

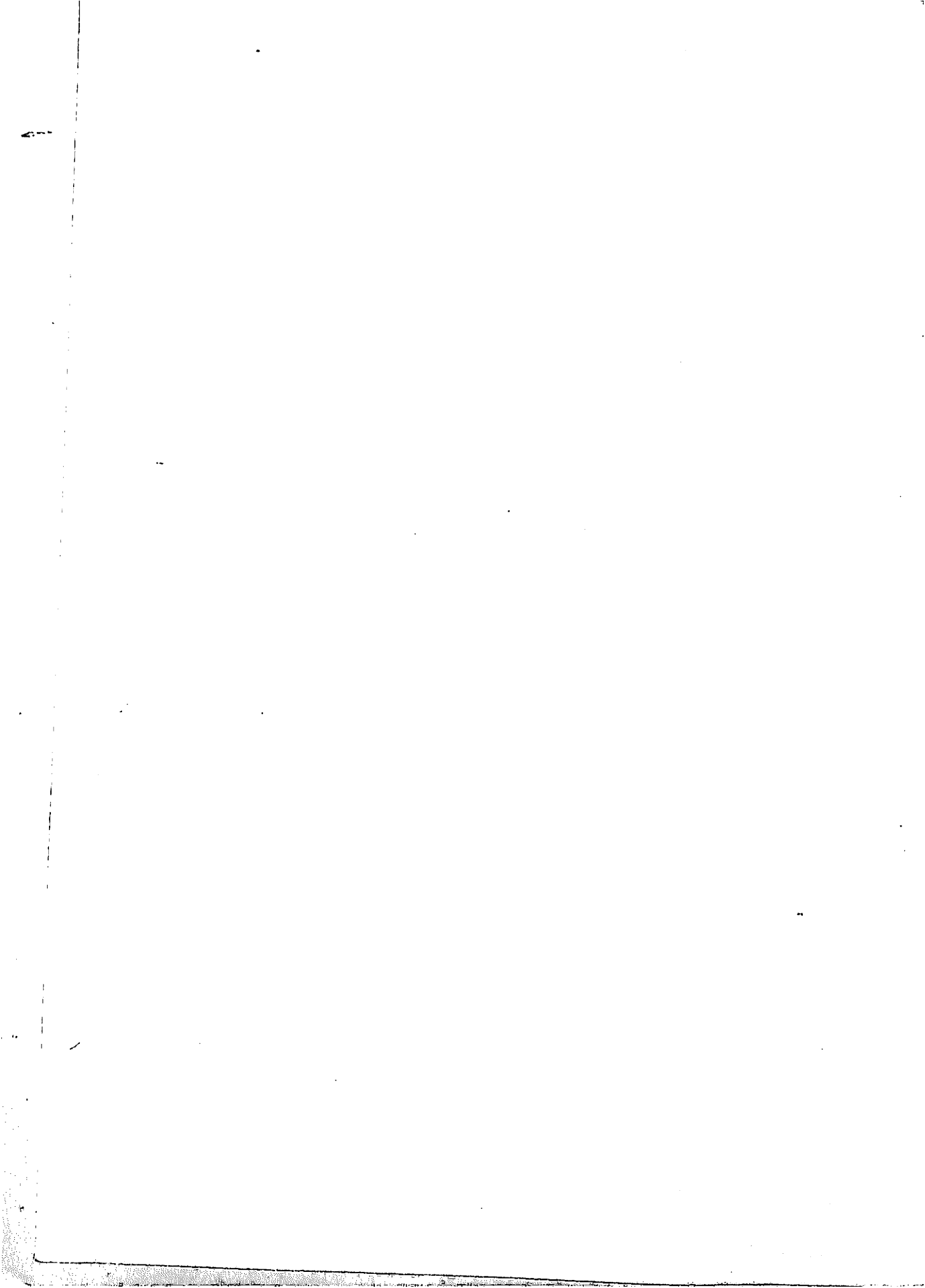
モーターボート競走公益資金による
財団法人日本船舶振興会の補助事業

土地評価に関する調査研究

—宅地の売買実例価額の調査
及び価格体系等の調査研究—

昭和 62 年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター



は し が き

財団法人資産評価システム研究センターは、主として地域の資産に関する調査研究の実施を目的として、昭和53年5月発足しました。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者並びに自治省、地方公共団体等の関係者をもって構成する資産評価システム、土地、家屋及び償却資産の各部門ごとの研究委員会において行われ、その成果は、直接、会員である地方公共団体等に配付のうえ、その活用を期待するとともに、当評価センターの実施する研修会、資料・情報の発行等、会員に対する便益提供のための各種事業の基盤ともなってきたところであります。

ここに、昭和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地調査に当たって種々ご協力を賜った地方公共団体関係者各位に心から感謝申しあげる次第であります。

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

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

昭和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

研 究 組 織

土 地 研 究 委 員 会

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

目 次

I. 調査研究の目的	1
II. 調査研究の結果について	2
1. 調査研究の手順	2
2. 調査対象都市の選定	4
(1) 対象都市選定の経緯	4
(2) 対象都市の概況	4
3. 土地価格形成要因の調査	6
(1) 土地価格形成要因について	6
(2) データ・シートの作成及び要因の測定方法	7
4. 用途地区の区分等	8
(1) 用途地区の区分	8
(2) 状況類似地区の区分	8
5. 土地価格比準表の作成	9
(1) 土地価格比準表の意義	9
(2) 土地価格比準表の作成方法	9
(3) 売買実例データの収集・整理	10
(4) 分析手歩とその問題点	11
(5) 数量化Ⅰ類の分析結果	12
(6) 土地価格比準表の決定	16
(7) 比準表の適用方法	45
6. 標準宅地の価格の評定	47
(1) 評定の方式	47
(2) 住宅地の標準宅地の価格の評定	47
(3) 商業地の標準宅地の価格の評定	50
(4) 工業地の標準宅地の価格の評定	51

7. その他の路線価の評定	52
(1) 評定の方式	52
(2) その他の路線価の評定	52
Ⅲ 結 び	54
付属資料	
1. 路線・標準宅地データ・シート及び売買実例データ・シート	55
2. 同記入マニュアル	67
3. 数量化理論Ⅰ類の結果より土地価格比準表を作成する方法	68
4. 国土庁土地価格比準表と本調査研究の比準表の項目比較対照表	73
5. 数量化Ⅰ類の分析結果(詳細)	74

I 調査研究の目的

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

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

Ⅱ 調査研究の結果について

1. 調査の手順

固定資産評価基準における評価手順に沿って行ったが、特に次の5項目について調査研究を行った。

なお、全体の作業手順は図-1に示すとおりである。

(1) 土地価格形成要因の調査

調査対象都市における土地価格形成要因を用途別に検討し、調査した。検討に当たっては、土地価格形成要因を地域的な要因（地域要因）と画地に関する要因（画地条件）に分けて行った。

(2) 用途地区及び状況類似地区の区分方法の検討

用途地区及び状況類似地区の区分方法について検討した。

(3) 土地価格比準表の作成

調査対象都市において、売買実例を収集・整理し、売買実例価額と土地価格形成要因との関係を統計的に分析し、さらに、不動産鑑定評価の実務上の経験値等を参考として土地価格比準表を作成した。この場合、売買実例と標準宅地との比準に用いる「標準宅地評定用の比準表」と、標準宅地とその他の路線の比準に用いる「その他の路線価評定用の比準表」の2種類の比準表を作成した。

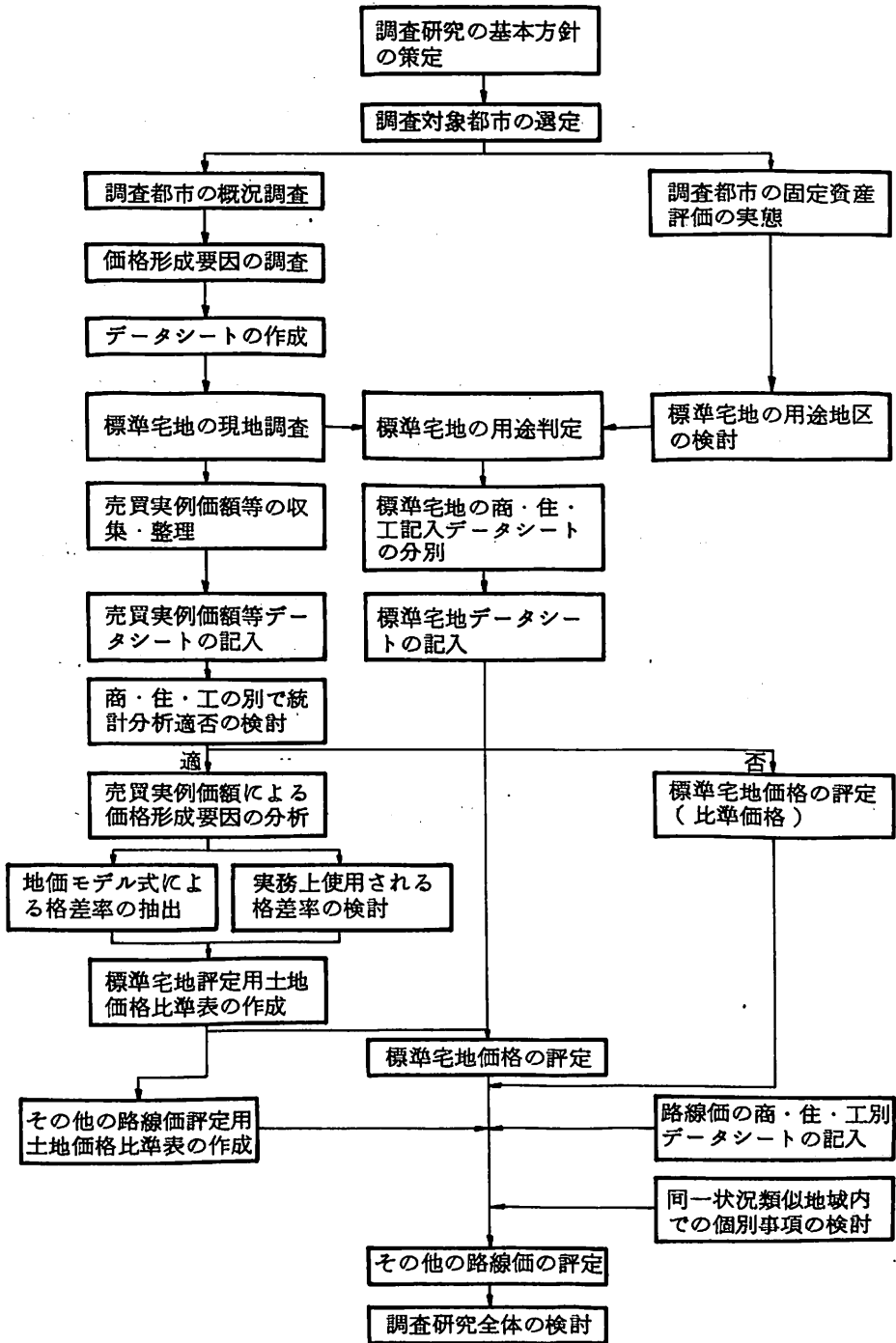
(4) 標準宅地の価格の評定

上記(3)で収集・整理された売買実例の正常売買価格について要因比較を行って求められる比準価格に基づき、標準宅地の価格の評定を行った。要因比較を行うに当たっては、(3)で作成される「標準宅地評定用の比準表」を原則として適用した。

(5) その他の路線価の評定

上記(4)で評定される標準宅地の価格に基づき、要因比較を行ってその他の路線価を評定する。要因比較を行うに当たっては、(3)で作成される「その他の路線価評定用の比準表」を原則として適用した。

図-1 作業手順



2. 調査対象都市の選定

(1) 対象都市の選定の経緯

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

- ① 統計的分析に必要な売買実例件数が十分確保でき、かつ、その分布が市域の一部に極度に偏在することなく、市域全体にほぼ均等であること。
- ② 人口20万人～30万人程度の都市であること。
- ③ 東京を該とする首都圏の地価体系の影響を直接的に受けない都市であること。
- ④ 今回の調査研究がモデルケースとしての研究であるところから、調査対象区域が基準地を中心に円形に近い拡がりを持って設定することが可能な市域形態を有すること。
- ⑤ ④と同様の趣旨から、標準的な地方中核都市としての機能を具備した、すなわち、公共施設・交通機関等の状況が標準的な市であること。

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

(2) 対象都市の概況

本調査研究の対象都市T市の概況は、表-1に示すとおりである。

表-1 対象都市T市の概況

市制施行	明治33年4月1日
市域面積	110.48 km ² 上越新幹線がT市を南東-北西に横断し、ま九鳥川がT市の南部を東西に流れており、これらによりT市は4地区に区分されている。
自然的条件等	平均気温：13.0℃ 59年(最低1月2.2℃ 最高7月25.9℃ 56年) 天気日数：晴252日、雲33日、雨26日、雪5日 (59年)
人口・世帯数等	人口：232,122人(61年)、将来推計人口：265千人(65年市推計) 世帯数：76,057 一世帯当人口3.1人(61年) 人口密度：2,101人/km ²
事業所数等	事業所数：14,193 従業者数：114,664 (56年)
工場数等	工場数：899(従業者4人以上) 従業者数：26,464人 製造品出荷額：69,031百万円 (59年)
商店数	商店数：卸売業1,295(60年) 小売業3,579(60年) 飲食店2,095(57年) 大型小売店(第1種)15(60年)
金融機関数	金融機関数：70(60年)
住宅着工動向	着工新設住宅床面積：196.330m ² 同戸数2,736戸(60年)
病院数	病院数：23(60年)
都市公園面積	総面積：199.8 ha 1人当面積8.73m ² (60年)
学校数	大学：3(市立1. 私立女子短大2) 高等学校：10(県立6. 市立1. 私立3) 中学校：19 小学校：34 (60年)
鉄道駅	国鉄：5 私鉄：4
(参)成長力と民度力 (東洋経済1987) (全国平均=100)	成長力：総合係数103.3、消費購売力102.1、工業係数113.2、 商業係数102.8 民度力：総合係数117.3、消費購売力116.9、工業係数142.5、 商業係数127.0
交通接近条件	市街地のほぼ中央部を上越新幹線が走り、市街地の中心部にあるX ₁ 駅から東京駅まで新幹線で約1時間程度である。関越自動車道がT市の北部を通過している。

3. 土地価格形成要因の調査

(1) 土地価格形成要因について

宅地の価格形成に影響を及ぼす諸要因（いわゆる「価格形成要因」）は、街路の状況、公共施設等への接近の状況、家屋の疎密度その他宅地としての利用上の便等いわゆる地域要因と、間口・奥行形状等各画地に特有の画地条件とに分別することができる。

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

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

<住宅地域>

- ① 日照、温度、湿度、風向等の気象の状態
- ② 居住者の職域、階層等の社会環境の良否
- ③ 街路の幅員、構造等の状態
- ④ 都心との距離及び交通施設の状況
- ⑤ 商店街の配置の状態
- ⑥ 上下水道、ガス等の供給処理施設の状態
- ⑦ 学校、公園、病院等の配置の状態
- ⑧ 変電所、污水处理場等の危険施設又は嫌悪施設の有無
- ⑨ 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性
- ⑩ 騒音、大気汚染等の公害の発生の程度
- ⑪ 各画地の面積、配置及び利用の状態
- ⑫ 眺望、景観等の自然的環境の良否
- ⑬ 土地の利用に関する公法上の規制の程度

<商業地域>

- ① 背後地及び顧客の質と量
- ② 顧客の交通手段の状態
- ③ 営業の種別及び競争の状態

- ④ 当該地域の経営者の創意と資力
- ⑤ 繁華性の程度及び盛衰の状況
- ⑥ 土地の利用に関する公法上の規制の程度

<工業地域>

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

(2) データシートの作成及び価格形成要因の測定方法

不動産鑑定評価基準に記されている地域要因及び多くの調査研究先例における価格形成要因から、本調査の対象都市であるT市において具体的に調査すべき価格形成要因を検討し、商業地、住宅地、工業地の各用途別に選定した。その内容は末尾の付属資料1の「データ・シート」に示すとおりである。

なお、価格形成要因の選定に当たっては、調査・測定する個人の主観的な判断を必要とする要因、すなわち客観的な資料に基づくことのできない要因は、要因測定の統一化を図るため、なるべく選定しないものとした。例えば、不動産鑑定評価基準における要因のうち、住宅地であれば、社会環境の良否、眺望、景観の良否等が、商業地であれば、顧客の質、競争の状態、経営者の資力等がこれに該当する。

