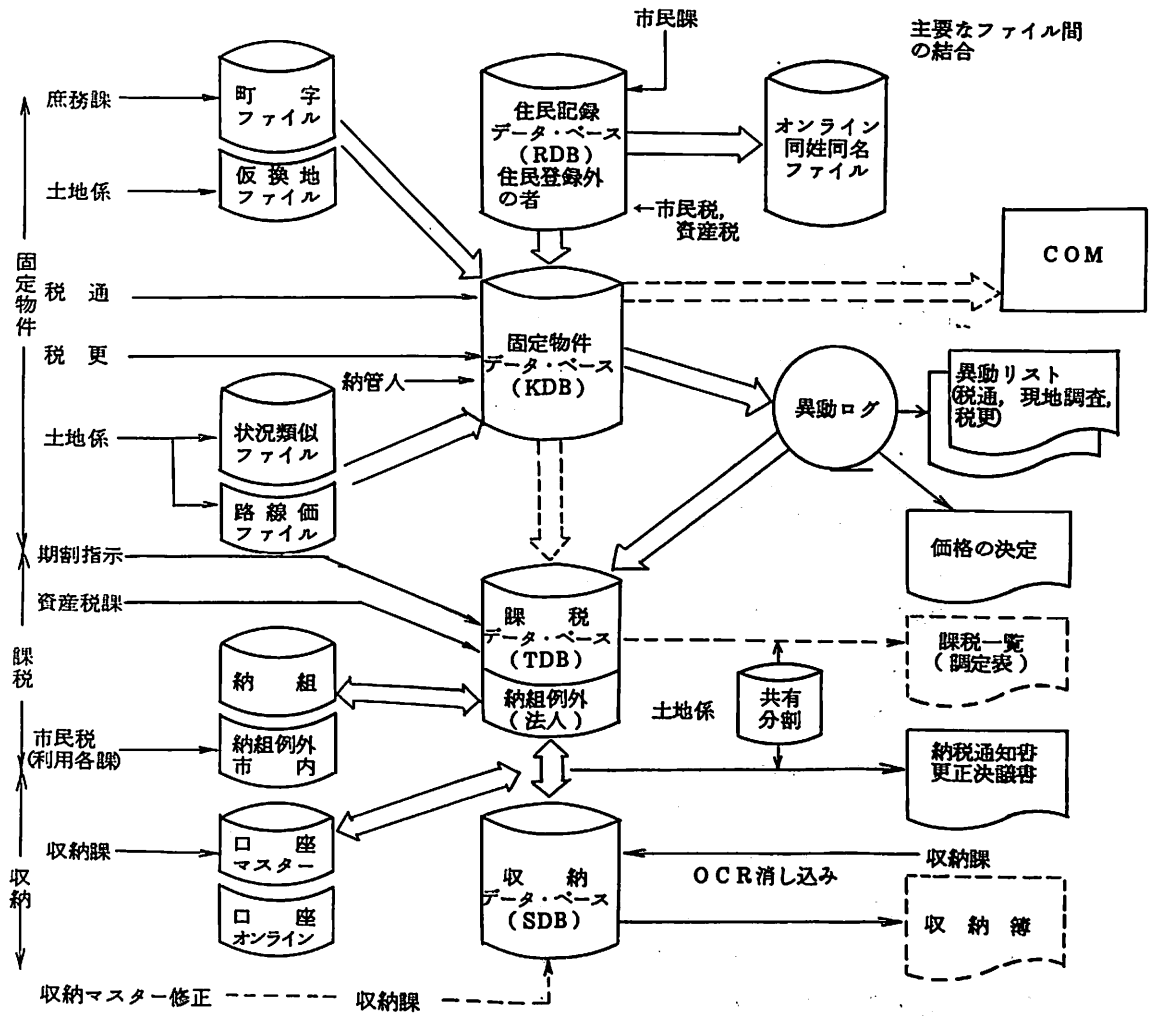


図-1 ファイル概念図

II 土地評価システム導入の経緯

1. システム評価導入前の状況

本市は、土地評価システムについて、昭和58年に業務の委託契約を締結したのであるが、システム化を図った理由・動機は、導入に先立って行った作業等にかかわりがあるので、その状況を整理してみると、

まず、過去の評価替え作業は、次のとおりであった。

5.4 評価替え

特長 ① 路線価評価地区の拡大(市街地周辺部の高地価地区)

- ② 仮換地課税の実施(2地区)
- ③ 不動産鑑定評価の導入(160地点)
- ④ 合併6市町村間の価格バランスの大幅調整
- ⑤ 評価基準運用方法の見直し(宅地比準評価地目の拡大適用)

問題点 54評価替へでは、価格バランスの調整に力を入れたため周辺部での価格に大幅上昇がみられた。なお、鑑定委託を行ったため、価格根拠資料の整備は前進した。

5.7 評価替え

5.7 評価替えは、基本的な考え方は5.4 評価替えの延長であるが、システム評価導入の機運が生じたときであるので、若干細部の事項になるが解れておく。

① 標準地の選定(昭55・8)

標準地数417(市街化区域251・調整区域166)

鑑定地数310(" 207・ " 103)

② 鑑定地点の選定(昭55・9)

選定時の留意点

- 地域バランス
- 幹線道路と支線道路の格差
- 旧集落と新興住宅地との格差
- 商業路線と非商業路線の格差

注・価格形成要因毎にバランスチェックが行えるように選定した。

③ 鑑定評価依頼(昭55・10及び昭56・4)

④ 標準地価格検討(昭56・3)

標準地価格検討図を作成し、鑑定ベース価格を検討した。

(1/10000図に標準地、学校、駅、スーパー、公共施設等をおとし、鑑定価格、公示価格から、鑑定を実施していない標準地点の価格を検討した。)

⑤ 状況類似地区区分(昭56・3)

従来の町単位の状況類似地区区分を再点検し、著しく価格事情の異なる区域については、丁字を単位又は団地的形態をなした区域について面的路線価地区とした。

⑥ 状況類似価格の検討(昭56・4～5)

1/10000図の標準地価格、状況類似地区相互間の価格順位を総合的に考慮し、さらに鑑定結果より得られた一般的価格開差を加味し、鑑定ベースで検討した。なお、調整区域内の商業的要素を有する幹線道路については、路線価評価とした。

⑦ 新設路線区域及び価格の検討(昭56・5～6)

1/10000図より、面的な価格分布を明らかにし、実地調査を行ったりえて、新設路線に対する調整率を鑑定事例から求め、価格を検討した。

⑧ 用途区分の見直し検討(昭56・5～6)

新設路線や幹線路線について、個別に用途を区分した。

⑨ 価格検討調書作成(昭56・5～6)

適切な固定資産評価を求めるにあたり、公示地価とのバランスに配慮するなどして価格検討調書を作成した。

⑩ 隣接市町村との接点価格の調整(昭56・6)

接点格差が20%以内となるよう関係市町村と調整に努めた。

⑪ 標準地価格調整(昭56・6)

県内バランス調整の結果、公示地価上昇率を適用することとし、1.063倍(56・1・1対53・1・1)とした。

⑫ 全筆補正作業(昭56・7)

価格検討調書で得られた標準地価格にもとづき、面地計算法によって全筆補正を計測し、データを送付した。(データ件数75,600件)

⑬ 路線価、状況類似価の元台帳作成(昭56・9)