価格形成要因の側定方法は、末尾の付属資料2の「データ・シート記入要領」に示すとおりであるが、そのうち、各種施設への接近性に関する要因については、位置座標を測定し計算処理を行うことにより測定することとした。このような測定方法を採用することにより、測定誤差が大きく縮小されるとともに、他の施設への再測定が容易にできることとなる。

4. 用途地区の区分等

(1) 用途地区の区分

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

そもそも、用途が異なることにより、価格形成要因が異なるため、適正な価格を求めるには、同一の価格形成要因の組合せとなるように、用途地区を区分することが必要となる。

従って、用途を区分するに当たって、まず商業地区，住宅地区，工業地区，の大分類を行うことが重要なことであり、現地調査等を行って商住工の建物利用密度等を検討することにより、区分することが必要となる。

(2) 状況類似地域の区分

固定資産評価基準では、同一の用途地区のうち、その状況が相当に相違する地域ごとに状況類似地域を区分することとしており、その目途として、「固定資産評価基準の取扱いについて（依命通達）」では、各状況類似地域ごとに設ける標準宅地の相互の価格差が2割程度となるように区分することが適当であるとしている。

理論的には、土地の価格に及ぼす影響の大きい価格形成要因が異なる部分、例えば土地区画整理地区の内・外等で区分すべきであろうと考えられる。また、状況類似地域は商業地区においては相対的に狭くなり、住宅地区においては中心駅に近い所では比較的狭く、遠い所では逆に広がる傾向がある。

なお、実際に状況類似地域を区分するに当たっては、河川，鉄道，幹線道路といった物理的な分断物や、地形・地勢といった自然的条件によって区分することとなる。

5. 土地価格比準表の作成

(1) 土地価格比準表の意義

土地価格比準表とは、2つの評定対象地点の価格形成要因の差異を土地価格の格差に置きかえるための表であり、売買実例地と標準宅地の価格形成要因を調査・測定し、両者の要因の差異を把握して比準表を適用することにより、既知の売買実例価額から、標準宅地の比準価格を求めることができるものである。

ところで、適正な土地価格比準表を作成するには、まず、価格形成要因が適正に測定されなければならない。適正に測定されるということは、客観的な資料等に基づき一定の基準で測定すれば誰が測定しても同じ結果になるということを指し、いわゆる主観的な判断による測定であってはならない。

次に、価格形成要因の差異に対応する土地価格の格差を適正に求めなければならない。そのためには、多数の売買実例を収集・整理し、価格と価格形成要因との関係のみならず、価格形成要因相互間の関係を十分に吟味することが必要となる。

(2) 土地価格比準表の作成方法

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

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

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

エイトが大きくなりすぎたりする。

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

具体的な手順としては次の4段階になる。

Step 1. データ・シートの作成

前記3で検討・選定した価格形成要因に、売買実例に係る要因すなわち、売買実例価額、取引時点、事情補正率、画地条件等追加すべき価格形成要因を検討し、データ・シートを作成した（末尾の付属資料1参照のこと）。

Step 2. データ・シートの記入

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

Step 3. 地価モデル式による比準表の作成

上記②の方法により、数量化理論I類による価格形成要因の分析を行い、その結果を基にして地価モデル式を作成し、そのモデル式における要因（説明変数）ごとに格差率を抽出して第一段階としての土地価格比準表を作成した。

Step 4. 土地価格比準表の決定

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

(3) 売買実例データの収集・整理

本調査に用いた売買実例は以下の点に留意して収集した。

- ① 収集した売買実例地は地図上にプロットし、この分布がなるべくかたよらないよう取捨選択した。
- ② 売買実例については、できるだけ正常なものを採用するよう努めたが、売買実例のなかに固有の特殊な事情が含まれている場合には原則として売

買実例として採用しなかった。特殊な事情とは、買急ぎ・隣接地の買増し・知人親せき間等の特殊な関係にある者の中で売買された場合等で、売買実例価額が割高もしくは割安の場合である。

- ③ 画地条件が著しく劣ったり、同一状況類似地域内の標準的な地価水準から離れているものは売買実例として不採用とした。
- ④ 建物付の売買実例で土地と建物への配分が困難な実例は不採用とした。
- ⑤ 取引時点がなるべく最近の実例について収集するようにした。

以上の①～⑤を検討した上で多数の売買実例の中から住宅地で707件、商業地で159件、工業地で17件の売買実例を収集した。

(4) 分析手法とその問題点

本分析の最終的な目的は要因間の格差率を抽出し、土地価格比準表を作成することである。このために、売買実例価額（ここでは不正常要素を含まないもののみを使用しているため、正常売買価格と同意義である。）を被説明変数とする一次線形式によるモデル式を構築することが最良であると判断した。^(注1) 一次線形式によるモデル式としては「重回帰分析」と「数量緩理論Ⅰ類」の分析手法が代表とされているが、本調査においては、要因の中に非連続量^(注2)（質的変量）の要因が多数含まれること、及び、比準表を作る際には、連続量をカテゴリー化する必要があるために後者の「数量化理論Ⅰ類」^(注3)を分析手法として採用することとした。

(注1) 一次線形式とは、 y ：売買実例価額

$x_1 \sim x_n$ ：各要因の値

$a_1 \sim a_n$ ：各要因に対する係数

b ：定数項

とすると

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

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

(注3) 数量化理論Ⅰ類とは、被説明変数（外的基準）が数量（連続変数）で与えられ、要因を質的変量（非連続変数）とした線型回帰分析である。この数量化理論は、被説明

変数(外的基準)と分類(カテゴリー)で与えられた要因の関係を分析するにあたって、まず要因の一次の和をつくり、その和の形を通して、被説明変数(外的基準)をもっともよく表現するように各要因に数量(カテゴリー・スコア)を与えるという手法である。

次に各用途について数量化理論Ⅰ類により分析するに当たり、まず工業地については収集実例数が前記の如く17件と少なく、本分析を適用することができなかった。また商業については一応数量化理論Ⅰ類を適用したが、以下の原因により、合理的な土地価格の格差率の抽出ができなかった。

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

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

(5) 数量化Ⅰ類の分析結果

数量化理論Ⅰ類を適用するに当たり、前述した住宅地における707の売買実例から更に以下の各項目に1つでも該当するものは分析対象から除外し、最終的に637の売買実例を分析対象とした。

- ① 極端な事情補正を必要とする実例。
- ② 大幅な画地修正を必要とする実例。(例えば、無道路地等)
- ③ 昭和57年以前の実例。
- ④ 用途地域が商業系の地域内にある実例。
- ⑤ 実例の存する路線の商業密度が40%以上である実例。
- ⑥ 分析対象要因について、1つでも不分明の項目のある実例。

数量化分析の結果、時点修正後及び事情補正後の売買実例価額を被説明変数として、表-2に挙げる15の価格形成要因を最終的な説明変数とした。

今回の分析においては、「画地の規模」,「形状」,「道路との高低差」

といった画地条件についても、説明変数とするモデル式とすることとした。

なお、分析の過程において、「最寄駅までの距離」について、駅勢圏を(ア)単に距離の近いもの、(イ)(乗降客数/距離)の最大のもの、(ウ)(乗降客数/距離²)の最大のものとして算定して分析してみたが、最終的に有意な説明変数とはならなかった。

説明変数のうち、「地域コード」とは、上越新幹線及び烏川で区分される地区を指し、地区1は新幹線の北側、地区2は新幹線と烏川にはさまれた地区、地区3は烏川にはさまれた地区、及び地区4は烏川の南側に当たる。

表-2 数量化I類の分析結果

		カテゴリウエイト		外的基準: PRICE
定数項	64386.6844584	度数	ウエイト	レンジ
舗装		592	160.5505755	2272.6825916
有		45	-2112.1320161	
系統		522	643.7111089	3565.5997945
普通		115	-2921.8886856	
地域コード		335	2600.5713107	23142.2298812
1		118	8530.9908921	
2		84	-4961.0049458	
3		100	-1.461124D+04	
4				
商業密度		436	-776.8158160	2461.8491284
0%		201	1685.0333124	
~40%				
規模		41	6118.0106827	8642.0750429
~100m ²		64	2534.1620788	
~132m ²		85	1264.2632208	
~165m ²		321	-630.7011695	
~330m ²		126	-2524.0643602	
330m ² 以上				
新幹線		17	-1.111884D+04	11726.4316130
~100m		17	-1.043274D+04	
~300m		603	607.5901380	
300m以上				
用途地域		477	2873.6003434	11906.0082468
住居系		19	-5112.5183896	
工業系		141	-9032.4079035	
調整区域				
形状		426	1284.2542121	7409.6373383
整形		120	-782.4491807	
やや不整形		34	-3060.3398379	
不整形		57	-6125.3831262	
極端に不整形				
高低差		33	-7991.0821336	8427.6809919
高い・低い		604	436.5988583	
等高				
幅員		92	-4865.1576540	10820.5885739
1 ~4m未満		361	-1132.1012392	
2 ~6m		131	4127.0626928	
3 ~8m		53	5955.4309199	
4 8m以上				
T駅からの距離		18	11790.5347514	18979.1382389
1 ~1km未満		121	6753.5510833	
2 ~2km		151	1651.9126089	
3 ~3km		206	-1287.6457224	
4 ~5km		141	-7188.6034875	
5 5km以上				
バス停への距離		70	2526.3193581	5283.7700853
バス停を使わない		175	1349.6341140	
-200m		130	154.8020747	
200-300m		132	-565.7878802	
300-500m		130	-2757.4507271	
500m以上				
第一種・第二種店舗への距離		190	2925.5194372	12364.4699585
1 ~500m		234	2032.8253845	
2 ~1000m		103	-1092.1852188	
3 ~1500m		36	-6126.4560255	
4 ~2000m		74	-9438.9505214	
5 2000m以上				
区画整理・団地		465	-423.3812701	1567.9876106
外		172	1144.6063405	
内				
都市ガス・下水道		131	8975.2514184	12374.6056202
両方有り		83	3158.6613441	
どちらか有り		423	-3399.3542018	
無し				

重相関係数 = 0.835

完全な無関係	
ほとんど無関係	
若干無関係	
若干関係	
ほとんど関係	
完全な関係	

1. 「重相関係数」とは、

被説明変数 y の観測値と推定値の相関係数を指し、モデル式のあてはまりの良さを検討する指標となる。この値は-1から1の値をとり、一般に±1に近いほど、関係が高いことを示す。

2. 「定数項 …… 64386.6844584」とは、

前掲の式 $y = a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + b$ における b に対する具体的な数値を示し、同時にこの値は分析に用いたサンプルの平均価格（約64,400円/㎡）となる。

3. 「度数」とは、

該当するサンプル数を示し、例えば舗装の有無について、「有」のサンプルが592、「無」のサンプルが45あることとなる。

4. 「ウェイト」とは、

上式 $y = a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + b$ における a_i に該当し、一般にこの数値が大きいほど被説明変数 y に対する影響が大きい。また、ウェイトと変数を乗じて加えると、ほぼ「0」となる。例えば、舗装の有無の場合、次のとおりとなる。

$$592 \times 160.5505755 + 45 \times (-2112.1320161) \approx -0.00003$$

5. 「レンジ」とは、

ウェイトの最大値と最小値の開差を指し、一般にこの値が大きいほど、説明力があるとされる。

(6) 土地価格比準表の決定

① 地価モデル式による比準表の算定

前記(2)での Step3 で述べたように、数量化理論 I 類で求めた地価モデル式より、15要因についての土地価格比準表を作成した。「道路幅員」を例とした算定例は、付属資料3に示すとおりである。

② 土地価格比準表の決定

前記(2)で述べたとおり、数量化理論 I 類等の統計分析手法で作成した比準表を、すべてそのまま採用することは危険である。

すなわち、モデル式を作成するのに用いたサンプルである売買実例が、T市の価格体系を完全に反映するように収集されていない場合や、説明要因間の相関があることにより、求められる係数が偏る場合があるからである。

そこで、前記①で計算した要因と、データ上の制約等で地価モデル式に組み込まれなかった要因をも含めて、総合的に検討して、表-3に示す24要因を比準表項目として選定することとした。

地価モデル式より計算された格差率との関係は、表-3の類型欄に示すようにA、B、Cの3類型となり、それぞれ次の内容を示す。

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

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

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

類型Bの修正を加えた理由は次の2点である。

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

イ. 分析の過程において、いわゆる内部相関などのため、単独の要因としてみた場合には、他の土地価格比準表と比較して格差率の乗離が大きくなってしまうこと（例えば、「供給処理施設の有無」等）。

これらア、イのいずれの場合も、他の土地価格比準表及び通常の鑑定評価等で用いられている経験値を参考として修正した。

また、類型Cの処理を行った理由は、専ら分析データ上の制約による。即ち、本調査では、売買実例により分析を行ったが、対象地域で実際上は明らかに格差をもたらず要因であっても、その要因を含む実例が極めて少

ない、又は、全くなかったため、その要因について本手法による分析が行えなかったことなどによる。

以上の理由から検討を加え、表-4 土地価格比準表一覧のとおり数量化理論Ⅰ類の結果より求めた土地価格比準表と最終的に採用を決定した標準宅地評定用比準表とその他の路線価評定用比準表を並記し、類型B、Cの場合には修正・追加理由を付した。備考には各団体の参考になるよう一般的傾向及び留意点を付した。

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

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

③ 画地条件に係る比準表について

本調査においては、画地条件(規模、形状、接面状況、道路との高低差)に係る要因修正について、比準表を作成して適用する方式を採用しているが、原則としては、個々の売買実例に即して修正率を決定すべきものであると考える。

したがって、当該比準表を適用して要因修正しても、修正しきれないような個性の強い売買実例は、標準地の評定からは除くような配慮が必要となる。

表 - 3 比準表採用項目一覧表

連番	価格形成要因	数 量 化 I 類に用 いた項目	比 準 表 の 類 型	比 準 表 採 用 項 目	
				標 準 宅 地 評 定 用	そ の 他 の 路 線 評 定 用
1	道路の幅員	○	B	○	○
2	道路の系統・連続性	○	B	○	○
3	舗装の有無	○	B	○	○
4	T 駅への直線距離	○	A(直線型)	○	○
5	バス停への直線距離	○	B	○	○
6	第一種・第二種大型店舗への直線距離	○	B	○	○
7	商業密度	○	A	○	○
8	区画整理・開発団地地区内外	○	B	○	×
9	供給処理施設の有無	○	B	○	○
10	新幹線への直線距離	○	B	○	○
11	汚水処理場への直線距離	×	C	○	○
12	清掃工場 "	×	C	○	○
13	家畜市場 "	×	C	○	○
14	食肉処理場 "	×	C	○	○
15	斎 場 "	×	C	○	○
16	ガスタンク "	×	C	○	○
17	オイルタンク "	×	C	○	○
18	変 電 所 "	×	C	○	○
19	用途地域	○	B	○	×
20	位置関係	○	A	○	×
21	画地規模 <画地条件>	○	B	○	×
22	形 状 <画地条件>	○	B	○	×
23	道路との高低差<画地条件>	○	B	○	×
24	道路の接面状況<画地条件>	×	C	○	×

A : 数 量 化 I 類 の 結 果 を そ の ま ま 使 用 し た 項 目
 B : 数 量 化 I 類 の 結 果 を 修 正 し た 項 目
 C : 追 加 し た 項 目
 ○ : 採 用
 × : 不 採 用

表-4 土地価格比準表一覧

要因名		道路の幅員			
数量化工類の結果計算された比準表		1 ~4m	2 ~6	3 ~8	4 8m 以上
評価する地点 (%)	評価する地点	1 ~4m	2 ~6	3 ~8	4 8m 以上
1	1	0	+6	+15	+18
2	2	-6	0	+8	+11
3	3	-8	-8	0	+3
4	4	8m以上	-15	-10	-3
0	0	0	0	0	0
1	1	0	2	4	7
2	2	-2	0	2	4
3	3	-4	-2	0	2
4	4	-5	-4	-2	0
5	5	-6	-6	-4	-2
6	6	6m以上	-10	-8	-6
0	0	0	2	4	7
1	1	0	2	4	7
2	2	-2	0	2	4
3	3	-4	-2	0	2
4	4	-5	-4	-2	0
5	5	-6	-6	-4	-2
6	6	6m以上	-10	-8	-6
0	0	0	2	4	7
1	1	0	2	4	7
2	2	-2	0	2	4
3	3	-4	-2	0	2
4	4	-5	-4	-2	0
5	5	-6	-6	-4	-2
6	6	6m以上	-10	-8	-6
0	0	0	2	4	7
1	1	0	2	4	7
2	2	-2	0	2	4
3	3	-4	-2	0	2
4	4	-5	-4	-2	0
5	5	-6	-6	-4	-2
6	6	6m以上	-10	-8	-6
0	0	0	2	4	7
1	1	0	2	4	7
2	2	-2	0	2	4
3	3	-4	-2	0	2
4	4	-5	-4	-2	0
5	5	-6	-6	-4	-2
6	6	6m以上	-10	-8	-6