⑭ 納税者の反応

昭和57年度の縦覧の状況は、縦覧数は土地で895件、縦覧説明者は期間中担当者が交代して当たり、説明の統一をはかるため、簡単な説明要領を手引きとして対応した。

57評価替えにおいては、宅地については、平均で1.42倍の上昇があったが、説明資料として公開できるものは、鑑定地310地点の鑑定調書があるのみで、標準地の価格根拠等については、もっぱら担当者の説明能力に負うところが大きかった。縦覧では、声を大にした応対が続いたが、評価審査申出は、土地については1件であった。

評価審査申出の理由は、「住居の前に新しい住宅が建ち、冬期は日照障害が著るしく、これによって地価は上昇していないので、新評価は評価替え前の価格に据置くべきである。」というものであった。法に基づいた手続きのもとに評価審査委員会が口頭審理によって行われ、棄却の決定がされた。

2. 57評価替えての反省

57評価替えにおいては、54評価替え同様、鑑定価格に基づき、その価格をベースに路線数3,015本、その他の宅地評価法による標準地数3,828地点合計6,843点について比準作業を行った

が、作業の特色は次のようなものであった。

① 現場の状況をよく把握している職員がそれぞれの地区において作業を行った。

② 比準作業においては、次のような内容の細かい内規を定めた。

ア 代表的な旧集落と区画整理等施行済区域との価格差の用途を3割程度と定め、その間を段階的にふりわけて区分した。

イ 道路幅員による価格差について、4mを基準に3段階ほどに区分し、鑑定士による補正割合で価格差を設定した。

③ 鑑定地の価格を常に念頭にいれながら現場の状況に応じ、価格順序の逆転等に充分留意するようにした。

内規として定めた比準表は、簡単なものであったが、公平な点で大きな前進であり、1/10000図に価格をおとし、10人の担当者がブレインストーミングによる検討を行った際、担当者たちが念頭においたことは、次のように要約できると思われる。

① 標準地の位置

市の中心部からどれ程離れ、他のどの状況類似地区に似ているのか。地形・地勢はよいか、悪いか。

② 沿接する道路事情

幅員何メートルのどのような交通事情の道路に沿接しているのか。交通渋滞等はないか。交通安全の面からはどうか。

③ 生活利便性

生活圏内に、スーパー、小売店、鉄道駅、バス停、小・中学校、各種公共施設等にどれ程近く、利便性があるのか。反対に、悪影響が出る騒音、悪臭、墓地等の嫌悪施設はないか。

④ 商業性

そこは商業要因がどれ程あるところか。店舗等の密度、見はえのする商店街で人々が寄りつき易いのかどうか。発展性はどうか。

⑤ 必要性

自分が買い、そこに住み、商売をすとしたらどうか。また、不特定多数の場合はどうか。

以上、数値化された文書等として整備されてはいないが、担当者はこれらのことを頭の中に思い浮かべながら比準作業を進めた。

こうした比準作業のほう大さと困難さを味わってきた経験者の中から、次のような疑問や反省があらわれた。

① 現場を熟知した担当者にしか、価格づけの作業ができないのか。

② 頭の中で、「標準地の位置」「沿接する道路事情」「生活利便性」「商業性」「必要性」など

の項目をチェックしているはずなので、これらの価格形成要因を明確にして、数値として表わすことができるのではないか。その要因項目を定め、その要因による加減率(価)を定めることができれば、市の全域にわたる比準地について、均質な評価方法がとれるのではないか。

- ③ これを可能性のあるものとするのは、一定の計算による価格算出であり、電算処理化をすることではないか。それによって、統一された価格算出とほり大な情報の正確な処理ができるはずではないか。

このような疑問や反省材料について、近傍の鑑定士の方々と議論し、専門家の検討を促してみても、それが見込みのあることとして受けとめられるようになったのは、57評価替え作業も終わりに近づいた頃であった。

Ⅲ システム評価の考え方と導入の検討

57評価替えまでの本市の評価方法とその課題について、ある専門家グループが分析した資料があるが、それを要約すると、次のようである。

- ① 各々の標準地価格は、任意の鑑定地に比準して個々別々に求められるため、ある標準地の評価額に比準して他の標準地の価格を求めた場合、その標準地の本来の評価額と必ず不一致が生じてしまうこと
- ② 同様の理由により、ある路線の価格を二つの異なった標準地に比準して求めた場合、必ず二つの異なった路線価が求められてしまうこと
- ③ 理論的と思われる方法で編集された土地比準表においても、鑑定地の絶対量が不足する市街化調整区域や過疎地域では、機械算的に比準した評価額には必ず大きな誤差が生じ、また、その妥当性の検証手段を見出し難いこと
- ④ 高層化された商業地域においては、土地比準表を編集すべき基礎的な方法論自体を見出し難いため、その部分では別個の評価体系での例外的な評価処理を行わざるを得ないこと

つまり、取引事例や公示価格、あるいは鑑定士が求めた鑑定評価額等のそれぞれが、全体としてどのような経済原理に則って形成されたかの本質的・統合的な分析視点ないしはそのための分析用具(実践的な理論と電算ソフト等)をほとんど持ち合わせていなかったことになる。

従って、このような問題意識をもった場合、システム開発の方向は少なくとも次のような条件を満たしたものとならなくてはならない。

すなわち、

- ① 一定の“統一土地評価基準”的なものが用意された状態の下では、特別の土地評価の専門家ではなくとも誰もが評価作業が可能となり、かつ、この場合に求められた各人の評価額は全て自動的

に一致しなければならないこと

- ② 標準地や、路線、状況類似地区の区分は、納税者の立場からみれば関知するところではないため、各々の評価法には原理的には差異があってはならないこと
 - ③ 評価された各々の路線あるいは状況類似地域間の価格バランスは、評価算定過程において、自動的に確保されるものでなくてはならないこと
 - ④ 評価作業全体が標準化され、作業能率が大幅に向上するものでなくてはならないこと
- 等の諸条件である。

一般に、ある都市圏ないしは地域全体の土地取引事例価格を都市中心点から郊外の方角に向かって整理してみると、“全体として都市中心点に向かって価格が必ず高度化する”全体としての価格分布傾向線が得られる。

無論それぞれの取引事例地は、周囲の環境、都市中心点への近接度以外の要因にも格差があるので、この格差を補正して、都市中心点近接度以外の条件を全て包括する基準が実用化されれば、補正基準によって補正された価格分布傾向線は、その都市全体の価格分布の基本的な形状を示し、その傾向線を方程式化し精密化することもできるはずである。

このような考え方のもとに開発された評価システムにおいては、比準作業は、従来と異なったかたちで行われ、ある特定の土地を誰が評価した場合も同じ評価額が得られ、路線間の価格バランスに気を使う必要もなくなる。

以上のような理念を具体化するためシステム評価の方法について検討し、システム評価は可能であるとの結論を得、業務を委託して進めることになった。

業務を委託し、本格的な作業に入る段階で、市が委託先へ提供した作業に必要な資料で主なものを参考までに掲記すると、次のようなものであった。

- 航空写真による本市基本図(1/10000図)
- 都市計画図
- 土地利用現況図
- 土地区画整理の概要資料
- ガス供給方式の参考資料
- 集中浄化方式の住宅団地等一覧表
- 大型小売店舗に関する資料
- 幼稚園・保育園・小学校・中学校・高校等分布状況及び小・中学校の学区界図
- 公園・緑地の資料
- 嫌悪施設に関する資料
- 医療機関に関する資料