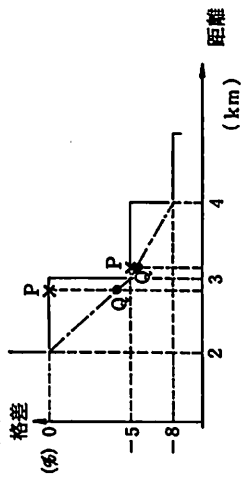
決定の理由 ・モデル式の説明変数となっている街路条件は、「道路幅員」のほか「舗装の有無」及び「系統・連続性」があるが、「道路幅員」はその他の街路条件等を含むため、格差率が若干大きくなったものと考えられる。
 比準表の決定に当たっては、カテゴリー区分を1m間隔とし、モデル式に基づいて算定された率を縮小して上記のとおりとした。
 適用方法 ・適用に当たっては、当該要因が連続量であることと測定の誤差を考慮し、比準相互間で幅員の差が30cm未満でカテゴリーが異なる場合は格差を生じないものとする等の処理が必要となる。
 備考 ・親型地においての幅員の格差率は6m以上一律ではなく、12m程度までの格差が比較可能な比準表とすべきである。
 ・非親型地において幅員6m以上の道路は、住宅地域に限って考え、交通の利便性は増すが、幹線道路の場合、逆に交通量が大きく、騒音や安全性の面から住環境が劣る場合もある。

<参考> ① 標準宅地評定用土地価格比準表の使用方式
 上欄は、標準宅地の状況であり、左欄は賃貸例地の状況である。例えば、賃貸例地の状況が5mで、標準宅地の状況が3.5mであれば売買例地より標準宅地が△4%、道路幅員の違いのみで価格が劣ることになる。以下、他の比準表も同様に使用する。
 ② その他の路線価評定用土地価格比準表の使用方式
 上欄は、その他の路線（街路）の状況であり、左欄は標準宅地の状況である。例えば、標準宅地の状況が3.5mで、その他の路線（街路）の状況が5mであれば、標準宅地よりその他の路線（街路）が4%、道路幅員の違いのみで価格が優ることになる。以下、他の比準表も同様に使用する。

要因名	道路の系統・連続性																																											
数量化工類の結果計算された比率表	標準宅地評定用として決定した比率表	その他の路線価評定用として決定した比率表																																										
<table border="1" data-bbox="353 498 525 788"> <tr> <td rowspan="2">評定する地点(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>普通</td> <td>劣</td> </tr> <tr> <td>基準とする地点</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>普通</td> <td>0</td> <td>-6</td> </tr> <tr> <td>劣</td> <td>+6</td> <td>0</td> </tr> </table>	評定する地点(%)	1	2	普通	劣	基準とする地点	1	2	普通	0	-6	劣	+6	0	<table border="1" data-bbox="353 991 559 1242"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>普通</td> <td>劣</td> </tr> <tr> <td>売買実例地</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>普通</td> <td>0</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>劣</td> <td>+5</td> <td>0</td> </tr> </table>	標準宅地(%)	1	2	普通	劣	売買実例地	1	2	普通	0	-5	劣	+5	0	<table border="1" data-bbox="353 1445 559 1696"> <tr> <td rowspan="2">その他路線(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>普通</td> <td>劣</td> </tr> <tr> <td>標準宅地</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>普通</td> <td>0</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>劣</td> <td>+5</td> <td>0</td> </tr> </table>	その他路線(%)	1	2	普通	劣	標準宅地	1	2	普通	0	-5	劣	+5	0
評定する地点(%)		1	2																																									
	普通	劣																																										
基準とする地点	1	2																																										
普通	0	-6																																										
劣	+6	0																																										
標準宅地(%)	1	2																																										
	普通	劣																																										
売買実例地	1	2																																										
普通	0	-5																																										
劣	+5	0																																										
その他路線(%)	1	2																																										
	普通	劣																																										
標準宅地	1	2																																										
普通	0	-5																																										
劣	+5	0																																										
決定の理由	<p>・モデル式に基づいて算定された格差率をほぼ妥当と認め、上記のとおり決定することとした。</p> <p>・標準宅地評定用の比率表における道路の系統・連続性が「劣る」とは、旧市街地に見られるような蛇行した道路や配置の悪い道路が多いような場合をいふ地裁的に判断されるものである。</p>																																											
適用方法	<p>・一方、その他の路線価評定用の比率表における「劣る」とは、該当する街路が行き止まりや通り抜け不可能な場合をいう。</p> <p>・ごく限られた地域、例えば古い別荘地として発展した高級住宅地域等では、道路の系統・連続性は劣るが、住環境が保全されるという点から減価要因とならない場合もある。</p>																																											
備考																																												

要因名		舗装の有無																																														
数量化工程の結果計算された比率表																																																
	標準宅地評定用として決定した比率表	その他の踏切評定用として決定した比率表																																														
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">評定する地点 基準とする地点 (%)</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">無</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">-4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td style="text-align: center;">+4</td> </tr> </table>	評定する地点 基準とする地点 (%)	1	2	有	無	1	0	-4	2	無	+4	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">標準宅地 売買実例地 (%)</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">無</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td style="text-align: center;">+2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td style="text-align: center;">+2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>	標準宅地 売買実例地 (%)	1	2	有	無	1	有	0	2	無	+2	2	無	+2	2	無	0	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">その他踏切 (%)</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">無</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td style="text-align: center;">+2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td style="text-align: center;">+2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>	その他踏切 (%)	1	2	有	無	1	有	0	2	無	+2	2	無	+2	2	無	0	
評定する地点 基準とする地点 (%)		1	2																																													
	有	無																																														
1	0	-4																																														
2	無	+4																																														
標準宅地 売買実例地 (%)	1	2																																														
	有	無																																														
1	有	0																																														
2	無	+2																																														
2	無	+2																																														
2	無	0																																														
その他踏切 (%)	1	2																																														
	有	無																																														
1	有	0																																														
2	無	+2																																														
2	無	+2																																														
2	無	0																																														
<p>決定の理由 ・ モデル式に基づいて算定された格差率は、評価実務上用いられる格差率より若干大きくなったが、これは舗装「無」の売買事例が少なく、やや信頼性にかけるので実務上の率を中心に、上記のとおり決定した。</p> <p>適用方法 ・ 完全舗装のみでなく、簡易舗装の場合も「有」とする。</p> <p>備考 ・ 未舗装の道路が多い地域においては、舗装の程度（完全舗装・簡易舗装等）によって格差を生ずる場合もある。</p>																																																

要 因 名		T 駅 へ の 直 線 距 離					
数値化工類の結果計算された比準表		1	2	3	4	5	
評定する地点 (%)	基準とする地点	~1 km	~2 km	~3 km	~5 km	5 km 以上	
	1 ~1 km	0	-7	-13	-17	-24	
2 ~2	+7	0	-6	-11	-19		
3 ~3	+14	+7	0	-5	-13		
4 ~5	+20	+12	+5	0	-9		
5 5 km 以上	+32	+23	+15	+10	0		
標準宅地評定用として決定した比準表		1	2	3	4	5	6
標準宅地 (%)	1 km						6 km 以上
	1 1 km	0	-8	-13	-16	-19	-23
2 2	+9	0	-5	-8	-12	-16	
3 3	+14	+5	0	-4	-8	-12	
4 4	+19	+9	+4	0	-4	-8	
5 5	+24	+14	+8	+4	0	-4	
6 6 km 以上	+29	+18	+13	+9	+4	0	
その他の路線 (%)		1	2	3	4	5	6
標準宅地	1 km						6 km 以上
	1 1 km	0	-8	-13	-16	-19	-23
2 2	+9	0	-5	-8	-12	-16	
3 3	+14	+5	0	-4	-8	-12	
4 4	+19	+9	+4	0	-4	-8	
5 5	+24	+14	+8	+4	0	-4	
6 6 km 以上	+29	+18	+13	+9	+4	0	
決定の理由		<p>・モデル式に基づく格差率を妥当と認め採用した。ただし、当該要因は連続量であり、かつ格差率が大きいため「直線式」を導入して格差を求めたこととした。</p> <p>すなわち、通常比準表は階段的に格差が求められるので、右図において、例えば、1ランク異なることにより-5(%)の格差がつくのに対し(図P点参照)、直線的に格差を算定すると、約-2(%)の格差となり(図Q点参照)、実題に近い結果が期待できる。</p>					



(適用例)

いま、売買実例が 1.9 km，標準宅地が 2.2 km であったとする。

(手順 1)

売買実例地の距離 1.9 km の最寄のランクの行を決定する。

この場合、第 2 ランク (2 km) となる。

(手順 2)

手順 1 で決定したランクの格差率により、売買実例地及び標準宅地の指数を比例配分により求める。

$$\begin{aligned} \text{売買実例地の場合、} \quad 100 + (0_{(\%)}) + (9-0)_{(\%)} \times \frac{100 \overset{*1}{\text{m}}}{1000 \text{m}} &= 100 + 0.9 \\ &= 100.9 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{標準宅地の場合、} \quad 100 + (0_{(\%)}) + (0-5)_{(\%)} \times \frac{200 \overset{*2}{\text{m}}}{1000 \text{m}} &= 100 - 1.0 \\ &= 99.0 \end{aligned}$$

$$\left\{ \begin{array}{l} (*1) \quad 2000 \text{ m} - 1900 \text{ m} = 100 \text{ m} \\ (*2) \quad 2200 \text{ m} - 2000 \text{ m} = 200 \text{ m} \end{array} \right\}$$

(手順 3)

手順 2 で求めた指数より格差率を求める。

$$\text{格差率} = \left(\frac{99.0}{100.9} - 1 \right) \times 100 \div -2 (\%)$$

要因名		バス停への直線距離																																																																																																																																																	
数量化工種の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表																																																																																																																																																	
数量化工種の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表																																																																																																																																																	
その他の路線評定用として決定した比率表		標準宅地評定用として決定した比率表																																																																																																																																																	
<table border="1"> <tr> <th>評定する地点と基準とする地点</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> <tr> <td>バスを 使わない</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-4</td> <td>-5</td> <td>-8</td> </tr> <tr> <td>200m未満</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-3</td> <td>-6</td> </tr> <tr> <td>300</td> <td>+4</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-1</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>500</td> <td>+5</td> <td>+3</td> <td>+1</td> <td>0</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>500m以上</td> <td>+9</td> <td>+6</td> <td>+4</td> <td>+3</td> <td>0</td> </tr> </table>	評定する地点と基準とする地点	1	2	3	4	5	バスを 使わない	0	-2	-4	-5	-8	200m未満	+2	0	-2	-3	-6	300	+4	+2	0	-1	-4	500	+5	+3	+1	0	-3	500m以上	+9	+6	+4	+3	0	<table border="1"> <tr> <th>標準宅地(分)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> <tr> <td>バスを 使わない</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-4</td> <td>-6</td> <td>-8</td> </tr> <tr> <td>200m未満</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-4</td> <td>-6</td> </tr> <tr> <td>400</td> <td>+4</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>600</td> <td>+6</td> <td>+4</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>600m以上</td> <td>+9</td> <td>+6</td> <td>+4</td> <td>+2</td> <td>0</td> </tr> </table>	標準宅地(分)	1	2	3	4	5	バスを 使わない	0	-2	-4	-6	-8	200m未満	+2	0	-2	-4	-6	400	+4	+2	0	-2	-4	600	+6	+4	+2	0	-2	600m以上	+9	+6	+4	+2	0	<table border="1"> <tr> <th>標準宅地(分)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> <tr> <td>バスを 使わない</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-4</td> <td>-6</td> <td>-8</td> </tr> <tr> <td>200m未満</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-4</td> <td>-6</td> </tr> <tr> <td>400</td> <td>+4</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>600</td> <td>+6</td> <td>+4</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>600m以上</td> <td>+9</td> <td>+6</td> <td>+4</td> <td>+2</td> <td>0</td> </tr> </table>	標準宅地(分)	1	2	3	4	5	バスを 使わない	0	-2	-4	-6	-8	200m未満	+2	0	-2	-4	-6	400	+4	+2	0	-2	-4	600	+6	+4	+2	0	-2	600m以上	+9	+6	+4	+2	0	<table border="1"> <tr> <th>その他路線(分)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> <tr> <td>バスを 使わない</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-4</td> <td>-6</td> <td>-8</td> </tr> <tr> <td>200m未満</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-4</td> <td>-6</td> </tr> <tr> <td>400</td> <td>+4</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>600</td> <td>+6</td> <td>+4</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>600m以上</td> <td>+9</td> <td>+6</td> <td>+4</td> <td>+2</td> <td>0</td> </tr> </table>	その他路線(分)	1	2	3	4	5	バスを 使わない	0	-2	-4	-6	-8	200m未満	+2	0	-2	-4	-6	400	+4	+2	0	-2	-4	600	+6	+4	+2	0	-2	600m以上	+9	+6	+4	+2	0
評定する地点と基準とする地点	1	2	3	4	5																																																																																																																																														
バスを 使わない	0	-2	-4	-5	-8																																																																																																																																														
200m未満	+2	0	-2	-3	-6																																																																																																																																														
300	+4	+2	0	-1	-4																																																																																																																																														
500	+5	+3	+1	0	-3																																																																																																																																														
500m以上	+9	+6	+4	+3	0																																																																																																																																														
標準宅地(分)	1	2	3	4	5																																																																																																																																														
バスを 使わない	0	-2	-4	-6	-8																																																																																																																																														
200m未満	+2	0	-2	-4	-6																																																																																																																																														
400	+4	+2	0	-2	-4																																																																																																																																														
600	+6	+4	+2	0	-2																																																																																																																																														
600m以上	+9	+6	+4	+2	0																																																																																																																																														
標準宅地(分)	1	2	3	4	5																																																																																																																																														
バスを 使わない	0	-2	-4	-6	-8																																																																																																																																														
200m未満	+2	0	-2	-4	-6																																																																																																																																														
400	+4	+2	0	-2	-4																																																																																																																																														
600	+6	+4	+2	0	-2																																																																																																																																														
600m以上	+9	+6	+4	+2	0																																																																																																																																														
その他路線(分)	1	2	3	4	5																																																																																																																																														
バスを 使わない	0	-2	-4	-6	-8																																																																																																																																														
200m未満	+2	0	-2	-4	-6																																																																																																																																														
400	+4	+2	0	-2	-4																																																																																																																																														
600	+6	+4	+2	0	-2																																																																																																																																														
600m以上	+9	+6	+4	+2	0																																																																																																																																														
<p>決定の理由 ・ モデル式に基づいて算定された格差率を評価妥当と認め採用した。ただし、数量化分析において、サンプルの分散を考慮して定められたカテゴリ区分を、比率表においては200mの間隔に修正して決定した。</p> <p>適用方法 ・ 「バスを使わない」というのは、中心駅から直線距離で1.5km以内のものとする。</p> <p>備考 ・ バス停までの距離は、原則として最寄のバス停までの直線距離で測定するものであるが、利便性の極端に劣るバス停(ここでは、1日に5本以内の運行本数の系統のみであるバス停)は、除外するものとする。</p> <p>備考 ・ 鉄道網が発達している地域においては「最寄駅への距離」のウエイトが大きくなり、バス停への距離のウエイトが小さくなる場合もある。</p>																																																																																																																																																			

要因名		第一種・第二種大型店舗への直線距離														
敷設化工類の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表					その他の路線面評定用として決定した比率表									
評定する地点(%) 基準とする地点 1 ~500m未満 2 ~1000 3 ~1500 4 ~2000 5 2000m以上	1	2	3	4	5	標準宅地(%) 売買契例地 1 ~500m未満 2 ~1000 3 ~1500 4 ~2000 5 2000m以上	標準宅地(%) 1 ~500m未満 2 ~1000 3 ~1500 4 ~2000 5 2000m以上	標準宅地(%) 1 ~500m未満 2 ~1000 3 ~1500 4 ~2000 5 2000m以上	標準宅地(%) 1 ~500m未満 2 ~1000 3 ~1500 4 ~2000 5 2000m以上	標準宅地(%) 1 ~500m未満 2 ~1000 3 ~1500 4 ~2000 5 2000m以上	標準宅地(%) 1 ~500m未満 2 ~1000 3 ~1500 4 ~2000 5 2000m以上					
	2	0	-1	-6	-14							0	-1	-3	-5	-7
	3	+1	0	-5	-13							+1	0	-2	-4	-6
	4	+6	+5	0	-8							+3	+2	0	-2	-4
	5	+16	+15	+8	0							+5	+4	+2	0	-2
		+23	+22	+16	+6							+7	+6	+4	+2	0