- 銀行・郵便局・農協等に関する一覧表
- 幹線道路整備に関する資料
- 町丁コード表
- 鑑定地一覧表及び案内図

IV 統一地価算定式

1. 評価手法の基本

システム評価に関する初回の委託は、昭和58年5月に契約したが、その仕様書には「評価手法の基本」が次のようにうたわれている。

- ① 標準地の価格及びその格差が説明できる地価決定システムによって全標準地の価格を決定するものとする。
- ② 標準地の価格と価格形成要因の間の相関関係は、具体的な形の地価算定式により価格を決定する。
- ③ 本評価は、路線拡張基準であることを理解し、これに対応し得る算定式（比率表）を作成する。

また、成果品は、

- 総括表（鑑定地価格を一覧で示すことができるもの）
- 確定価格の算定式の説明書又は電算解析した場合のデータ等
- 標準地、鑑定地位置図及び街区整備方式区分図（縮尺1/10000）

と定めたが、委託先も市側も初めての試みであったのでシステムの全体を理解し得たのは作業が終了した時点であった。

2. 統一地価算定式作成のための電算解析

システム化への作業は、まず、本市の宅地の売買実例を相当数収集し、統計学的電算解析処理を行い、本市の統一地価評価式を決定したのであるが、かいつまんで説明すれば次のようになる。

回帰分析法では土地の価格と価格形成要因の間の関係は、数学的に次のように説明可能であると仮定される。

$$Y = a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_n X_n + C$$

この式は、要因毎の変数Xとこれに対応する比例定数 a を乗じ、かつ、これらをトータルし、最後に定数項Cを加えることにより、目的変数Y（土地価格）を求めるものである。

つまり、売買実例の電算解析処理とは、上記の地価算定式を析出する作業であり、かつ、この析出された算定式によって求められるデータの推計地価が、実際の取引価格にどの程度近接している

かによって、地価算定式の信頼性が評価される仕組みである。

そして、解析処理にあたっては、次のような点が留意された。

- ① 都市中心点近接度という要因と、街区整備方式加算率という要因を明確化し、これを正確に整理すること
- ② データの偏りを排するため、解析対象データは地価公示地点及び県地価調査地点について、あらかじめ推定市場売買中値（比準価格）を設定し、これを採用すること
- ③ 区画整理事業施工中地区内データ、業務地区要素を含むデータ等平均的状況から大幅に逸脱するデータについては、あらかじめこれらを除去すること
- ④ 価格形成要因の選択に当っては、原因と結果を混同することのないよう十分な検討を尽くすこと

注. どのような要因が実際の価格形成要因に該当するか、という推定は、解析をなす者自身が主体的に判断しなければならない。もし、意味をもつ要因を拾い忘れたり、また、一つの要因を異なった側面より見ることにより、二重に拾い上げたりすれば、解析の結果はこの様な誤まりの程度に応じて次第に無意味なものへと変質せざるを得ないこと。

3. 統一地価算定式の確定とその内容

電算回帰分析の結果、本市の宅地価格の算定式は、最終的に次の統一地価評価式として確定した。

▷商業地以外の評価式

$$\left[\left\{ 2.0 \times (16.5 \text{ km} - X \text{ km}) + 25.0 + y \right\} \times (1 + g) \right. \\ \left. \times (1 + f_1 + f_2) \right] \times q$$

▷商業地の評価式

$$\left[\left\{ 2.0 \times (16.5 \text{ km} - X \text{ km}) + 25.0 + y \right\} \times (1 + g) \right. \\ \left. \times (1 + f_1 + f_2) + (30.0 \times f_3 \times d_1) \right] \times q$$

$X \text{ km}$ （都市中心点近接度）

ある評価地点が、本市の都市中心点（私鉄駅）より何km離れた地点にあるかの距離。実距離と直線距離の平均値。

y （地価水準調整項目）

ある評価地点が、山間の過疎地域に位置する等の理由により、市中心部より郊外に向って段々と低くなって行く、通常の地価形成傾向よりも、さらに一段と低くなっている場合の調整項目。加算される場合もある。（表-1参照）

g （街区整備方式加算率）

土地区画整理方式、住宅団地開発方式、土地改良方式（土地改良地区が市街化したもの）又

表-1 地価水準調整項目地域別明細表

地 区 々 分	調整値	備 考
矢作川以東、巴川以西地区で過疎傾向のない一般地域 県道〇〇〇線より北方概ね2.5 km以内に存する農村集落 巴川以東地区で岩倉町に近接した県道〇〇〇線沿い及び直近背後地区 篠原町、広幡町、八草町周辺部で猿投グリーンロード八草インターチェンジ近接部を除く地域	△5.00	
国道153号線の勘八峡より足助方面地域	△7.50	
県道〇〇〇〇線より概ね2.5 km以北で猿投グリーンロード以南の農村集落 巴川以東地区で県道〇〇〇線の九久平町地内東側近接部 東広瀬町及び西広瀬町の中心部	△10.00	
猿投グリーンロード以北の農山村集落 巴川以東、もしくは東南側の平均的な山間地区 矢作川平戸橋架橋上流部の東側に位置する平均的な山間地区 押沢町、藤沢町、小峯町等の市北東部山間地域 枝下町及びその周辺部一帯	△15.00	
巴川以東もしくは東南側の山間地区で過疎化の傾向が特に著しい地域	△20.00	
都心中心点と東名〇〇インターチェンジを結ぶ線、及び同矢作川山室橋を結ぶ線の両者に挟まれる範囲の内、都心より4 km（道路距離と直線距離の平均）以遠の地域	0~25.0	2.0×(xn-40) で求められる値
猿投グリーンロード八草インターチェンジ近接部及び滝脇町、長沢町等〇〇近接部	5.0	状況に応じ加算

は自然形成方式等の具体的な街区整備の手法により、公共空地率や道路の整然性に一定の規則性を伴う格差が見られるため、それを基礎に決定された加算率。(表-2参照)

f₁ (街区環境要因加算率)

f₂ (接近要因加算率)

し尿の処理方式、都市ガスの有無、地盤の高低等の街区環境要因あるいは学校、スーパーマーケット、バス停等への接近要因に不均等なバラツキが見られるため、これら個々の細かい要因を、最終的な土地の価格に正確に反映させるための副次的な要因であり、f₁、f₂ それぞれ次の項目数が必要であると決定された。

f₁ (街区環境要因) 30個

f₂ (接近要因) 28個

(各要因ごとの加算率を集計し、具体的なf₁とf₂の値が決定される。)

表 - 2 街区整備方式加算率表

状 況	状 況 表 現	コード 番 号	基準街 路巾員	公 共 空地率	空地率 格 差	市場性 倍 率	加算率	色 別
基準街路巾員 6 m であるが、 公共空地率の特に高い 大型住宅団地、区画整理地区	タイプ (A)	601	6 m	30.0% 以上	29.0%	1.30	37.7%	赤メン シュ
基準街路巾員 6 m の 大型住宅団地、区画整理地区で 公共空地率の比較的高いもの	タイプ (B)	602	6 m	30.0%	27.5	1.30	35.6%	赤斜線
基準街路巾員 6 m の 規模の大きな住宅団地、区画整理地 区、及びこれに準ずる地区	タイプ (C)	603	6 m	27.5%	25.0	1.30	32.5%	赤
基準街路巾員 5 m の中規模以上の住 宅団地、巾員 6 m の中規模住宅団地、 及びこれに準ずる地区	タイプ (D)	604	5 m	25.0%	22.5	1.30	29.3%	ピンク
基準街路巾員 5 m の旧土地区画整理 地区、基準街路巾員 5 m の中規模住 宅団地、及びこれに準ずる地区	タイプ (E)	605	5 m	22.5%	20.0	1.25	25.0%	橙
基準街路巾員 4 m の 中規模以上の住宅団地、 及びこれに準ずる地区	タイプ (F)	606	4 m	20.0%	17.5	1.15	20.1%	紺
基準街路巾員 4 m の土地改良施行地 区、ミニ開発型の小規模住宅団地 (4 m ~ 6 m)、及びこれに準ずる 地区	タイプ (G)	607	4 m	17.5%	15.0	1.10	16.5%	黄
巾員 4 m を中心とした 直路及び曲路で構成される 自然形成型の住宅地区等	タイプ (H)	608	4 m	15.0%	12.5	1.05	13.1%	緑
巾員 4 m 以下の 曲路を中心に構成される 自然形成集落	タイプ (I)	609	3 m	7.5%	5.0	1.05	5.3%	茶

q (評点単価)

本評価式は、1点あたり概ね1,000円となる評点を求め、その後1点当りの単価(1,000円)を掛けて算出する式となっている。

f₃ (商業地評点)

ある評価地点の近隣が、どの程度、商業地域化されているかの指数を示すもので、次の諸項目の項目別指数を相乗することによって決定される。

商業地移行度……………建築されている建物の何%程度が商業の用に供されているかの指数
(0~1.00)

建物集積度……………建物の集積度が通常程度に達しているか否かの指数
(0.8~1.00)

用途規制……………商業地に移行するに際し、制約的に作用する用途規制と促進的に作用
(0.98~1.03)
する用途規制を表わす指数

発展性優る……………現状の商業地移行度に加えて、商業中心の移動又は分散により通常の
(1.00~1.20)
発展可能性を上回る状態にあると判断される場合の指数

発展性劣る……………現実には高率の商業地移行の状態にありながら、商業中心の移動もし
(0~1.00)
くは分散によって商業地としての実質が形骸化しているものと認めら
れる場合の指数

立体利用度……………建築されている建物の大半が平家もしくは2階建の平面的利用の状態
(1.0~2.50)
を標準指数(1.00)とし、高度利用度化の度合を示す指数

注. 商業地移行度が0%の場合には f_3 全体も0となり、商業地要素が皆無の状態を示すこ
ととなる。

d₁ (商業機能ランク)

f_3 が商業地移行度を中心とした量的な発展度を示すのに対し、この商業機能ランクは、定着
した商業機能の質的レベルを示す指数となる。

例えば、商業地としての発展段階の初期は非小売業型の業務店舗や生業的な日用品店舗が散
在する形で表われてくるが、最高に発展した商業地では、各種の専門店や特殊な高級品店が
集積する形態として表われてくる。(表-3参照)

与件としての数値

2.0……………都市中心点に向って1km移動するごとに2000円づつ地価が上昇する本市
の一般的な地価形成傾向を示す比例定数。

16.5km……………本市の都市としての最大半径で、都市中心点より最外縁地点までの距離。

25.0……………都市中心点より最も遠方の地点(16.5kmの地点)の基準地価。つまり、
都市中心点より最も遠く、かつ、何らの人工的な街区整備もなされていない
想定上の土地の価格。

30.0……………上記 f_3 (商業地移行度を表わす指数)の値が1.00となる様な商業地では、
取引事例の実態分析等から30.00という評点を与えることが、現実(取引
実態)に適合する結論が得られた。

つまり、30.00という数値は、 f_3 (商業地移行度を示す指数)と d_1 (商
業機能のランクを示す指数)の決定基準があらかじめ与えられた場合に、

商業地の取引実態との関連から求められる比例定数といふことができる。

ただし、具体値決定にあたっては、経験的判断に頼らざるを得ない部分が多い。

表-3 商業機能ランク別評点表

類 型	タイプ別	凡 例	評点	備 考
初 期 的 商 業 地	(a)	生業型業務店舗・生業型最寄品店舗を中心とした混在型商業地区 発展度の低い路線商業地域(準幹線型) 繁華性の低い飲食店街 事務所等が中心で一部店舗が混在する地区	0 } 0.8	
基準商業地 (普通商業地)	(b)	ガソリンスタンド・自動車ディーラー沿道型 飲食店等が通常の密度で連担する路線商業 地域(幹線道路なるも住宅混在) 中心商業街区縁辺の最寄品・買廻品店舗混 在型商店街・繁華性の見られる飲食店街	0.8 } 1.2	市内幹線道路沿い路 線商業地 名鉄〇〇〇駅近傍の 道路巾員概ね10m 以下の商業街区 100を「基準商業地」 と定義
中級商業地	(c)	(b)タイプの路線商業地に専門品店舗等が混 在し、店舗比率も高い路線商業地域 繁華性のかなり高い飲食店街	1.2 } 2.0	寿町県道沿部分 美里町幹線道路沿部 分
準都市中心 型 商 業 地	(d)	広域幹線道路沿いで、通常の路線型商業店 舗よりも専門店の比率が高い繁華性のある 路線商業地域 都心商業地に近接する幹線沿いの商業地で、 専門店の比率の高い商店街	2.0 } 4.0	ジャスコ〇〇SC近 傍 御幸本町交差点近傍
都市中心型 商 業 地	(e)	都心商業地に接する繁華性の高い専門店街	4.0 } 1.0	№1023, №1024 近傍
都市中心型 商 業 地	(f)	都心そのものを構成するデパート・専門店 高集積地区	10 以上	名鉄〇〇駅前

4. 価格要因の把握と電算入力データ

具体的に価格要因を把握し、電算による宅地価格算出のために送付するデータは、価格要因調査票(表-4)に記入して作成する。調査票及びその作成要領は次のとおりである。

標準地番号

地 区 市域を5地区に分けて2人1組で分担しているため、その調査地区番号。
 類似ⅠⅡ 標準地番号。Ⅰに0とあるのは、鑑定地、地価公示、地価調査地点。0がも
 ととなって、比準地については、0以外の数値が入る。さらにⅡの0から比準
 する地点についてはⅡに0以外の数値が入る。

路線判定 R…路線 J…町丁状況類似
 状況類似番号 路線番号…路線判定“R”のとき
 町丁…路線判定“R”以外のとき町丁状況類似

データ区分 1～3のカード区分

異動コード 1…新規 2…変更 3…抹消
 なお、キーは「標準地番号」「路線判定」「状況類似番号」である。

根 拠 価格算定の根拠、時点を示す。

用 途 固評 固定資産評価上の用途区分
 都計 都市計画法上の用途

標準地所在地 町丁コードで所在地を示す。

都心距離 直線と実距離の平均値

ゾ ン y値(地価水準調整項目)