決定の理由 ・ モデル式に基づく格差率は1500m 以上のカテゴリーに対するものが極端に大きくなっているが、これは「用途地域」との相関関係が高く、調整区域に存する売買事例の影響と考えられる。

したがって、比率表の決定に当たっては、格差率を縮小し、上記のとおり設定するとともに、「用途地域」における格差率を併せて修正した。

適用方法 ・ 対象施設は売買面積500㎡以上の第一種及び第二種大型小売店舗とする。

要因名		商業密度																																																																								
数量化工型の結果計算された比率表	標準宅地評定用として決定した比率表	その他の路線価評定用として決定した比率表																																																																								
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">評定する地点(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>~40%未満</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">基準とする地点</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>~40%未満</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0%</td> <td>+4</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~40%未満</td> <td>-4</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~40%未満</td> <td>0</td> </tr> </table>	評定する地点(%)	1	2	0%	~40%未満	基準とする地点	1	2	0%	~40%未満	1	0%	+4	2	~40%未満	-4	3	~40%未満	0	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>~20%</td> <td>~40%未満</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">売買実例地</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>~20%</td> <td>~40%未満</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0%</td> <td>+2</td> <td>+4</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~20%</td> <td>0</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~40%未満</td> <td>-4</td> <td>0</td> </tr> </table>	標準宅地(%)	1	2	3	0%	~20%	~40%未満	売買実例地	1	2	3	0%	~20%	~40%未満	1	0%	+2	+4	2	~20%	0	+2	3	~40%未満	-4	0	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">その他路線(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>~20%</td> <td>~40%未満</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">標準宅地</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>~20%</td> <td>~40%未満</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0%</td> <td>+2</td> <td>+4</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~20%</td> <td>0</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~40%未満</td> <td>-4</td> <td>0</td> </tr> </table>	その他路線(%)	1	2	3	0%	~20%	~40%未満	標準宅地	1	2	3	0%	~20%	~40%未満	1	0%	+2	+4	2	~20%	0	+2	3	~40%未満	-4	0	
評定する地点(%)		1	2																																																																							
	0%	~40%未満																																																																								
基準とする地点	1	2																																																																								
	0%	~40%未満																																																																								
1	0%	+4																																																																								
2	~40%未満	-4																																																																								
3	~40%未満	0																																																																								
標準宅地(%)	1	2	3																																																																							
	0%	~20%	~40%未満																																																																							
売買実例地	1	2	3																																																																							
	0%	~20%	~40%未満																																																																							
1	0%	+2	+4																																																																							
2	~20%	0	+2																																																																							
3	~40%未満	-4	0																																																																							
その他路線(%)	1	2	3																																																																							
	0%	~20%	~40%未満																																																																							
標準宅地	1	2	3																																																																							
	0%	~20%	~40%未満																																																																							
1	0%	+2	+4																																																																							
2	~20%	0	+2																																																																							
3	~40%未満	-4	0																																																																							
<p>決定の理由 ・ モデル式に基づく格差率をほぼ妥当と認め採用した。ただし、商業密度のカテゴリー区分は、上記のとおり20%で区切り、3カテゴリーとした。</p> <p>適用方法 ・ 商業密度の測定は原則として路線ごとに(商店数/建物数)をもって行うこととするが、対象路線が極端に短い場合はある程度範囲を広げて判定することが必要となる。</p>																																																																										

要 因 名		区 画 整 理 ・ 開 発 団 地 地 区 内 外																									
数量化工類の結果計算された比準表		標準宅地評定用として決定した比準表		その他の路線価評定用として決定した比準表																							
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">評定する地点 基準とする地点</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>内</td> <td>外</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>+2</td> <td>0</td> </tr> </table>		評定する地点 基準とする地点	1	2	内	外	1	0	-2	2	+2	0	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地 (%)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>内</td> <td>外</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>+5</td> <td>0</td> </tr> </table>		標準宅地 (%)	1	2	内	外	1	0	-5	2	+5	0		
評定する地点 基準とする地点	1		2																								
	内	外																									
1	0	-2																									
2	+2	0																									
標準宅地 (%)	1	2																									
	内	外																									
1	0	-5																									
2	+5	0																									
<p>決定の理由 ・ 土地区画整理地区内又は、一定規模以上の開発団地地区内は、住環境が整備され快適性が増大するのが通常であるが、モデル式に基づく格差率は、「街路案件」や「供給処理施設」といった要因と相関を有するため、若干小さい率になつたものと考えられる。</p> <p>比準表の決定にあたっては、他の要因との関係を考慮して上記のとおり決定した。</p> <p>適用方法 ・ 区画整理・開発団地地区内外にまたがって状況類似地域が設定されることはほとんどないものと考えられるので、「その他の路線価評定用の比準率」は必要ない。</p>																											

要 因 名		供 給 処 理 施 設																																																
数値化工類の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表																																																
その他の路線価評定用として決定した比率表		標準宅地評定用として決定した比率表																																																
<table border="1"> <tr> <th>評定する地点(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> <tr> <td>両方有り</td> <td>0</td> <td>-8</td> <td>-16</td> </tr> <tr> <td>どちらか有り</td> <td>+8</td> <td>0</td> <td>-9</td> </tr> <tr> <td>どちらとも無い</td> <td>+19</td> <td>+10</td> <td>0</td> </tr> </table>	評定する地点(%)	1	2	3	両方有り	0	-8	-16	どちらか有り	+8	0	-9	どちらとも無い	+19	+10	0	<table border="1"> <tr> <th>標準宅地(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> <tr> <td>両方有り</td> <td>0</td> <td>-5</td> <td>-9</td> </tr> <tr> <td>どちらか有り</td> <td>+5</td> <td>0</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>どちらとも無い</td> <td>+10</td> <td>+5</td> <td>0</td> </tr> </table>	標準宅地(%)	1	2	3	両方有り	0	-5	-9	どちらか有り	+5	0	-5	どちらとも無い	+10	+5	0	<table border="1"> <tr> <th>その他路線(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> <tr> <td>両方有り</td> <td>0</td> <td>-5</td> <td>-9</td> </tr> <tr> <td>どちらか有り</td> <td>+5</td> <td>0</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>どちらとも無い</td> <td>+10</td> <td>+5</td> <td>0</td> </tr> </table>	その他路線(%)	1	2	3	両方有り	0	-5	-9	どちらか有り	+5	0	-5	どちらとも無い	+10	+5	0
評定する地点(%)	1	2	3																																															
両方有り	0	-8	-16																																															
どちらか有り	+8	0	-9																																															
どちらとも無い	+19	+10	0																																															
標準宅地(%)	1	2	3																																															
両方有り	0	-5	-9																																															
どちらか有り	+5	0	-5																																															
どちらとも無い	+10	+5	0																																															
その他路線(%)	1	2	3																																															
両方有り	0	-5	-9																																															
どちらか有り	+5	0	-5																																															
どちらとも無い	+10	+5	0																																															
決定の理由 <ul style="list-style-type: none"> 供給処理施設のりち、上水道を除く、「下水道」及び「都市ガス」の有無により測定するものであるが、モデル式による格差率は、実務上採用している率より若干大きい。これは他の要因、例えば「区画整理・団地開発地区内外」や、「T駅からの距離」等と相関があるためと考えられる。 		比率の決定に当たっては、他の要因との関係を考慮してモデル式に基づいて算定される格差率を縮小して、上記のとおり決定した。																																																
適用方法 <ul style="list-style-type: none"> 「下水道」は、原則として公共下水道処理区域内を「有」とするが、大規模団地における団地内集中処理の場合も「有」とする。 「都市ガス」は、ガス配管図に基づき、ガス供給可能区域域内を「有」とする。 																																																		

要因名		新幹線への直線距離																																																													
数値化工種の結果計算された比率表		<table border="1"> <thead> <tr> <th>判定する地点(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準とする地点</td> <td>~100 未満</td> <td>~300</td> <td>300m 以上</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~100m 未満</td> <td>0 + 1</td> <td>+22</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~300</td> <td>-1 0</td> <td>+21</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>300m以上</td> <td>-18</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>						判定する地点(%)	1	2	3	基準とする地点	~100 未満	~300	300m 以上	1	~100m 未満	0 + 1	+22	2	~300	-1 0	+21	3	300m以上	-18	0																																				
判定する地点(%)	1	2	3																																																												
基準とする地点	~100 未満	~300	300m 以上																																																												
1	~100m 未満	0 + 1	+22																																																												
2	~300	-1 0	+21																																																												
3	300m以上	-18	0																																																												
標準宅地評定用として決定した比率表		<table border="1"> <thead> <tr> <th>標準宅地(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売買実例地</td> <td>~25 未満</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~300</td> <td>300m 以上</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~25m未満</td> <td>0 0</td> <td>+6 +9</td> <td>+9 +11</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>0 0</td> <td>+6 +9</td> <td>+9 +11</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>-5 -5</td> <td>0 +3</td> <td>+3 +5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-8 -8</td> <td>-3 0</td> <td>0 +2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~300</td> <td>-8 -8</td> <td>-3 0</td> <td>0 +2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300m以上</td> <td>-10 -10</td> <td>-5 -2</td> <td>-2 0</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						標準宅地(%)	1	2	3	4	5	6	売買実例地	~25 未満	~50	~100	~200	~300	300m 以上	1	~25m未満	0 0	+6 +9	+9 +11			2	~50	0 0	+6 +9	+9 +11			3	~100	-5 -5	0 +3	+3 +5			4	~200	-8 -8	-3 0	0 +2			5	~300	-8 -8	-3 0	0 +2			6	300m以上	-10 -10	-5 -2	-2 0		
標準宅地(%)	1	2	3	4	5	6																																																									
売買実例地	~25 未満	~50	~100	~200	~300	300m 以上																																																									
1	~25m未満	0 0	+6 +9	+9 +11																																																											
2	~50	0 0	+6 +9	+9 +11																																																											
3	~100	-5 -5	0 +3	+3 +5																																																											
4	~200	-8 -8	-3 0	0 +2																																																											
5	~300	-8 -8	-3 0	0 +2																																																											
6	300m以上	-10 -10	-5 -2	-2 0																																																											
その他の路線評定用として決定した比率表		<table border="1"> <thead> <tr> <th>その他路線(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>標準宅地</td> <td>~25 未満</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~300</td> <td>300m 以上</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~25m未満</td> <td>0 0</td> <td>+6 +9</td> <td>+9 +11</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>0 0</td> <td>+6 +9</td> <td>+9 +11</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>-5 -5</td> <td>0 +3</td> <td>+3 +5</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-8 -8</td> <td>-3 0</td> <td>0 +2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~300</td> <td>-8 -8</td> <td>-3 0</td> <td>0 +2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300m以上</td> <td>-10 -10</td> <td>-5 -2</td> <td>-2 0</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						その他路線(%)	1	2	3	4	5	6	標準宅地	~25 未満	~50	~100	~200	~300	300m 以上	1	~25m未満	0 0	+6 +9	+9 +11			2	~50	0 0	+6 +9	+9 +11			3	~100	-5 -5	0 +3	+3 +5			4	~200	-8 -8	-3 0	0 +2			5	~300	-8 -8	-3 0	0 +2			6	300m以上	-10 -10	-5 -2	-2 0		
その他路線(%)	1	2	3	4	5	6																																																									
標準宅地	~25 未満	~50	~100	~200	~300	300m 以上																																																									
1	~25m未満	0 0	+6 +9	+9 +11																																																											
2	~50	0 0	+6 +9	+9 +11																																																											
3	~100	-5 -5	0 +3	+3 +5																																																											
4	~200	-8 -8	-3 0	0 +2																																																											
5	~300	-8 -8	-3 0	0 +2																																																											
6	300m以上	-10 -10	-5 -2	-2 0																																																											
決定の理由		<p>・モデル式に基づく格差率は、若干大きく求められたが、これは該当する売買実例の数が少なく、かつ、ある程度地域的に偏在していることから、やや信頼性に欠けるものと考え、上記のとおり率を縮小して決定した。</p>																																																													

要因名		汚水処理場への直線距離																																																																																																													
数値化工藝の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表						その他の路線評定用として決定した比率表																																																																																																							
		標準宅地						その他路線																																																																																																							
決定の理由 ・ データ上の制約から、モデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し、上記のとおり決定した。 適用方法 ・ 当該要因の測定は、既処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。すなわち、右図に示すとおり、当該施設の位置をその中心で測定しているため、現実には接している路線であっても、その距離は施設の直径分離れていることとなってしまう。したがって、施設の規模に応じた距離を加えた距離で比率表を適用するものとする。 ・ 当該施設については、比率表の距離ランクにそれぞれ100mを加えることとする。(以下、危険・嫌悪施設について同じ考え方による。)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>標準宅地(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>~25m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>25~50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>3~100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>4~200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>5~300</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 300m以上</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>						標準宅地(%)	1	2	3	4	5	6	~25m未満	0	0	0	0	0	0	25~50	0	0	0	+1	+2	+2	3~100	0	0	0	+1	+2	+2	4~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	5~300	-2	-2	-2	-1	0	0	6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>標準宅地</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>~25m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>25~50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>3~100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>4~200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>5~300</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 300m以上</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>						標準宅地	1	2	3	4	5	6	~25m未満	0	0	0	+1	+2	+2	25~50	0	0	0	+1	+2	+2	3~100	0	0	0	+1	+2	+2	4~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	5~300	-2	-2	-2	-1	0	0	6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0
		標準宅地(%)	1	2	3	4	5	6																																																																																																							
		~25m未満	0	0	0	0	0	0																																																																																																							
		25~50	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																							
		3~100	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																							
		4~200	-1	-1	-1	0	+1	+1																																																																																																							
		5~300	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																							
6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																									
標準宅地	1	2	3	4	5	6																																																																																																									
~25m未満	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																									
25~50	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																									
3~100	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																									
4~200	-1	-1	-1	0	+1	+1																																																																																																									
5~300	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																									
6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>その他路線(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>~25m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>25~50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>3~100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>4~200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>5~300</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 300m以上</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>												その他路線(%)	1	2	3	4	5	6	~25m未満	0	0	0	+1	+2	+2	25~50	0	0	0	+1	+2	+2	3~100	0	0	0	+1	+2	+2	4~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	5~300	-2	-2	-2	-1	0	0	6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																			
その他路線(%)	1	2	3	4	5	6																																																																																																									
~25m未満	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																									
25~50	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																									
3~100	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																									
4~200	-1	-1	-1	0	+1	+1																																																																																																									
5~300	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																									
6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																									
危険・嫌悪施設																																																																																																															

要因名	溶粉工場への直線距離																																																																																																																																											
	数値化工程の結果計算された比率表			標準宅地評定用として決定した比率表																																																																																																																																								
数値化工程の結果計算された比率表	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">標準宅地 (%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <th colspan="2">売買実例地</th> <th>~25 m未満</th> <th>~50</th> <th>~100</th> <th>~200</th> <th>~300</th> <th>300m以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>~25 m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~300</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300m以上</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>						標準宅地 (%)		1	2	3	4	5	6	売買実例地		~25 m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上	1	~25 m未満	0	0	0	+1	+2	+2	2	~50	0	0	0	+1	+2	+2	3	~100	0	0	0	+1	+2	+2	4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0	6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">その他路線 (%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <th colspan="2">標準宅地</th> <th>~25 m未満</th> <th>~50</th> <th>~100</th> <th>~200</th> <th>~300</th> <th>300m以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>~25 m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~300</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300m以上</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>						その他路線 (%)		1	2	3	4	5	6	標準宅地		~25 m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上	1	~25 m未満	0	0	0	+1	+2	+2	2	~50	0	0	0	+1	+2	+2	3	~100	0	0	0	+1	+2	+2	4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0	6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0
	標準宅地 (%)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																				
売買実例地		~25 m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上																																																																																																																																					
1	~25 m未満	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
2	~50	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
3	~100	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1																																																																																																																																					
5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																					
6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																					
その他路線 (%)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																					
標準宅地		~25 m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上																																																																																																																																					
1	~25 m未満	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
2	~50	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
3	~100	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1																																																																																																																																					
5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																					
6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																					
数値化工程の結果計算された比率表	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">その他路線 (%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <th colspan="2">標準宅地</th> <th>~25 m未満</th> <th>~50</th> <th>~100</th> <th>~200</th> <th>~300</th> <th>300m以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>~25 m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~300</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300m以上</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>						その他路線 (%)		1	2	3	4	5	6	標準宅地		~25 m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上	1	~25 m未満	0	0	0	+1	+2	+2	2	~50	0	0	0	+1	+2	+2	3	~100	0	0	0	+1	+2	+2	4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0	6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">その他路線 (%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <th colspan="2">標準宅地</th> <th>~25 m未満</th> <th>~50</th> <th>~100</th> <th>~200</th> <th>~300</th> <th>300m以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>~25 m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~300</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300m以上</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>						その他路線 (%)		1	2	3	4	5	6	標準宅地		~25 m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上	1	~25 m未満	0	0	0	+1	+2	+2	2	~50	0	0	0	+1	+2	+2	3	~100	0	0	0	+1	+2	+2	4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0	6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0
その他路線 (%)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																					
標準宅地		~25 m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上																																																																																																																																					
1	~25 m未満	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
2	~50	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
3	~100	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1																																																																																																																																					
5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																					
6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																					
その他路線 (%)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																					
標準宅地		~25 m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上																																																																																																																																					
1	~25 m未満	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
2	~50	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
3	~100	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																					
4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1																																																																																																																																					
5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																					
6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																					
要因名	溶粉工場への直線距離																																																																																																																																											
決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> データ上の制約からモデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し、上記のとおり決定した。 																																																																																																																																											
適用方法	<ul style="list-style-type: none"> 当該要因の判定は、座標処理により直線距離を算定しているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比率表の距離ランクにそれぞれ90mを加えて適用するものとする。 																																																																																																																																											