街区整備方式 街区整備方式区分を示す数値

57 鑑定価格 前回の鑑定ベース価格

60 鑑定価格 価格を算出によらず設定する場合に数値を強制できる。

時点修正 通常1.00

価格調整率 通常1.00000 工専のときS値

旧状況類似番号 課税計算上、前回評価・課税をけん索するために必要。

調整区域 市街化の遅れの度合の区分

工専評点 減価評点記入

し尿処理 汲取、各戸浄化、集中浄化、公共下水道

ガ ス プロパン、集中LPG、都市ガス

上水道 普通水道、簡易水道、井戸

排水溝 有、自然放流、地下浸透式

団地近接評点 加算評点

道路高低評点 加減点評点

舗 装 有無

歩 道	無、片側有、両側有、片側有及び並木、両側有及び並木
傾斜方位評点	良質な街区の中では考慮される。
地盤低湿評点	減点評点
混在減点評点	長屋等…長屋、低賃アパート 工場等…工場、倉庫 農家等…農家、畜舎
減点評点	街区未熟 街区老朽化 日照不良 環境不良…法的に公害被害地域と認定できないが、宅地価格に反映すべき広 範囲な地区を対象とする。 急傾斜地域 街路不連続性 車通行過多
環 境	住宅団地の中で、高級家屋が建ち並ぶか、否かによる格差
画地規模減点評点	一宅地の規模が過大とならざるをえない地域について減価する。
業務要素加算評点	現在店舗はないが、将来見込まれるもの
商業地移行度	0.0%～100.0%
建物集積度評点	
商業地発展性評点	0.05～1.20
立体利用度評点	商業要因無しときは0.000
商業機能ランク	d ₁ 値記入
距 離	9.9 km以上は99と記入。直線距離「名鉄としど駅以東」は、評点が異なる ため別扱いとする。
都市的施設群	都市的施設群確認票(表-5)に、同一施設が800m以内に3箇所以上ある ときは3件までとし、その箇所数を記入する。
距 離	汚水処理場以下についても、直線距離を記入する。

表-5 都市的施設群確認表

確 認 票	0m	100m	400m	0m	100m	400m	0m	100m	400m
	～ 100m	～ 400m	～ 800m	～ 100m	～ 400m	～ 800m	～ 100m	～ 400m	～ 800m
Ⓢ 大型ショッピングセンター									
Ⓞ 中型(既カウント分は控除する)									
□ 小型スーパー									
○ 市役所									
A 田 総合病院									
Ⓜ 大型公共施設									
Ⓜ 大型公園緑地									
Ⓜ 大型体育施設									
(赤) A群合計									
Ⓢ 銀行									
〒 郵便局									
田 病院、医院									
○ 市役所支所									
Ⓜ 公民館									
B 〇 食品店									
〇 舗									
Ⓜ 保育園、幼稚園									
Ⓜ 図書館									
Ⓜ 小規模公園									
Ⓜ 普通体育施設									
(緑) B群合計									
△ 歯科医									
Ⓢ 農協									
C 〇 高校									
〇 保健所									
(橙) C群合計									

*同一施設は3で頭うち

V 市が行った比準作業

昭和58年5月の委託契約の時点で、鑑定地だけでなく、全ての路線への比準まで価格づけ作業ができる業者からは説明があったが、職員の価格決定の理解のため内部処理とし、比準作業は職員で行った。以下は、市が順次取り組んだ作業内容である。

① 状況類似地区の下図作成(昭58・4)

航空写真図面(1/10000)で全体像の把握をした。

ア 57鑑定地、標準地の転記をしながら、ポイントの適否を検討。(前回評価替えの作業図面と鑑定地一覧表等から、価格及び旧標準地番号を転記)

イ 昭58・4・1付地価公示地のポイントと価格を転記。

ウ 土地状況図(総合計画の土地利用現況図)を転記し、街区整備方式による地区区分図とした。

次の鑑定地選定のめどとしては、同一の街区整備地区には2～3ヶ所と考えた。

② 標準地Ⅰ、鑑定地を決定、委託契約（昭58・5）

標準地Ⅰで代表される地域を、固定資産評価上の用途地区で区分（鑑定士のアドバイスにより同一用途で土30%の範囲内の同一価格帯で区分）し、類似地区番号を付番した。この時点で標準地Ⅰは688地点となり、このうち400地点を鑑定地として価格の決定を委託した。

③ 状況類似地区の細分化・標準地Ⅱの決定（昭58・8～10）

航空写真図（1/10000）を作業図として、概ね400mメッシュになるよう状況類似地区の細分化をし、これによって標準地Ⅰから比準する標準地Ⅱを選定した。路線価の路線は、400mには限らず、交差点間で区切る等さらに細分化している。市街化調整区域は、ほぼ小字単位となったが、周辺部の山間部については、複数の小字が同一状況類似地区として残された。この作業の段階で、標準地を管理する台帳を作成した。（標準地番号・所在地番等）この時点で、標準地Ⅰ・Ⅱともで路線本数6,345本、状況類似評価地区3,827地区となった。

④ 価格要因の拾い方研修（昭58・9）

初めての作業であり、業者説明を受けながら、統一的処理をめざして職員の研修を行った。

あらかじめ準備した作業に必要な資料等で主なものは、次のようなものであった。

ア 価格要因調査票

価格要因調査票（表-4）をデータ用紙として起票

イ 標準道路距離表示図（1/10000）

航空写真図に都市中心点よりのキロ数をおとしてあり、各標準地の「都心距離」の実距離を測定するのに用いた。

ウ 公共施設等分布図（1/10000）（図-2）

航空写真図に、バス停、大型ショッピングセンター、中型ショッピングセンターと「都市的施設群」のA、B、C群の施設を色別におとしたもので、これに標準地のポイントへビニール盤（100m、400m、800mの円が示してある）をあてることにより、A、B、C群の都市的施設群の数を確認し、都市的施設群確認表（表-5）へ転記した。価格要因調査票（表-4）の起票要領は次のとおりである。

データ区分「1」

- a まず、キーとなる標準地番号、状況類似番号を起票
- b 異動コードは、新規、根拠は標準地の種別（Hは比準地を示す）
- c 用途の固評用途は現地調査図面より、都計用途は都市計画図より判定
- d 標準地所在地を現地調査図面より起票
- e 都心距離を「標準道路距離表示図」より、直線・実距離とも測定して起票



图-2 公共施設等分布图

- f ゾーン値を(表-1)の表より地域を確認し、コードで起票
- g 街区整備を、「街区整備区分図」ないし1/10000作業図より確認し起票
- h 道路幅員を、基準については街区区分別の基準街路幅員より、対象道路については現地調査図面ないし現地測定により起票
- i 57鑑定価格
前回の価格検討調書から転記
- j 60鑑定価格
価格計算するものは0埋め、公示、調査、鑑定価格は記入
- k 時点修正率
通常1.00
- l 価格調整率
通常1.00 工専で鑑定に入っている数値から比準して記入
- m 旧状況類似番号
路線又は状況類似をRかJで記入し、路線番号又は町丁コードを記入

データ区分「2」

- a 調整区域
種別によりコード記入
- b 工専評点
工専のとき20と記入
そのほか、標準地について価格要因を入れる場合、鑑定地についてどのような要因がどの程度の数値で入っているかを確認して標準地についての数値を入れる。
特に、固評用途が併用住宅・普通商業・高度商業・繁華街となる場合に考えられる「商業地移行度」「建物集積度」「商業地発展性」「立体利用度」「商業機能ランク」の数値については、鑑定士の考えを忠実に反映させるよう留意する。

データ区分「3」

距離要因は、「公共施設等分布図」により直線距離をはかる。直線では不適当と判断される障害(川、鉄道等)が認められる場合には、屈折点を設けてはかる。

また、都市的施設群は、各範囲の箇所数を拾って記入する。

⑤ プログラム開発(昭58・10～)

委託先のプログラム仕様書により、本市の電算で価格算出処理ができるよう、プログラムを開発した。電算担当の職員が1人3ヶ月程で行った。

⑥ 価格要因調査票の起票作業(昭58・10～59・3)