要因名		家畜市場への直線距離																									
数量化工類の結果計算された比準表		標準宅地評定用として決定した比準表						その他の路線価評定用として決定した比準表																			
<table border="1" style="width: 100%; height: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">標準宅地 (%)</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">その他路線 (%)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 ~25m未満</td> <td style="text-align: center;">~25 m未満</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 ~50</td> <td style="text-align: center;">~50</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 ~100</td> <td style="text-align: center;">~100</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4 ~200</td> <td style="text-align: center;">~200</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5 ~300</td> <td style="text-align: center;">~300</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6 300m以上</td> <td style="text-align: center;">300m 以上</td> </tr> </table>		標準宅地 (%)	その他路線 (%)	1 ~25m未満	~25 m未満	2 ~50	~50	3 ~100	~100	4 ~200	~200	5 ~300	~300	6 300m以上	300m 以上	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
		標準宅地 (%)	その他路線 (%)																								
		1 ~25m未満	~25 m未満																								
		2 ~50	~50																								
		3 ~100	~100																								
		4 ~200	~200																								
		5 ~300	~300																								
6 300m以上	300m 以上																										
1 ~25m未満	0	0	0	+1	+2	+2	標準宅地	0	0	0	+1	+2	+2														
2 ~50	0	0	0	+1	+2	+2	1 ~25m未満	0	0	0	+1	+2	+2														
3 ~100	0	0	0	+1	+2	+2	2 ~50	0	0	0	+1	+2	+2														
4 ~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	3 ~100	0	0	0	+1	+2	+2														
5 ~300	-2	-2	-2	-1	0	0	4 ~200	-1	-1	-1	0	+1	+1														
6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0	5 ~300	-2	-2	-2	-1	0	0														
		1	2	3	4	5	6	6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0													
決定の理由 ・データ上の制約から、モデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し、上記のとおり決定した。 適用方法 ・当該要因の測定は、座標処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比準表の距離ランクにそれぞれ50mを加えて適用するものとする。																											

要因名		食肉処理場への直線距離																																																																																																																																									
数値化工率の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表					その他の路線評定用として決定した比率表																																																																																																																																				
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">標準宅地(%)</th> <th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th> </tr> <tr> <th colspan="2">売買実例地</th> <th>~25m未済</th><th>~50</th><th>~100</th><th>~200</th><th>~300</th><th>300m以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>~25m未済</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+2</td><td>+2</td></tr> <tr><td>2</td><td>~50</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+2</td><td>+2</td></tr> <tr><td>3</td><td>~100</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+2</td><td>+2</td></tr> <tr><td>4</td><td>~200</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td></tr> <tr><td>5</td><td>~300</td><td>-2</td><td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>6</td><td>300m以上</td><td>-2</td><td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td></tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 45%;"> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">その他路線(%)</th> <th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th> </tr> <tr> <th colspan="2">標準宅地</th> <th>~25m未済</th><th>~50</th><th>~100</th><th>~200</th><th>~300</th><th>300m以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>~25m未済</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+2</td><td>+2</td></tr> <tr><td>2</td><td>~50</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+2</td><td>+2</td></tr> <tr><td>3</td><td>~100</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+2</td><td>+2</td></tr> <tr><td>4</td><td>~200</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td></tr> <tr><td>5</td><td>~300</td><td>-2</td><td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>6</td><td>300m以上</td><td>-2</td><td>-2</td><td>-2</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td></tr> </tbody> </table> </div> </div>		標準宅地(%)		1	2	3	4	5	6	売買実例地		~25m未済	~50	~100	~200	~300	300m以上	1	~25m未済	0	0	0	+1	+2	+2	2	~50	0	0	0	+1	+2	+2	3	~100	0	0	0	+1	+2	+2	4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0	6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0	その他路線(%)		1	2	3	4	5	6	標準宅地		~25m未済	~50	~100	~200	~300	300m以上	1	~25m未済	0	0	0	+1	+2	+2	2	~50	0	0	0	+1	+2	+2	3	~100	0	0	0	+1	+2	+2	4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0	6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0	<p>決定の理由 ・ データ上の制約からモデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し、上記のとおり決定した。</p> <p>適用方法 ・ 当該要因の判定は、座標処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比率表の距離ランクにそれぞれ40mを加えて適用するものとする。</p>									
		標準宅地(%)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																		
		売買実例地		~25m未済	~50	~100	~200	~300	300m以上																																																																																																																																		
		1	~25m未済	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																		
		2	~50	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																		
		3	~100	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																		
		4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1																																																																																																																																		
5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																				
6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																				
その他路線(%)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																				
標準宅地		~25m未済	~50	~100	~200	~300	300m以上																																																																																																																																				
1	~25m未済	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																				
2	~50	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																				
3	~100	0	0	0	+1	+2	+2																																																																																																																																				
4	~200	-1	-1	-1	0	+1	+1																																																																																																																																				
5	~300	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																				
6	300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																																																																																																				

要因名		斉場への直線距離																																																												
数値化工類の結果計算された比率表	標準宅地評定用として決定した比率表	<table border="1"> <tr> <th rowspan="2">標準宅地(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <td>~25m未満</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~300</td> <td>300m以上</td> </tr> <tr> <td>1 ~25m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>2 ~50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>3 ~100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>4 ~200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>5 ~300</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 300m以上</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>						標準宅地(%)	1	2	3	4	5	6	~25m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上	1 ~25m未満	0	0	0	+1	+2	+2	2 ~50	0	0	0	+1	+2	+2	3 ~100	0	0	0	+1	+2	+2	4 ~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	5 ~300	-2	-2	-2	-1	0	0	6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0
	標準宅地(%)	1	2	3	4	5	6																																																							
~25m未満		~50	~100	~200	~300	300m以上																																																								
1 ~25m未満	0	0	0	+1	+2	+2																																																								
2 ~50	0	0	0	+1	+2	+2																																																								
3 ~100	0	0	0	+1	+2	+2																																																								
4 ~200	-1	-1	-1	0	+1	+1																																																								
5 ~300	-2	-2	-2	-1	0	0																																																								
6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																								
	その他の路線(%)	<table border="1"> <tr> <th rowspan="2">標準宅地</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <td>~25m未満</td> <td>~50</td> <td>~100</td> <td>~200</td> <td>~300</td> <td>300m以上</td> </tr> <tr> <td>1 ~25m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>2 ~50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>3 ~100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+2</td> <td>+2</td> </tr> <tr> <td>4 ~200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>5 ~300</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6 300m以上</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>						標準宅地	1	2	3	4	5	6	~25m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上	1 ~25m未満	0	0	0	+1	+2	+2	2 ~50	0	0	0	+1	+2	+2	3 ~100	0	0	0	+1	+2	+2	4 ~200	-1	-1	-1	0	+1	+1	5 ~300	-2	-2	-2	-1	0	0	6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0
標準宅地	1	2	3	4	5	6																																																								
	~25m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上																																																								
1 ~25m未満	0	0	0	+1	+2	+2																																																								
2 ~50	0	0	0	+1	+2	+2																																																								
3 ~100	0	0	0	+1	+2	+2																																																								
4 ~200	-1	-1	-1	0	+1	+1																																																								
5 ~300	-2	-2	-2	-1	0	0																																																								
6 300m以上	-2	-2	-2	-1	0	0																																																								
決定の理由	<p>・データ上の制約からモデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し、上記のとおり決定した。</p>																																																													
適用方法	<p>・当該要因の測定は、距離処理により直線距離を算定しているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比率表の距離ランクにそれぞれ15mを加えて適用するものとする。</p>																																																													

要因名		ガスタタックへの直線距離																																																																																																																																																																																																															
数値化工類の結果計算された比率表						標準宅地評定用として決定した比率表						その他の路線評定用として決定した比率表																																																																																																																																																																																																					
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">標準宅地 (%)</th> <th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th> </tr> <tr> <td colspan="2">売買実例地</td> <td>~25m未満</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>~25m未満</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>2</td><td>~50</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>3</td><td>~100</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>4</td><td>~200</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td><td>~300</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td><td>300m以上</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> </table>						標準宅地 (%)		1	2	3	4	5	6	売買実例地		~25m未満	0	0	0	+1	+1	1	~25m未満	0	0	0	+1	+1	+1	2	~50	0	0	0	+1	+1	+1	3	~100	0	0	0	+1	+1	+1	4	~200	-1	-1	-1	0	0	0	5	~300	-1	-1	-1	0	0	0	6	300m以上	-1	-1	-1	0	0	0	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">標準宅地 (%)</th> <th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th> </tr> <tr> <td colspan="2">売買実例地</td> <td>~25m未満</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>~25m未満</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>2</td><td>~50</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>3</td><td>~100</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>4</td><td>~200</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td><td>~300</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td><td>300m以上</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> </table>						標準宅地 (%)		1	2	3	4	5	6	売買実例地		~25m未満	0	0	0	+1	+1	1	~25m未満	0	0	0	+1	+1	+1	2	~50	0	0	0	+1	+1	+1	3	~100	0	0	0	+1	+1	+1	4	~200	-1	-1	-1	0	0	0	5	~300	-1	-1	-1	0	0	0	6	300m以上	-1	-1	-1	0	0	0	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">その他路線 (%)</th> <th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th> </tr> <tr> <td colspan="2">標準宅地</td> <td>~25m未満</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>~25m未満</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>2</td><td>~50</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>3</td><td>~100</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>+1</td><td>+1</td><td>+1</td> </tr> <tr> <td>4</td><td>~200</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td><td>~300</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td><td>300m以上</td><td>-1</td><td>-1</td><td>-1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td> </tr> </table>						その他路線 (%)		1	2	3	4	5	6	標準宅地		~25m未満	0	0	+1	+1	+1	1	~25m未満	0	0	0	+1	+1	+1	2	~50	0	0	0	+1	+1	+1	3	~100	0	0	0	+1	+1	+1	4	~200	-1	-1	-1	0	0	0	5	~300	-1	-1	-1	0	0	0	6	300m以上	-1	-1	-1	0	0	0
						標準宅地 (%)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																																				
売買実例地		~25m未満	0	0	0	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
1	~25m未満	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
2	~50	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
3	~100	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
4	~200	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
5	~300	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
6	300m以上	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
標準宅地 (%)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																																										
売買実例地		~25m未満	0	0	0	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
1	~25m未満	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
2	~50	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
3	~100	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
4	~200	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
5	~300	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
6	300m以上	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
その他路線 (%)		1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																																										
標準宅地		~25m未満	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
1	~25m未満	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
2	~50	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
3	~100	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																																										
4	~200	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
5	~300	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
6	300m以上	-1	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
<p>決定の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> データ上の制約からモデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し、上記のとおり決定した。 当該要因の測定は、座標処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比率表の距離ランクにそれぞれ30mを加えて適用するものとする。 <p>適用方法</p>																																																																																																																																																																																																																	

要因名		オイタルタンクへの直線距離																	
数量化工類の結果計算された比準表		標準宅地評定用として決定した比準表					その他の路線価評定用として決定した比準表												
		標準宅地(%)		1	2	3	4	5	6	その他路線(%)		1	2	3	4	5	6		
		売買契例地	標準宅地	~25m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上	標準宅地	~25m未満	~50	~100	~200	~300	300m以上			
		1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
		0	0	0	+1	+1	+1	0	0	0	+1	+1	+1	0	0	0	+1	+1	+1
		0	0	0	+1	+1	+1	0	0	0	+1	+1	+1	0	0	0	+1	+1	+1
		0	0	0	+1	+1	+1	0	0	0	+1	+1	+1	0	0	0	+1	+1	+1
		-1	-1	-1	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	0
		-1	-1	-1	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	0
		-1	-1	-1	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	0

決定の理由 ・データ上の制約からモデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し、上記のとおり決定した。
 適用方法 ・当該要因の副定は、路線処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比準表の距離ランクにそれぞれ90mを加えて適用するものとする。

要因名		変電所への直線距離																																																																																																																																																																																							
数量化工類の結果計算された比率表						標準宅地評定用として決定した比率表						その他の路線評定用として決定した比率表																																																																																																																																																																													
						標準宅地						その他路線																																																																																																																																																																													
						<table border="1"> <tr> <th>標準宅地(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <td>売買実例地</td> <td>~25m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~25m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~300</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300m以上</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>						標準宅地(%)	1	2	3	4	5	6	売買実例地	~25m未満	0	0	0	+1	+1	1	~25m未満	0	0	0	+1	+1	2	~50	0	0	+1	+1	+1	3	~100	0	0	+1	+1	+1	4	~200	-1	-1	0	0	0	5	~300	-1	-1	0	0	0	6	300m以上	-1	-1	0	0	0	<table border="1"> <tr> <th>標準宅地(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <td>標準宅地</td> <td>~25m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~25m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50m</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100m</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200m</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~300m</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300m以上</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>						標準宅地(%)	1	2	3	4	5	6	標準宅地	~25m未満	0	0	0	+1	+1	1	~25m未満	0	0	0	+1	+1	2	~50m	0	0	+1	+1	+1	3	~100m	0	0	+1	+1	+1	4	~200m	-1	-1	0	0	0	5	~300m	-1	-1	0	0	0	6	300m以上	-1	-1	0	0	0	<table border="1"> <tr> <th>その他路線(%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> </tr> <tr> <td>~25m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~25m未満</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~50m</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~100m</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>+1</td> <td>+1</td> <td>+1</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~200m</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~300m</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300m以上</td> <td>-1</td> <td>-1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>						その他路線(%)	1	2	3	4	5	6	~25m未満	0	0	0	+1	+1	+1	1	~25m未満	0	0	0	+1	+1	2	~50m	0	0	+1	+1	+1	3	~100m	0	0	+1	+1	+1	4	~200m	-1	-1	0	0	0	5	~300m	-1	-1	0	0	0	6
標準宅地(%)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																			
売買実例地	~25m未満	0	0	0	+1	+1																																																																																																																																																																																			
1	~25m未満	0	0	0	+1	+1																																																																																																																																																																																			
2	~50	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																			
3	~100	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																			
4	~200	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																			
5	~300	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																			
6	300m以上	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																			
標準宅地(%)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																			
標準宅地	~25m未満	0	0	0	+1	+1																																																																																																																																																																																			
1	~25m未満	0	0	0	+1	+1																																																																																																																																																																																			
2	~50m	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																			
3	~100m	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																			
4	~200m	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																			
5	~300m	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																			
6	300m以上	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																			
その他路線(%)	1	2	3	4	5	6																																																																																																																																																																																			
~25m未満	0	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																			
1	~25m未満	0	0	0	+1	+1																																																																																																																																																																																			
2	~50m	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																			
3	~100m	0	0	+1	+1	+1																																																																																																																																																																																			
4	~200m	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																			
5	~300m	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																			
6	300m以上	-1	-1	0	0	0																																																																																																																																																																																			
<p>決定の理由 ・データ上の制約からモデル式の説明変数とはならなかったが、住環境への影響があると判断し、上記のとおり決定した。</p> <p>適用方法 ・当該要因の測定は、座標処理により直線距離を算定して行っているため、当該施設の規模を考慮することが必要となる。ここでは、上記比率表の距離ランクにそれぞれ40mを加えて適用するものとする。</p>																																																																																																																																																																																									