「価格要因の拾い方研修」で述べたとおり、鑑定地、国公示地、県調査地、及びこれらの土地から比準する標準地Ⅰの688地点については全項目を記入した。

標準地Ⅰより比準する標準地Ⅱの9,484地点については、データ区分「1」を記入したのち、データ区分「2」については、原則として標準地Ⅰと同じであるのでデータをコピーするようブックとしたが、例外的に数値、要因が異なると認められた場合には記入した。

また、標準地Ⅱのデータ区分「3」については、標準地Ⅱの親といえる標準地Ⅰとの差引きで距離を測定する方法をとり、都市的施設群については標準地Ⅰと同様の方法で数値を求めた。

これら価格要因調査票の起票は、合計10,172点になったが、10人の職員で残業を含め、約半年間の作業となった。

⑦ 標準地比準計算処理(昭59・4)

価格検討調書の電算打出しをして、鑑定ベース、固評ベースとも上昇割合の検討を行った。

ア 標準地価格集計表Ⅰ

鑑定ベースの上昇率を0.8～2.5超までランク分けし、担当別5地区における内容を電算打出しより把握し、顕著なものについて、価格要因調査票の各データ数値のチェックを行った。数値の誤まりが発見されなければ、価格は正当であるとした。

イ 標準地価格集計表Ⅱ

固評水準の設定を数種の数値で行い、個々に市街化区域と調整区域、さらに固評用途別に分け、57年度と60年度の鑑定ベース、固評ベースの価格及び上昇率を電算で打出した。

⑧ 価格修正データ送付(昭59・5)

担当地区別の接点調整及び隣接市町村との接点調整をして、価格要因調査票の各項目をチェック・訂正し、合計1,544件の価格修正データを送付した。

担当別の5地区内の価格の均衡は、終始留意していたが、担当地区別接点については、合理的とみられた数値による算出価格に微妙な食い違いが生じ、調整せざるを得ない例が多少あり、調整した。

⑨ 各筆補正どりデータ起票(昭59・8～11)

面地計算法による各筆の補正どりは、新設路線(細分化・拡張に伴うもの等)付設あるいは路線番号の入替え等により見直しが必要となり、一斉作業を行った。合計69,564件の各筆補正データ票を起票した。

⑩ 第2回価格修正データ送付(昭59・11)

価格について最終的な修正データを送付した。

⑪ 補正データエラー修正(昭59・12)

⑫ 価格検討調査打出し(昭60・1)

全標準地について、価格及び価格要因の概要について調査を打出した。

⑬ 当初計算(昭60・3)

昭和60年度の評価調査兼課税台帳を打ち出した。

VI システム評価の成果

システム評価の実施をふりかえってみると、まず、成果品として委託先からは次のものが納められた。

① 総括表(宅地地価調査報告書)3部

「宅地地価調査報告書」は、「評価額総括表」と「正常価格(評点単価)誘導表」からなっている。

・評価額総括表

所在地番、住宅地図ページ数、写真(36ミリペタ焼)、地域種別、 m^2 単価、標準地の概況等が集録され、数値等は電算で打出されている。

・正常価格(及び評点単価)誘導表

価格要因調査票(表-4)によるデータ処理の方法、価格算出の誘導過程を説明したもので、価格根拠、その価格に占める割合等まで説明することができる。(表-6参照)

② 算定式の説明書及びデータ等

「土地評価基準」として簿冊にまとめられたマニュアルが3部納められた。

内容は、統一地価算定式の詳細な説明のほか、具体的な要因加算率表として「街区整備方式加算率表」(表-2)、「商業機能ランク別評点表」(表-3)、「地価水準調整項目地域別明細」(表-1)及び各価格要因に対する「副次的要因加算率表」とその説明の「副次的要因の概要」が掲載されており、それに加えて、土地評価の基礎的方法論、統一地価評価式決定の経緯(実際の電算解析処理と統一地価評価式の編集)が記載されたものである。

③ 標準地、鑑定位置図及び街区整備方式区分図

航空写真図(1/10000)に、「街区整備方式区分図」、「標準道路距離表示図」、「公共施設等分布図」が色鉛筆で色塗りされたものである。

④ 鑑定地写真台帳 3部

鑑定地の写真がサービ判で台帳化されたものである。

市で行った比準作業での成果品としては、次のようなものがあげられる。

① 評価替え作業図

担当地区別に、1/10000図に、町字界、市街化区域界、街区整備方式地区区分界の記入及び

表一6 正常價格誘導表

正常價格(及)評點單價)誘導表		日期年月日		國幣時點		市打付名		所在		地		地		地		地	
31.11.15		31.7.1		1959		東京		東京		東京		東京		東京		東京	
31.11.15		31.7.1		1959		東京		東京		東京		東京		東京		東京	
101	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
102	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
103	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
104	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
105	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
106	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
107	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
108	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
109	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
110	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
111	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
112	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
113	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
114	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
115	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
116	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
117	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
118	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
119	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
120	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
121	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
122	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
123	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
124	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
125	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
126	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
127	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
128	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
129	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
130	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
131	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
132	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
133	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
134	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
135	20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

その色分け、国・県標準地、鑑定地及びそれらの標準地番号、標準地Ⅰ境界線（街区色の実線）標準地Ⅱ境界線（街区色の破線）及びその標準地番号、標準地番号の下に鑑定ベースによる百円単位の価格を表示したものである。

なお、市街化区域及び市街化調整区域の路線価評価地区については、1/2500図に同様の表示をしたものを作成した。

また、1/2500図面より1/600、1/500等の地籍図に路線・路線番号・価格を転記し、各筆補正どり作業の用に供する現地調査図面を作成しなおした。

② 標準地価格検討調査

所在地順、標準地番号順、状況類似番号（路線番号）順のそれぞれの電算打出しによって、価格要因調査票（表-4）の次の項目を調査にのしたものである。

標準地番号、路判RJ、状況類似番号、標準地所在地、根拠、固評用途、60・57鑑定ベース価格及びその上昇率、60・57固定評価格及びその上昇率、固評対鑑定ベース価格比、60負担調整率、59個人非住宅用地課税標準額

これによって、内部の標準地の検索のほか、納税者の評価対象地にかかわる標準地の説明資料としても使用できるものとなった。

③ 標準地台帳

価格要因調査票（表-4）によって送付したデータ（10,172件）について、標準地台帳（表-7）を全標準地について電算で打出した。価格算出にかかわる全ての情報がこの台帳に表示されるとともに、様式は、次回評価替えのためにデータ用紙として使用できるよう設計し、作成されている。

④ 事務手引書への集録

「資産税事務の手引き」（B5判333頁）に60年評価替えの特徴として、次のような内容でまとめられ、手引書に加えられることになった。

- ・評価上昇の概略、・県の指導、・本市の基本方針、・宅地価格の検討、・農地価格の検討、
- ・山林価格の検討、・雑地価格の検討、・評価替作業日程、・今後の課題

なお、60評価替え作業において着手した各筆補正の見直し作業についても、「宅地の評価」として画地計算法の細部を規定したものを追加登載することとなった。

システム評価のメリットを考えると、

- ① 統一地価算定式を決定できたため、特別な土地評価の専門家でなくとも評価作業が充分にでき、しかも、誰が行っても価格が一致する厳正で公平な評価方法を確立することができた。
- ② 納税者への説明資料として、価格要因の具体的な数値等が飛躍的に増加した。従来、経験者の脳裡にあった判断材料が、個々の数値に置きかえられ明白化した。
- ③ 価格バランスは、評価算定過程で自律的に確保され、厳正かつ公平な評価方法で統一されてい