要因名	用途地域	標準宅地評定用として決定した比率表		その他の路線価評定用として決定した比率表																																																												
数値化工種の結果計算された比率表 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>評定する地点(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>基準とする地点</td> <td>二住専 住専 住専</td> <td>準工 工業</td> <td>閑 整</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>二住専・住専</td> <td>0</td> <td>-12</td> <td>-18</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>準工・工業</td> <td>+14</td> <td>0</td> <td>-7</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>調整</td> <td>+23</td> <td>+7</td> <td>0</td> </tr> </table>	評定する地点(%)	1	2	3	基準とする地点	二住専 住専 住専	準工 工業	閑 整	1	二住専・住専	0	-12	-18	2	準工・工業	+14	0	-7	3	調整	+23	+7	0	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>標準宅地(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>売買実例地</td> <td>二住専 二住専・住専</td> <td>近商 商業</td> <td>準工 工業</td> <td>閑 整</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>二住専・住専</td> <td>0</td> <td>+10</td> <td>-10</td> <td>-25</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>近商・商業</td> <td>-9</td> <td>0</td> <td>-18</td> <td>-32</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>準工・工業</td> <td>+11</td> <td>+22</td> <td>0</td> <td>-17</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>調整</td> <td>+33</td> <td>+47</td> <td>+20</td> <td>0</td> </tr> </table>	標準宅地(%)	1	2	3	4	売買実例地	二住専 二住専・住専	近商 商業	準工 工業	閑 整	1	二住専・住専	0	+10	-10	-25	2	近商・商業	-9	0	-18	-32	3	準工・工業	+11	+22	0	-17	4	調整	+33	+47	+20	0	標準宅地評定用として決定した比率表				その他の路線価評定用として決定した比率表	
評定する地点(%)	1	2	3																																																													
基準とする地点	二住専 住専 住専	準工 工業	閑 整																																																													
1	二住専・住専	0	-12	-18																																																												
2	準工・工業	+14	0	-7																																																												
3	調整	+23	+7	0																																																												
標準宅地(%)	1	2	3	4																																																												
売買実例地	二住専 二住専・住専	近商 商業	準工 工業	閑 整																																																												
1	二住専・住専	0	+10	-10	-25																																																											
2	近商・商業	-9	0	-18	-32																																																											
3	準工・工業	+11	+22	0	-17																																																											
4	調整	+33	+47	+20	0																																																											
決定の理由 ・モデル式を作成する段階では商業系の用途地域に含まれるものは除いて分析したが、標準地の評定に当たっては、商業系の用途地域に存する売買実例を必要とする場合があるものと考えられるので、上図のとおり、カテゴリーを追加して決定した。 また、格差率は当該要因が「大型店舗への直線距離」と相関が高いことによる影響を考慮して、調整区域に対する率を若干拡大して決定した。	備 考 ・都市計画法上の用途地域の指定の状況によるが、特に調整区域における市街化区域に隣接した部分では価格の格差がそれほど大きくない場合があることに留意すべきである。																																																															

要因名		位置関係																																																											
<p>数値化工類の結果計算された比準表</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2"> 評価する地点 (%) 基準とする地点 </td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>地区1</td> <td>地区2</td> <td>地区3</td> <td>地区4</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0</td> <td>+9</td> <td>-12</td> <td>-27</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>-8</td> <td>0</td> <td>-19</td> <td>-33</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>+14</td> <td>+24</td> <td>0</td> <td>-17</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>+37</td> <td>+49</td> <td>+21</td> <td>0</td> </tr> </table>		評価する地点 (%) 基準とする地点	1	2	3	4	地区1	地区2	地区3	地区4	1	0	+9	-12	-27	2	-8	0	-19	-33	3	+14	+24	0	-17	4	+37	+49	+21	0	<p>標準宅地評定用として決定した比準表</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2"> 標準宅地 (%) 売買実例地 </td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>地区1</td> <td>地区2</td> <td>地区3</td> <td>地区4</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0</td> <td>+9</td> <td>-12</td> <td>-27</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>-8</td> <td>0</td> <td>-19</td> <td>-33</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>+14</td> <td>+24</td> <td>0</td> <td>-17</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>+37</td> <td>+49</td> <td>+21</td> <td>0</td> </tr> </table>		標準宅地 (%) 売買実例地	1	2	3	4	地区1	地区2	地区3	地区4	1	0	+9	-12	-27	2	-8	0	-19	-33	3	+14	+24	0	-17	4	+37	+49	+21	0
評価する地点 (%) 基準とする地点	1		2	3	4																																																								
	地区1	地区2	地区3	地区4																																																									
1	0	+9	-12	-27																																																									
2	-8	0	-19	-33																																																									
3	+14	+24	0	-17																																																									
4	+37	+49	+21	0																																																									
標準宅地 (%) 売買実例地	1	2	3	4																																																									
	地区1	地区2	地区3	地区4																																																									
1	0	+9	-12	-27																																																									
2	-8	0	-19	-33																																																									
3	+14	+24	0	-17																																																									
4	+37	+49	+21	0																																																									
<p>4地区の区分図</p>		<p>決定の理由 ・当該要因は、河川及び新幹線で分断された4つの地区の価格水準の序列を表わすものであり、実態に妥当するものと認められるので、モデル式に基づき格差率を採用して決定した。 適用方法 ・4地区の地区区分は、右上図のとおりである。 備考 ・ここでは一応標準宅地評定用の比準表として掲げたが、標準宅地の評定に当たってはできる限り同一の地区内にある売買実例から比準することが望ましい。 ・なお、当該要因に替えて「橋等を考慮した中心地への距離」をモデル式の説明変数として検討したが、有意な結果は得られなかった。</p>																																																											

要因名		面地規模(面地条件)																																																								
数値化工算の結果計算された比率表		<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">評定する地点(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>~100 m² 未満</td> <td>~132</td> <td>~165</td> <td>~330</td> <td>330m² 以上</td> </tr> <tr> <td>基準とする地点</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~100m²未満</td> <td>0</td> <td>-5</td> <td>-7</td> <td>-9</td> <td>-12</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~132</td> <td>+5</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-5</td> <td>-7</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~165</td> <td>+7</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-3</td> <td>-6</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~330</td> <td>+10</td> <td>+5</td> <td>+3</td> <td>0</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~330m²以上</td> <td>+14</td> <td>+8</td> <td>+6</td> <td>+3</td> <td>0</td> </tr> </table>					評定する地点(%)	1	2	3	4	5	~100 m ² 未満	~132	~165	~330	330m ² 以上	基準とする地点						1	~100m ² 未満	0	-5	-7	-9	-12	2	~132	+5	0	-2	-5	-7	3	~165	+7	+2	0	-3	-6	4	~330	+10	+5	+3	0	-3	5	~330m ² 以上	+14	+8	+6	+3	0
評定する地点(%)	1	2	3	4	5																																																					
	~100 m ² 未満	~132	~165	~330	330m ² 以上																																																					
基準とする地点																																																										
1	~100m ² 未満	0	-5	-7	-9	-12																																																				
2	~132	+5	0	-2	-5	-7																																																				
3	~165	+7	+2	0	-3	-6																																																				
4	~330	+10	+5	+3	0	-3																																																				
5	~330m ² 以上	+14	+8	+6	+3	0																																																				
標準宅地評定用として決定した比率表		<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>~165 m² 未満</td> <td>~330</td> <td>330m² 以上</td> </tr> <tr> <td>売買実例地</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~165m²未満</td> <td>0</td> <td>-3</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~330</td> <td>+3</td> <td>0</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>330m²以上</td> <td>+5</td> <td>+2</td> <td>0</td> </tr> </table>					標準宅地(%)	1	2	3	~165 m ² 未満	~330	330m ² 以上	売買実例地				1	~165m ² 未満	0	-3	-5	2	~330	+3	0	-2	3	330m ² 以上	+5	+2	0																										
標準宅地(%)	1	2	3																																																							
	~165 m ² 未満	~330	330m ² 以上																																																							
売買実例地																																																										
1	~165m ² 未満	0	-3	-5																																																						
2	~330	+3	0	-2																																																						
3	330m ² 以上	+5	+2	0																																																						
その他の路線価評定用として決定した比率表																																																										
要因名		面地規模(面地条件)																																																								
数値化工算の結果計算された比率表		<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">評定する地点(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>~100 m² 未満</td> <td>~132</td> <td>~165</td> <td>~330</td> <td>330m² 以上</td> </tr> <tr> <td>基準とする地点</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~100m²未満</td> <td>0</td> <td>-5</td> <td>-7</td> <td>-9</td> <td>-12</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~132</td> <td>+5</td> <td>0</td> <td>-2</td> <td>-5</td> <td>-7</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>~165</td> <td>+7</td> <td>+2</td> <td>0</td> <td>-3</td> <td>-6</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>~330</td> <td>+10</td> <td>+5</td> <td>+3</td> <td>0</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~330m²以上</td> <td>+14</td> <td>+8</td> <td>+6</td> <td>+3</td> <td>0</td> </tr> </table>					評定する地点(%)	1	2	3	4	5	~100 m ² 未満	~132	~165	~330	330m ² 以上	基準とする地点						1	~100m ² 未満	0	-5	-7	-9	-12	2	~132	+5	0	-2	-5	-7	3	~165	+7	+2	0	-3	-6	4	~330	+10	+5	+3	0	-3	5	~330m ² 以上	+14	+8	+6	+3	0
評定する地点(%)	1	2	3	4	5																																																					
	~100 m ² 未満	~132	~165	~330	330m ² 以上																																																					
基準とする地点																																																										
1	~100m ² 未満	0	-5	-7	-9	-12																																																				
2	~132	+5	0	-2	-5	-7																																																				
3	~165	+7	+2	0	-3	-6																																																				
4	~330	+10	+5	+3	0	-3																																																				
5	~330m ² 以上	+14	+8	+6	+3	0																																																				
標準宅地評定用として決定した比率表		<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地(%)</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>~165 m² 未満</td> <td>~330</td> <td>330m² 以上</td> </tr> <tr> <td>売買実例地</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>~165m²未満</td> <td>0</td> <td>-3</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>~330</td> <td>+3</td> <td>0</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>330m²以上</td> <td>+5</td> <td>+2</td> <td>0</td> </tr> </table>					標準宅地(%)	1	2	3	~165 m ² 未満	~330	330m ² 以上	売買実例地				1	~165m ² 未満	0	-3	-5	2	~330	+3	0	-2	3	330m ² 以上	+5	+2	0																										
標準宅地(%)	1	2	3																																																							
	~165 m ² 未満	~330	330m ² 以上																																																							
売買実例地																																																										
1	~165m ² 未満	0	-3	-5																																																						
2	~330	+3	0	-2																																																						
3	330m ² 以上	+5	+2	0																																																						
その他の路線価評定用として決定した比率表																																																										
決定の理由		<ul style="list-style-type: none"> ・モデル式に基づく格差率をほぼ妥当と認め採用した。ただし、積算のカテゴリー区分は、165m²未満を1カテゴリーとした。 ・当該比率表は、売買実例の標準化補正のためのものであり、その他の路線価評定用の比率表は不要となる。 ・当該比率表により標準化できない売買実例は、標準宅地の評定に採用しないことが望ましい。 																																																								
適用方法		<ul style="list-style-type: none"> ・当該比率表により標準化できない売買実例は、標準宅地の評定に採用しないことが望ましい。 																																																								

要因名		面地の形状 (面地条件)																																																															
敷置工費の結果計算された比率表		標準宅地評定用として決定した比率表																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>評定する地点 (%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準とする地点</td> <td>整形</td> <td>台形</td> <td>三角形</td> <td>その他</td> </tr> <tr> <td>1 整形</td> <td>0</td> <td>-3</td> <td>-7</td> <td>-12</td> </tr> <tr> <td>2 台形</td> <td>+3</td> <td>0</td> <td>-4</td> <td>-9</td> </tr> <tr> <td>3 三角形</td> <td>+7</td> <td>+4</td> <td>0</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>4 その他</td> <td>+13</td> <td>+9</td> <td>+5</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		評定する地点 (%)	1	2	3	4	基準とする地点	整形	台形	三角形	その他	1 整形	0	-3	-7	-12	2 台形	+3	0	-4	-9	3 三角形	+7	+4	0	-5	4 その他	+13	+9	+5	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>標準宅地 (%)</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売買実例地</td> <td>整形</td> <td>やや整形</td> <td>不整形</td> <td>極不整形</td> </tr> <tr> <td>1 整形</td> <td>0</td> <td>-3</td> <td>-10</td> <td>-15</td> </tr> <tr> <td>2 やや不整形</td> <td>+3</td> <td>0</td> <td>-7</td> <td>-12</td> </tr> <tr> <td>3 不整形</td> <td>+11</td> <td>+8</td> <td>0</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>4 極端に不整形</td> <td>+18</td> <td>+14</td> <td>+6</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>				標準宅地 (%)	1	2	3	4	売買実例地	整形	やや整形	不整形	極不整形	1 整形	0	-3	-10	-15	2 やや不整形	+3	0	-7	-12	3 不整形	+11	+8	0	-5	4 極端に不整形	+18	+14	+6	0
評定する地点 (%)	1	2	3	4																																																													
基準とする地点	整形	台形	三角形	その他																																																													
1 整形	0	-3	-7	-12																																																													
2 台形	+3	0	-4	-9																																																													
3 三角形	+7	+4	0	-5																																																													
4 その他	+13	+9	+5	0																																																													
標準宅地 (%)	1	2	3	4																																																													
売買実例地	整形	やや整形	不整形	極不整形																																																													
1 整形	0	-3	-10	-15																																																													
2 やや不整形	+3	0	-7	-12																																																													
3 不整形	+11	+8	0	-5																																																													
4 極端に不整形	+18	+14	+6	0																																																													
<p>決定の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・モデル式に基づく格差率は平均的な率と考えられるので、不整形の程度の大いものについては、若干格差率を大きめに決定した。 ・当該比率表は、売買実例の標準化補正のためのものであり、その他の路線価評定用の比率表は不要となる。 <p>適用方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該比率表により標準化できない売買実例は、標準宅地の評定に採用しないことが望ましい。 ・「窓廻に不整形」とは、L字状の土地や帯状の土地が該当する。 		<p>その他の路線価評定用として決定した比率表</p>																																																															

要 因 名	道路との高低差(面地条件)																							
数量化工類の結果計算された比準表	標準宅地評定用として決定した比準表	その他の路線価評定用として決定した比準表																						
<table border="1" data-bbox="353 1449 555 1700"> <tr> <td rowspan="2">評定する 基準と する地点</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>等 高</td> <td>高 低 差 り</td> </tr> <tr> <td>1 等高</td> <td>0</td> <td>-13</td> </tr> <tr> <td>2 高低差あり</td> <td>+15</td> <td>0</td> </tr> </table>	評定する 基準と する地点	1	2	等 高	高 低 差 り	1 等高	0	-13	2 高低差あり	+15	0	<table border="1" data-bbox="353 994 555 1246"> <tr> <td rowspan="2">標準宅地 (例)</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>等 高</td> <td>高 低 差 り</td> </tr> <tr> <td>1 等高</td> <td>0</td> <td>-7</td> </tr> <tr> <td>2 高低差あり</td> <td>+8</td> <td>0</td> </tr> </table>	標準宅地 (例)	1	2	等 高	高 低 差 り	1 等高	0	-7	2 高低差あり	+8	0	
評定する 基準と する地点		1	2																					
	等 高	高 低 差 り																						
1 等高	0	-13																						
2 高低差あり	+15	0																						
標準宅地 (例)	1	2																						
	等 高	高 低 差 り																						
1 等高	0	-7																						
2 高低差あり	+8	0																						
<p>決定の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・モデル式に基づく格差率は、低い場合及び極端に高い場合の率であり、若干高めめに算定されているように考えられる。実務上採用している率を考慮して上記のとおり決定した。 		<p>適用方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該比準表は、売買実例の標準化補正のためのものであり、その他の路線価評定用の比準表は不要となる。 ・当該比準表により、標準化できない売買実例は、標準宅地の評定に採用しないことが望ましい。 ・「等高」には、道路との高低差が1m以内のものを含めるものとする。 																						

要 因 名	面 地 の 接 面 状 況 (面 地 条 件)	標準宅地評定用として決定した比率表	その他の路線価評定用として決定した比率表
数値化工事の結果計算された比率表		標準宅地 (例) 1 中間面地 0 2 角 地 -3 3 二 方 路 -3 4 三 方 路 -5 5 四 方 路 -5	1 中 面 間 地 +3 2 角 地 0 3 二 方 路 0 4 三 方 路 -2 5 四 方 路 -2
決定の理由 適用方法 備 考		・モデル式の説明変数にはならなかったが、接面道路との関係から日照、通風等による快適性に差異が生ずるものと考えられるので、上記のとおり決定した。 ・当該比率表は売買実例の標準化補正のためのものであり、その他の路線価評定用の比率表は不要となる。 ・当該比率表により、標準化できない売買実例は、標準宅地の評定に採用しないことが望ましい。 ・当該要因は、接面道路の巾、交通量、方位等により率が異なることに留意すべきである。	