表-7 標準地台帳
(価格要因調査票)

標準地番号		状況類似	
地区	類似	I	II
1	019	0	03
2		5	6
1022		104R	
		029 211	
		B 9	
		12	
		R 029 211	

基準評点Y* 69,297 環境評点 -9.00 接近評点 8.76

ア-ク区分	根拠	用途	標準地所在	都心距離 KM	ゾーン	道路幅員 M	57 築	60 築	時点	価格調整率	旧状況類似											
	興	固	郡	地番	支線	実	千円	千円	修正			工率 S 値	路									
1	058	4	51	026	001	37	1	2	0	4	40	1050	1250	100	100000	R	000	056				
15	17	20	21	23	25	29	33	36	36	42	43	46	48	49	50	53	57	61	64			
								000				1250		1250				R		029	211	
15	17	20	21	23	25	29	33	36	36	42	43	46	48	49	50	53	57	61	64	70	71	74

ア-ク区分	調整区域	工	上	団	道	傾	混	減	減点評点						商業	移	積	展	立	業		
									工	傾	環	日	未	老							工	長	工	境	面	地	務	移	%	性	体	機
2	0	00	1200	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	00	100	100	100	100	200
15	16	17	19	23	25	29	34	42	44	46	48	50	52	54	56	60	63	64	68	71	74	77

ア-ク区分	距離												商業	基準												
	副	名	国	越	越	大	中	小	中	東	A	B			C	群	距離									
3	38	1	3	30	1	0	1	10	12	4	8	0	2	5	51312	1	4	4	95599	9999						
15	16	18	20	22	24	25	30	32	34	36	38	44	50	56	57	59	61									
										00.02.03		05.15.15		04.10.06												

(参考) 標準地台帳の2段階書きの下欄は、6.3年評価替え用のデータ網であり、事例の1-19-0-3 R029211の標準地は、標準地番号を変更し1-22-1-4となり、根拠、前回鑑定ベース価格、旧状況類似番号(路線番号)が訂正され、A、B、C群の数値が変更されている。

るので、理想的な価格バランスになっており、大きな信頼を寄せることができた。

- ④ データを生かすことにより、次回の評価替え作業の省力化をはかることができることとなった。
- ⑤ 資料が数多く残されたので、事務引継ぎもスムーズに容易に行われる体制が整えられた。
- ⑥ なお、60評価替えにおける具体的な納税者の反応を縦覧状況で見ると、縦覧件数は、土地については、57年度より7件少ない878件で、審査申出はなかった。

縦覧期間中、標準地台帳と評価替作業図等を手元に用意し、価格根拠の説明に万全の体勢でぞみ、経験にかかわりなく、価格根拠の説明に当たることができた。もともと、標準地についてまで説明を求められた例は少なく、評価方法の概略の説明で納得する納税者が大半であった。納税者の理解を得るため説明は従来どおり必要であったが、説明根拠が整備されたことにより、評価審査申出もなく、システム評価の成果が表われたものと考えている。

VII システム評価実施による問題点

システム評価を初めて実施して、問題とされた点については、次のようにいえる。

- ① 市側の事務量は、本市の場合、相当量増大したが、軽減を図ったとしても限界があった。もちろん次回の評価替えからは成果が表われる。
- ② 委託先との意思の疎通、作業の進行状況の調整等市側の作業が要領を欠く点があった。
- ③ 価格算定は、送付データによって厳格に処理され、絶対的な信頼がある筈であるが、基礎となる送付データに誤りがあれば正確に価格に反映する。従って、データの作成者には細心の注意が要求される。初回に送付したデータ中に、測定ミス、起票ミスなどわずかであるが正確性を欠くデータがあった。
- ④ 大部分のデータが図面等をもとに机上で処理が可能のため、例えば、道路幅員、側溝、歩道、都市ガス等現場確認がおろそかになりがちであった。
- ⑤ 統一地価算定式の評点表中、道路狭小による減価率が、現実に落ち切っていなかった。これは、算定式自体に含まれる問題として次回検討することとなっている。

VIII 6.3 評価替えに向けて

60評価替えをシステム評価に切り換え、この実績の上に6.3評価替え作業を進めているが、システム評価の継続運用上の問題にふれてみる。

1. 6.3 評価替え鑑定委託

6.3 評価替えについて、システム評価を基本的に継続し、一部を修正及び改革することで統一地価算定式の徹底化をはかることに方針を決定し、昭和61年6月に委託先との契約を結んだ。

鑑定地点数は、一部山林価格を含む450地点と増加したほかは、ほぼ前回の内容と同様である。

2. 統一地価算定式の修正

前回と同様の宅地の売買実例の電算解析処理の結果、次のとおり、本市の統一地価算定式の修正が行われた。

① 評価式の変動

評価式は、電算解析の結果、商業地以外の評価式は同一とされ、商業地の評価式の商業要因の項で一部変更された。

$$(30.0 \times f_s \times d_1) \text{ が } (40.0 \times f_s \times d_1)$$

と変更された。

② 副次的要因加算率表

前回の算定で加算率に問題を残した「道路幅員不足」による加算率表の修正をはじめ、利便施設群の「B~400m」、「汚水処理場」、「墓地近接」、商業地の場合の「発展性」の加算率表の評点修正を行った。

また、「環境-+」の加算率表評点の枠を拡大した。

③ 価格要因項目の追加・廃止

追加された要因は、次のとおりである。

「亜炭鉱区」

本市の一部地区において、亜炭鉱跡地の陥没等の事例があるため、状況類似地区価格に反映させることとした。

「交通街路優る」

「商店街近接」

それぞれ価格要因として見ることとし「環境-+」の項へデータ起票。

「団地等近接」

前回は、「団地近接」であったが、工場等への職住接近についても、価格要因にプラスすべきとの判断によるものである。

「他都市よりの影響」

本市の統一地価算定式には、都心距離と副都心への距離要因は考慮されていたが、最近の実例では、市の西部と南部の都市からの距離要因が価格に影響を及ぼしていることから追加された。

「交通事情不良」

「分離帯影響有」

商業要因がプラスされる標準地について、減価要因としてこの二要因が「発展性」の項目で反映されることとなった。

その他、道路行止まり、自動車乗入禁止の路線についても、減価の対象となった。

なお、廃止された要因には、「低湿」があった。

④ その他

データ起票の際の変更としては、「汚水処理場」「墓地近接」「道路高低」の起票要領が修正され、さらに、都市施設群A、B、Cの箇所数の数え方も修正された。

3. 市側の比準作業

前回に引き継いで、鑑定地等以外の標準地は、職員が価格要因調査票を起票し、価格づけを行うので、次のように作業を進めている。

① 街区整備区分図の見直し(昭61・4～5)

前回の同図を1/10000基本図におとし、状況の変化等を考慮し見直した。一部地域での変更のみであった。

② 状況類似地区区分(昭61・5)

上記1/10000作業図上において、同じ街区区分の中で、状況類似地区を区分した。さらに1/2500図においても、路線価評価地区の路線布設の見直し、路線の新設等を行った。

③ 標準地の選定(昭61・6)

状況類似地区より標準地を見直し、決定した。

④ 標準地調査(昭61・6～7)

前回の反省より、標準地調査を綿密に行い、前回同様の標準地については、データのチェックを行うこととし、標準地調査台帳(鑑定士が鑑定地の調査で使用するものと同様のもの)を作成し、標準地Iについて調査した。