(7) 比準表の適用方法

前述のとおり、比準表は売買実例価額から比準価格を求めるのに用いる「標準宅地評定用比準表」と、標準宅地からその他の路線価を求めるのに用いる「その他の路線価評定用比準表」の2種類がある。

① 標準宅地評定用比準表

まず、売買実例価額から比準価格を求めるための算定式は、(式-1)に示すとおりとなる。

$$\text{比準価格} = \text{売買実例価額} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \cdots \cdots (\text{式-1})$$

() の下に、
事情補正、時点修正、画地要因の修正、画地要因以外の修正

(式-1)の()の中は、それぞれ100 ± α (補正率、修正率)(%)という数値である。右辺の項目のうち、要因修正の項目に対して、『標準宅地評定用比準表』を適用するものである。

「道路幅員」を例に取り上げて説明すると次のとおりとなる。

売買実例の道路幅員が4.5m、標準宅地の道路幅員が5.5mであったとすると、これによる修正率は、比準表(例)より、+2(%)と求められる。いま、その他の要因がすべて同じであったとすると、比準価格は、次のとおりとなる。

$$\text{比準価格} = \overset{*}{\text{売買正常価格}} \times \frac{(100+2)}{100} = \frac{102}{100} \times \text{売買正常価格}$$

(ただし、* 売買正常価格：事情補正後、時点修正後、画地修正後の売買価格)

道路幅員について標準宅地評定用として決定した比準表例

標準宅地 売買 実例地		1	2	3	4	5	6
		2 m 未満	2 ~ 3 m	3 ~ 4 m	4 ~ 5 m	5 6 m	6 m 以上
1	2 m未満	0	2	4	7	9	11
2	2 ~ 3 m	-2	0	2	4	6	9
3	3 ~ 4 m	-4	-2	0	2	4	6
4	4 ~ 5 m	-6	-4	-2	0	②	4
5	5 ~ 6 m	-8	-6	-4	-2	0	2
6	6 m以上	-10	-8	-6	-4	-2	0

すなわち、道路幅員の差異により、標準宅地は売買実例より2(%)優るといことになる。

② その他の路線価評定用比準表

標準宅地の評定価格からその他の路線価を評定するための算定式は、(式-3)に示すとおりである。

$$\text{その他の路線価} = \text{標準宅地価格} \times \frac{\text{()}}{100} \dots\dots\dots \text{(式-3)}$$

画地要
因以外
の修正

(式-3)の()の中は、100 ± α (修正率) (%) という数値である。

6. 標準宅地の価格の評定

(1) 評定の方式

標準宅地の価格の評定は、不動産鑑定評価基準における「取引事例比較法に準じた方法」により行うこととした。この基本的な考え方は標準宅地のすべての用途（住、商、工）を通じて異るところはないが、その具体的な評定作業は「(a)比準表を適用して算定する方式」と「(b)鑑定評価的な方式」の2つに分けることができる。

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

ただし、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比準価格に反映されない弱点がある。

従って、これを補完するために標準宅地の評定に当たっては、上記の比準価格を基にして、不動産鑑定士等が現地調査を行い、充分検証した後標準宅地間の価格バランスを検討することが必要となる。

一方、後者(b)の鑑定評価的な方式は、評定対象である標準宅地の各々について、適正な売買実例を選択し、要因比較を行って求めた比準価格を総合的に勘案して評定するものであるから、各標準宅地の地域的特性等をよく反映した精度の高い成果が得られるものであるが、専門的な判断作業を要求されることや、多数地点の評価には必ずしも適切でないこと等の限界がある。

本調査においては、住宅地は、(a)の方式の適用が可能であるので、(a)の方式によるが、商業地及び工業地においては、5.(4)で述べたとおり、比準表の作成が困難であるので、(b)の方式により評定することとした。

(2) 住宅地の標準宅地の価格の評定

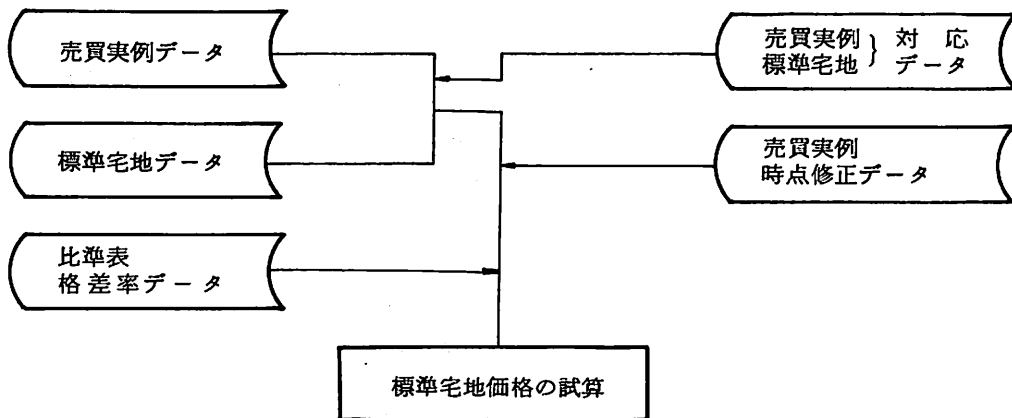
売買実例から比準価格を求める算定式は5.(7)で述べたとおり、次式のようになる。

$$\text{比準価格} = \text{売買実例価額} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \dots (\text{式-1})$$

[事情補正][時点修正][画地要因
の修正][画地要因
以外の要
因の修正]

(a)の方式による算定を電子計算機で行う場合、図-2に示すようなフローになる。

図-2 住宅地標準価格算定フローチャート



ところで、今回採用した「画地要因」及び「画地要因以外の要因」は、5(6)で示した比準表を作成した要因であり、前者が4要因、後者が20要因で合計24要因である。

算定例は、表-5に示すとおりである。

表-5(1) 住宅地の標準宅地の価格の評定例

標準宅地 コード	売買実例 コード	取引 時点	取引 価格	事情 補正	時点 修正	面地 修正	面地以外 の修正	比準 価格	決定 価格
2661280	0017	58年2月	73298	100/100	106/100	111/100	93/100	80205	81000
	0018	60年2月	75630	100/100	101/100	113/100	93/100	80274	
	0019	60年6月	84016	100/100	101/100	106/100	93/100	83651	
	0020	59年9月	59333	100/100	102/100	129/100	99/100	77290	

表-5(2) 評定例(内訳表)

標準宅地コード: 2661280

売買実例コード	0017	0018	0019	0020
取引時点	58年2月	60年2月	60年6月	59年9月
取引価格	73298	75630	84016	59333
事情補正	100	100	100	100
時点修正	106	101	101	102
面地修正				
規模	3	5	3	3
形状等	0	0	0	18
接面条件	0	0	-5	0
道路との高低差	8	8	8	8
合計	111	113	106	129
面地以外の修正				
道路幅員	7	0	0	4
道路の系統・連続性	0	0	0	0
舗装の有無	0	0	0	0
T駅への接近性	0	0	0	0
バス停への距離	0	0	0	0
大型店舗への距離	0	0	0	0
商業密度	0	-2	-2	0
区画整理団地開発地区	-5	-5	-5	-5
供給処理施設	0	0	0	0
新幹線への距離	0	0	0	0
位置	0	0	0	0
用途地域	-9	0	0	0
汚水処理場への接近性	0	0	0	0
清掃工場への接近性	0	0	0	0
家畜市場への接近性	0	0	0	0
食肉処理場への接近性	0	0	0	0
斎場への接近性	0	0	0	0
ガスタンクへの接近性	0	0	0	0
オイルタンクへの距離	0	0	0	0
変電所への接近性	0	0	0	0
合計	93	93	93	99
比準価格	80205	80274	83651	77290

(3) 商業地の標準宅地の価格の評定

商業地については、(b)の方式により評定を行った。この場合の試算価格の算定式は、住宅地の場合と同様である。

算定例は表-6に示すとおりである。

表-6 商業地の評定例

基準宅地番号		〇〇〇	評定価格		1,310,000	円/m ²		
事例番号 公示地番号 基準地番号	取引 時点	取引価格 円/m ² ①	事情 補正 ②	時点 修正 ③	推定価格 円/m ² ④=①×②×③	画地要 因修正 ④	画地以外の 要因修正 ⑤	比準価格 円/m ² ④×④×⑤
5508	59/8	1,085,850	買進 み <u>100</u> (130)	 <u>(102)</u> 100	851,975	 <u>(100)</u> 100	交通・接近条件 (市中心への接 近)5 環境条件 (繁華性)48 <u>(153)</u> 100	1,300,000
5522	60/3	1,191,994	 <u>100</u> (100)	 <u>(101)</u> 100	1,203,914	 <u>(100)</u> 100	 <u>(100)</u> 100	1,200,000
5677	61/6	817,661	 <u>100</u> (100)	 <u>(100)</u> 100	817,661	 <u>(100)</u> 100	環境条件(繁 華性、経済施 設の配置)61 <u>(161)</u> 100	1,320,000
A501	61/1	1,300,000	 <u>100</u> (100)	 <u>(100)</u> 100	1,300,000	 <u>(100)</u> 100	 <u>(100)</u> 100	1,300,000

(4) 工業地の標準宅地の価格の評定

工業地については、商業地と同様に(b)の方式により評定を行った。評定例は、表-7に示すとおりである。

表-7 工業地の評定例

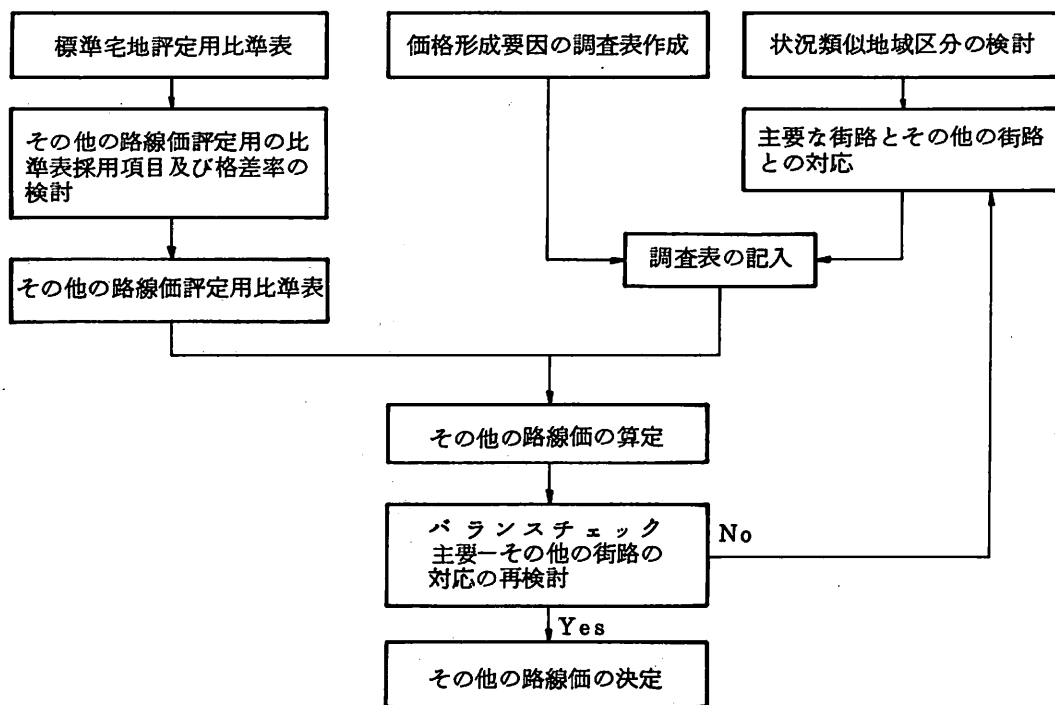
標準宅地番号		×××	評定価格		37,000		円/m ²	
事例番号 公示地番号 基準地番号	取引 時点	取引価格 円/m ² ①	事情 補正 ②	時点 修正 ③	推定価格 円/m ² ④×①×②×③	画地要 因修正 ④	画地以外 要因修正 ⑤	比準価格 円/m ² ④×④×⑤
9906	59/9	35,491	100/100	104/100	36,911	角地-2 形状+3 (101) 100	 (100) 100	37,300
9908	60/2	50,819	100/100	103/100	52,344	二方路 -3 (97) 100	環境(用途の 多様性)-12 行政(規制の程 度)-15 (73) 100	37,100
9924	60/7	37,134	100/100	102/100	37,877	 (100) 100	街路(系統、連 続性)-1 交通接近(駅)-1 (98) 100	37,100
A901	61/1	34,900	100/100	101/100	35,249	 (100) 100	街路(系統、連 続性)-1 交通接近(駅)-1 (98) 100	34,500

7. その他の路線価の評定

(1) 評定の方式

その他の路線価は、同一状況の類似地域内の標準宅地の価格に基づき、画地要因以外の要因の比較修正を行って求められる。具体的な評定作業は、図-3に示すとおり、「その他の路線価評定用の比準表」を用いて行う方法を採用した。

図-3 その他の路線価評定作業フロー



(2) その他の路線価の評定

5.(6)で決定した「その他の路線価評定用の比準表」で採用した要因について測定し、その他の路線価の評定を行った。表-8にその他の路線価の評定例を示す。

表－8 その他の路線価の評定例

<状況類似：2661280>

路線番号	標準宅地 2661280	路線 2661010	路線 2661020	路線 2661030	路線 2661040	路線 2661050
1 道路幅員	0(6)	0(6)	-4(4)	-2(5)	-6(3)	-2(5)
2 道路の系統・連続性	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
3 舗装の有無	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	-0(1)
4 T駅への接近性	0(218)	0(250)	0(220)	-1(300)	-3(450)	1(160)
5 バス停への距離	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)
6 大型店舗への距離	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
7 商業密度	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
8 区画整理団地開発地区	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)	0(1)
9 供給処理施設	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)	0(2)
10 新幹線への距離	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
11 汚水処理場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
12 消掃工場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
13 家畜市場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
14 食肉処理場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
15 斎場への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
16 ガスタンクへの接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
17 オイルタンクへの距離	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
18 変電所への接近性	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)	0(6)
路線価指数	100	100	96	97	91	99
時価路線価	81000	81000	77800	78600	73700	80200

(注) 表中の()内の数値は要因の測定値またはランク値を、表中の()の前の数値は格差率を示す。

IV 結 び

以上のとおり宅地評価における効率的処理手法の開発の一つの試みとして、T市をケース・スタディとして取り上げ、一応の成果を得ることができたものと考ええる。

しかしながら、本調査の成果を種々多様な地域状況をもつ他の市町村にそのまま適用することについては、なお、多くの課題があり、本調査の成果と次の留意点を踏まえ、それぞれの状況に応じた評価方法について、更に調査研究を重ねる必要があるものと考えられる。

- (1) T市では、住宅地の土地価格評定のための比準表を単一に作成したが、団体の態様によっては、住宅の利用状況等により、例えば高級・普通・村落等についてそれぞれよりきめ細やかな区分による比準表を作成し、適用することが評定段階で、より優れた結果が得られることになろう。
- (2) 土地価格評定のための比準表作成に当たっては、統計分析結果によるところが多大であるが、統計上の分析は、あくまでも一定の前提による計算の結果にすぎないものであり、固定資産税における土地評価の場合は、これらのデータによる結果等に止らず、最終的には評価担当者の知識、経験等による総合的判断が求められる点に留意する必要があるろう。