⑤ 価格要因データ起票(昭61・8～9)

基本的には前回のデータ起票の要領で、追加修正した要因に留意しながら作業を進めた。

今回は、前回のデータが標準地ファイルとして保存されており、修正データとして前回のデータ用紙を利用でき、作業の簡略化に役立った。

データ送付枚数は2,000枚程増え、12,140枚となったが、作業期間は前回の10人6カ月間から、9人2カ月弱と短縮された。ちなみに、新設路線は2,225本で、路線本数合計8,570路線となった。

⑥ 価格修正作業等（昭61・10以降）

鑑定地450地点の調査完成後、鑑定地の価格及びその価格要因を参考として、比準作業で行った価格要因データの検討及び価格検討調査の全標準地を打出して、データチェックを行うこととなる。この際、算出された価格の上昇度合い、価格順位について、担当地区内及び地区間で調整を行うこととしている。

⑦ 評価水準等の検討

以上のように、鑑定ベースでの価格を内定し、「評価上昇割合調」の調査作成まで作業を一段落させておく予定である。

比準作業の期間は、前回通算10人で1年間かかったが、今回は9人で半年間余りで行えることとなった。

4. 今後の課題

システム評価導入時の作業、今回のその徹底化の作業を行ってきて、業務の課題あるいは作業改善の方法で、現在念頭にあるものをここでふれておきたい。

① 鑑定地及び標準地の選定要領

従来の鑑定地・標準地を変更することは価格の推移等を見るのに不便な面もあるが、選定した鑑定地・標準地の中には、画地計算法上の加算率・補正率の適用のあるものが残っており、適正なものに変更する必要がある。

また、画地計算法で適正とされている標準宅地であっても、面積がある程度以上の規模になると、本市の場合、価格が相対的に低下する現象が指摘されている。従って、現在の価格要因には「画地規模過大」による減点として捕捉しているが、さらに定義を厳密にして見直す必要がある。

② 価格要因データ起票作業の効率化

2回目の比準作業の中で試行的にデータ起票をパソコンで処理した例がある。それは、価格要因の中の接近要因の求め方についてで、前回の測定方法は、1/10000 公共施設等分布図をひろげて、標準地からの直線距離を要因ごとに当たって求め、追加・廃止・変更された各距離要因を全標準地ごとに確認し、都市施設群の箇所数についても、透明のビニール円盤に三重の円を描き、箇所数の確認し直しを行った。パソコンを活用した場合は、それぞれの距離要因・都市施設群・標準地の位置を座標としてとらえ、各2点間の座標の差を2乗したものの和の平方根を計算し、2点間の距離を求めた。具体的に座標の取り方を説明（図-3参照）すると、まず1/10000 図面に距離要因のキーポイントをおとし、座標をとる。この座標は、仮りに定めた原点より図面上で何センチ離れているかにより決定し、この座標の数字を4倍する。次に標準地を1/2500 図面におとし、この座標を1センチ単位でとる。このとき、小・中学校には学校区があるので座標

と同時に学校区のコードを定め、座標と同じく管理し、これをパソコンに入力する。もちろん、同一の図面で作業をすれば面倒なことは省かれるが、今回は、利便施設群等について1/10000図面で作成されたため、このような作業になった。この作業に要した時間は、約1,100の標準地で1人2週間程度であった。

今回は、手作業の方が早かったが、次回は、新設標準地と変更される標準地のみの変更で済む

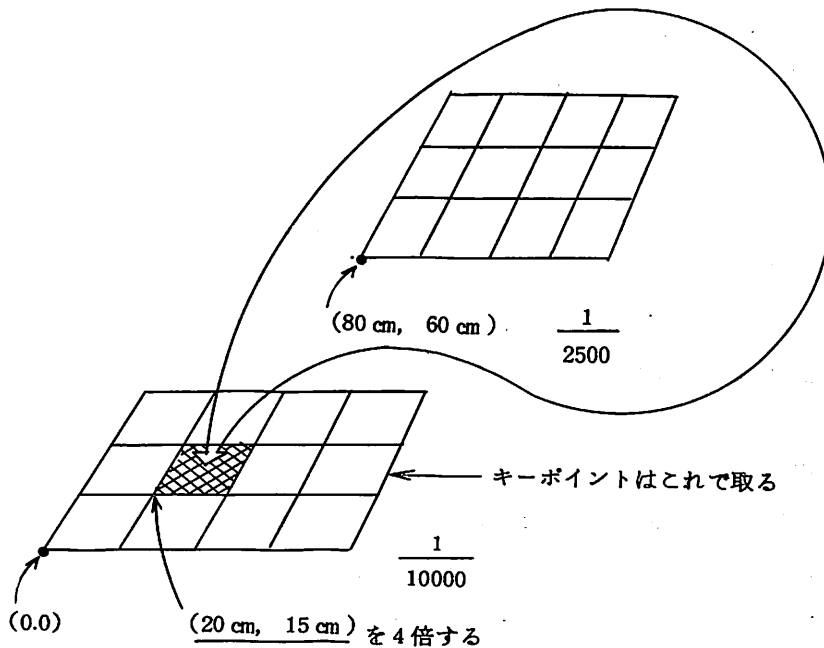


図 - 3

ので、かなりの時間短縮が可能であろう。

この方法の問題点は、学校のように面積の大きなものも点としてとらえるため誤差が出ることであるが、この距離要因については、何箇所かの座標を取ることで対応できる。また、都心からの実距離については、ある程度の誤差を無視するなら、座標でも可能である。さらに、座標をとるのにデジタイザのようなOA機器があれば、かなり負担が減ることと思われる。

③ 価格要因データ起票のあり方

本市の場合、標準地についてIとIから比準するIIに区別しているが、主に環境要因については、ほぼ同じ要因数値が入ることとなる。従って、この点から、状況類似地区区分さえ厳密に見直せば、環境要因等については、各々標準地IIごとに起票する必要がなく、手間を省く余地が残されており、比準作業の効率化を図ることができるようである。

④ 統一地価算定式の精度

63 評価替えにおいても、売買実例による電算重回帰分析の結果、統一地価算定式を決定したのであるが、価格要因データを正確に入力すれば全地域について完璧な価格が算出されるということが、必ずしもいえない面が出ている。ごく一部地域についてであるが、それは次のようなことである。

新しい「他都市よりの影響」は、要因ポイントから標準地への直線距離を入力すると評点が与えられるが、この影響の実体は、幹線道路、山、川等の障害によって影響の距離円内であっても影響されない点である。従って、要因を見るべき区域をはっきり限定しておかないと価格がおかしくなることがある。鉄道駅の場合においても、地域事情を考え限定する必要がある。

また、鉄道各駅への近接度については、一率の評点表のみ用意されているが、駅の中には評点に差が出るものがあり、評点表において区別して使い分ける必要がある。

細部での運用面で、実体に厳密にあった使い方が必要とされているので、回帰分析作業の精密化とあいまって、システム評価の運用を考えるべきである。このようなことが徹底されていないと、手間をかけて調査しても、価格修正で逆算してデータ数値を変更せざるを得ないことにもなる。

⑤ 商業地評価について

全国的に宅地価格の上昇鈍化現象がみられる中で、首都圏など商業地が高騰しているが、本市においても、商業地の評価については現在までの算定式では対応しきれない点が指摘されている。収益還元法等を見直す余地があるともいわれるが、専門家の研究をまっとう、算定式の見直しを検討することとなる。