付属資料 1. 標準宅地・路線データシート

区分	1	用途	2	3	標準宅地番号 (主要な路線)	4	5	6	7	8	9	10	11	路線番号	12	13	14	15	16	17	18	19																				
	20	21	22	23	24	25	地形図上の位置(1/2500)地図 単位:cm 番号					26	27	28	29	東西			30	31	32	33	南北			34	35	36	37													
街 路 条 件	1.道路幅員 <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;"></td><td style="width:20px; height:20px;"></td><td style="width:20px; height:20px;"></td><td style="width:20px; height:20px;"></td></tr></table> m																			2.舗装 <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;">有</td><td style="width:20px; height:20px;">無</td></tr><tr><td style="width:20px; height:20px;">1</td><td style="width:20px; height:20px;">2</td></tr></table>			有	無	1	2	3.歩道 <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;">両側</td><td style="width:20px; height:20px;">片側</td><td style="width:20px; height:20px;">無</td></tr><tr><td style="width:20px; height:20px;">1</td><td style="width:20px; height:20px;">2</td><td style="width:20px; height:20px;">3</td></tr></table>			両側	片側	無	1	2	3	38 39 40 41			42 43			
有	無																																									
1	2																																									
両側	片側	無																																								
1	2	3																																								
4.種別 <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;">国道</td><td style="width:20px; height:20px;">県道</td><td style="width:20px; height:20px;">市道</td><td style="width:20px; height:20px;">私道</td></tr><tr><td style="width:20px; height:20px;">1</td><td style="width:20px; height:20px;">2</td><td style="width:20px; height:20px;">3</td><td style="width:20px; height:20px;">4</td></tr></table>				国道	県道	市道	私道	1	2	3	4	5.連続性 <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;">通り抜可</td><td style="width:20px; height:20px;">通り抜不可</td><td style="width:20px; height:20px;">行き止り</td></tr><tr><td style="width:20px; height:20px;">1</td><td style="width:20px; height:20px;">2</td><td style="width:20px; height:20px;">3</td></tr></table>			通り抜可	通り抜不可	行き止り	1	2	3	44			45																		
国道	県道	市道	私道																																							
1	2	3	4																																							
通り抜可	通り抜不可	行き止り																																								
1	2	3																																								
6.系統 (地域・地区) <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;">普通</td><td style="width:20px; height:20px;">劣る</td></tr><tr><td style="width:20px; height:20px;">1</td><td style="width:20px; height:20px;">2</td></tr></table>				普通	劣る	1	2				6																															
普通	劣る																																									
1	2																																									
交通・ 接近 条件	交通・接近条件については位置測定により処理を行う。																																									
	7-1 最寄駅															- 8 第二種大型店舗への距離																										
- 2 最寄駅への距離															- 10 小学校への距離																											
- 3 T駅への距離															- 11 公園への距離																											
- 4 バス停への距離															8. 学校区コード																											
- 5 銀行等金融機関への距離																																										
- 6 病院への距離																																										
- 7 市役所又は公民館への距離																																										
- 8 第一種大型店舗への距離																		46 47																								
環 境 条 件	同一地域(路線)における																																									
	9.建物密度 (地域) <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;"></td></tr></table>				10.住宅密度 (地域) <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;"></td></tr></table>				11.商業密度 (路線) <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;"></td></tr></table>				12.工業密度 (地域) <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;"></td></tr></table>				48			49			50			51																
<table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"> <tr> <td>0%</td><td>~20%</td><td>~40%</td><td>~60%</td><td>~80%</td><td>~100%</td><td>100%</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td> </tr> </table>							0%	~20%	~40%	~60%	~80%	~100%	100%	1	2	3	4	5	6	7	13.地勢 <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;">平地</td><td style="width:20px; height:20px;">傾斜</td><td style="width:20px; height:20px;">低地</td></tr><tr><td style="width:20px; height:20px;">1</td><td style="width:20px; height:20px;">2</td><td style="width:20px; height:20px;">3</td></tr></table>			平地	傾斜	低地	1	2	3	14.没水地区 <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;">該当</td><td style="width:20px; height:20px;">該当せず</td></tr><tr><td style="width:20px; height:20px;">1</td><td style="width:20px; height:20px;">2</td></tr></table>			該当	該当せず	1	2	52			53		
0%	~20%	~40%	~60%	~80%	~100%	100%																																				
1	2	3	4	5	6	7																																				
平地	傾斜	低地																																								
1	2	3																																								
該当	該当せず																																									
1	2																																									
15.土地区画整理コード <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;"></td><td style="width:20px; height:20px;"></td></tr></table>						16.住宅団地コード <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;"></td><td style="width:20px; height:20px;"></td></tr></table>						54 55			56 57																											
17.水道 <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;">有</td><td style="width:20px; height:20px;">無</td></tr><tr><td style="width:20px; height:20px;">1</td><td style="width:20px; height:20px;">2</td></tr></table>		有	無	1	2	18.都市ガス <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;">有</td><td style="width:20px; height:20px;">無</td></tr><tr><td style="width:20px; height:20px;">1</td><td style="width:20px; height:20px;">2</td></tr></table>		有	無	1	2	19.公共下水道 <table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"><tr><td style="width:20px; height:20px;">有</td><td style="width:20px; height:20px;">無</td></tr><tr><td style="width:20px; height:20px;">1</td><td style="width:20px; height:20px;">2</td></tr></table>		有	無	1	2	58			59			60																		
有	無																																									
1	2																																									
有	無																																									
1	2																																									
有	無																																									
1	2																																									
20.標準的宅地規模								55			56																															
<table border="1" style="display:inline-table; vertical-align:middle;"> <tr> <td>~100m²</td><td>~132m²</td><td>~165m²</td><td>~330m²</td><td>~1000m²</td><td>~3000m²</td><td>~1ha</td><td>1ha~</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td> </tr> </table>								~100m ²	~132m ²	~165m ²	~330m ²	~1000m ²	~3000m ²	~1ha	1ha~	1	2	3	4	5	6	7	8	61			62			63			64			65						
~100m ²	~132m ²	~165m ²	~330m ²	~1000m ²	~3000m ²	~1ha	1ha~																																			
1	2	3	4	5	6	7	8																																			
21.公舎・雑居施設との接近性								7~15については位置測定に より処理する																																		
- 1.新幹線		1 ~25m		4 ~200m				- 7.変電所			- 13.家畜市場																															
- 2.国鉄・私鉄		2 ~50m		5 ~300m				- 8.斎場			- 14.養鶏場																															
- 3.関越自動車道		3 ~100m		6 300m~				- 9.清掃工場			- 15.オイルタンク																															
- 4.幹線道路								- 10.汚水処理場																																		
- 5.国鉄私鉄コード		- 6.幹線道路コード						- 11.ガスタンク			- 5			66 67 68																												
								- 12.食肉処理場																																		

標準宅地・路線データシート

行政条件	22.用途地域 <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1住専</td><td>2住専</td><td>住居</td><td>近商</td><td>商業</td><td>準工</td><td>工業</td><td>工専</td><td>調整</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table> 23.廻り率 <input style="width: 30px;" type="text"/> 0% 24.容積率 <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> 0% 25.その他の規制 <input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整	1	2	3	4	5	6	7	8	9	69 22 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> 70 71 72 23 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> 73 25 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>																																																															
1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整																																																																											
1	2	3	4	5	6	7	8	9																																																																											
商業地	<商業地の特性> 26.地域的特性 <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>繁華街</td><td>高度商業</td><td>普通商業1</td><td>普通商業2</td><td>普通商業3</td><td>店住混在</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td> </tr> </table> 27.業種1 <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>事務所街</td><td>大型店舗街</td><td>娯楽・飲食街</td><td>小規模小売店街</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td> </tr> <tr> <td>飲食店街</td><td>間屋街</td><td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>5</td><td>6</td><td colspan="2">7</td> </tr> </table> 28.業種2 <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">1.金融機関</td><td colspan="2">2.大型店舗</td><td colspan="2">3.官公庁</td> </tr> <tr> <td>有</td><td>無</td><td>有</td><td>無</td><td>有</td><td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td> </tr> </table> 29.繁華の程度 <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">その1</td><td colspan="2">その2</td><td colspan="3">その3</td> </tr> <tr> <td>両側街</td><td>片側街</td><td>表通り</td><td>裏通り</td><td>繁華</td><td>普通</td><td>活気なし</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </tr> </table> 30.階層 <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1~2階</td><td>3~5階</td><td>6階以上</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td> </tr> </table> 31.アーケード等 <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>完全</td><td>歩道上</td><td>歩行者専用</td><td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td> </tr> </table>	繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在	1	2	3	4	5	6	事務所街	大型店舗街	娯楽・飲食街	小規模小売店街	1	2	3	4	飲食店街	間屋街			5	6	7		1.金融機関		2.大型店舗		3.官公庁		有	無	有	無	有	無	1	2	1	2	1	2	その1		その2		その3			両側街	片側街	表通り	裏通り	繁華	普通	活気なし	1	2	1	2	1	2	3	1~2階	3~5階	6階以上	1	2	3	完全	歩道上	歩行者専用	無	1	2	3	4	74 26 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> 75 27 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> 76 77 78 28-1 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> -2 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> -3 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> 79 80 81 29-1 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> -2 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> -3 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> 82 83 30 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> 31 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在																																																																														
1	2	3	4	5	6																																																																														
事務所街	大型店舗街	娯楽・飲食街	小規模小売店街																																																																																
1	2	3	4																																																																																
飲食店街	間屋街																																																																																		
5	6	7																																																																																	
1.金融機関		2.大型店舗		3.官公庁																																																																															
有	無	有	無	有	無																																																																														
1	2	1	2	1	2																																																																														
その1		その2		その3																																																																															
両側街	片側街	表通り	裏通り	繁華	普通	活気なし																																																																													
1	2	1	2	1	2	3																																																																													
1~2階	3~5階	6階以上																																																																																	
1	2	3																																																																																	
完全	歩道上	歩行者専用	無																																																																																
1	2	3	4																																																																																
工業地	<工業地の特性> 32.地域的特性 <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>大工場</td><td>工業団地</td><td>流通業務</td><td>中小工場</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td> </tr> </table> 33.インターチェンジまでの距離(座標処理) 34.幹線道路までの距離 <input style="width: 30px;" type="text"/> <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1 ~50m</td><td>3 ~2km</td><td>5 ~5km</td> </tr> <tr> <td>2 ~1km</td><td>4 ~3km</td><td>6 5km~</td> </tr> </table> 35.幹線道路コード <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/>	大工場	工業団地	流通業務	中小工場	1	2	3	4	1 ~50m	3 ~2km	5 ~5km	2 ~1km	4 ~3km	6 5km~	84 32 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> 85 86 87 34 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> 35 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>																																																																			
大工場	工業団地	流通業務	中小工場																																																																																
1	2	3	4																																																																																
1 ~50m	3 ~2km	5 ~5km																																																																																	
2 ~1km	4 ~3km	6 5km~																																																																																	
	36.対面路線(1街路複数路線) <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1街路1路線</td><td>1街路2路線</td><td>1街路2路線</td><td colspan="4">対面路線番号</td> </tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table> 37.町丁目コード <input style="width: 30px; height: 20px;" type="text"/>	1街路1路線	1街路2路線	1街路2路線	対面路線番号				1	2	3												88 36 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 37 <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>																																																												
1街路1路線	1街路2路線	1街路2路線	対面路線番号																																																																																
1	2	3																																																																																	

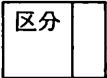
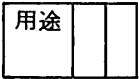



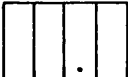
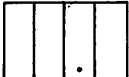
売買実例データシート

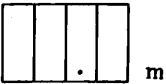
事例番号	路線番号 (状況類似番号)																										
取引時点	年	月	取引価格	事情補正						100	/																
地形図上の位置 (1/2500)			地図番号	東西			南北																				
単位:cm																											
街路条件	1. 道路幅員	<input type="text"/>	m	2. 舗装	有	無	3. 歩道	両側	片側	無	1	2	3														
	4. 種別	国道	県道	市道	私道	5. 連続性	通り抜可	行き止り																			
	6. 系統 (地域・地区)	普通	劣る																								
		1	2	3	4	1	2																				
		1	2																								
		1	2																								
交通・接近条件	7. 交通・接近条件については位置測定により処理を行なり。			8. 小学校区コード		<input type="text"/>	8																				
環境条件	同一地域(路線)における																										
	9. 建物密度 (地域)	<input type="text"/>	10. 住宅密度 (地域)	<input type="text"/>	11. 商業密度 (路線)	<input type="text"/>	12. 工業密度 (地域)	<input type="text"/>	9			10	11	12													
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>0%</td> <td>~20%</td> <td>~40%</td> <td>~60%</td> <td>~80%</td> <td>~100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>							0%	~20%	~40%	~60%	~80%	~100%	100%	1	2	3	4	5	6	7						
	0%	~20%	~40%	~60%	~80%	~100%	100%																				
	1	2	3	4	5	6	7																				
	13. 地勢	平坦地	傾斜地	起伏地	低地	14. 浸水地区	該当	該当せず	13	14																	
		1	2	3	4	1	2																				
15. 土地区画整理コード	<input type="text"/>		16. 住宅団地コード		<input type="text"/>		15					16															
17. 水道	有	無	18. 都市ガス	有	無	19. 公共下水道	有	無	17				18	19													
		1	2	1	2	1	2																				
20. 標準的宅地規模	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>~100m²</td> <td>~132m²</td> <td>~165m²</td> <td>~330m²</td> <td>~1000m²</td> <td>~3000m²</td> <td>~1ha</td> <td>1ha~</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> </table>								~100m ²	~132m ²	~165m ²	~330m ²	~1000m ²	~3000m ²	~1ha	1ha~	1	2	3	4	5	6	7	8	20		
~100m ²	~132m ²	~165m ²	~330m ²	~1000m ²	~3000m ²	~1ha	1ha~																				
1	2	3	4	5	6	7	8																				
21. 公害・嫌悪施設との接近性			7~14については位置測定により処理する																								
-1. 新幹線	1	~25m	4	~200m	-7. 変電所	-13. 家畜市場	21-1					2	3	4													
-2. 国鉄・私鉄	2	~50m	5	~300m	-8. 斎場	-14. 養鶏場																					
-3. 関越自動車道	3	~100m	6	300m~	-9. 滑掃工場																						
-4. 幹線道路					-10. 汚水処理場																						
-5. 国鉄・私鉄コード			-6. 幹線道路コード			-11. ガスタンク																					
						-12. 食肉処理場																					
行政条件	22. 用途地域	1 住専	2 住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整	22																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9																	

売買実例データシート

	23. 建ぺい率 <input type="text"/> 0% 24. 容積率 <input type="text"/> <input type="text"/> 0%	23 <input type="text"/> 24 <input type="text"/> <input type="text"/>																				
	25. その他の規制 <input style="width:100%;" type="text"/>	25 <input type="text"/>																				
商 業 地	<商業地の特性> 26. 地域的特性 <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td>繁華街</td><td>高度商業</td><td>普通商業1</td><td>普通商業2</td><td>普通商業3</td><td>店住混在</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td></tr> </table>	繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在	1	2	3	4	5	6	26 <input type="text"/>								
	繁華街	高度商業	普通商業1	普通商業2	普通商業3	店住混在																
	1	2	3	4	5	6																
	27. 業種1 <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td>事務所街</td><td>大型店舗街</td><td>娯楽・飲楽街</td><td>小規模小売店街</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr> <td>飲食店街</td><td>問屋街</td><td colspan="2">その他</td></tr> <tr> <td>5</td><td>6</td><td colspan="2">7</td></tr> </table>	事務所街	大型店舗街	娯楽・飲楽街	小規模小売店街	1	2	3	4	飲食店街	問屋街	その他		5	6	7		27 <input type="text"/>				
	事務所街	大型店舗街	娯楽・飲楽街	小規模小売店街																		
1	2	3	4																			
飲食店街	問屋街	その他																				
5	6	7																				
28. 業種2 <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">-1.金融機関</td><td colspan="2">-2.大型店舗</td><td colspan="2">-3.官公庁</td></tr> <tr> <td>有</td><td>無</td><td>有</td><td>無</td><td>有</td><td>無</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td></tr> </table>	-1.金融機関		-2.大型店舗		-3.官公庁		有	無	有	無	有	無	1	2	1	2	1	2	28-1 <input type="text"/> -2 <input type="text"/> -3 <input type="text"/>			
-1.金融機関		-2.大型店舗		-3.官公庁																		
有	無	有	無	有	無																	
1	2	1	2	1	2																	
29. 繁華の程度 <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">その1</td><td colspan="2">その2</td><td colspan="3">その3</td></tr> <tr> <td>両側街</td><td>片側街</td><td>狭屋裏</td><td>裏通り</td><td>繁華</td><td>普通</td><td>活気なし</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr> </table>	その1		その2		その3			両側街	片側街	狭屋裏	裏通り	繁華	普通	活気なし	1	2	1	2	1	2	3	29-1 <input type="text"/> -2 <input type="text"/> -3 <input type="text"/>
その1		その2		その3																		
両側街	片側街	狭屋裏	裏通り	繁華	普通	活気なし																
1	2	1	2	1	2	3																
30. 階層 <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td>1~2階</td><td>3~5階</td><td>6階以上</td><td>31.アーケード等</td><td>完全</td><td>歩道上</td><td>歩行者専用</td><td>無</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> </table>	1~2階	3~5階	6階以上	31.アーケード等	完全	歩道上	歩行者専用	無	1	2	3		1	2	3	4	30 <input type="text"/> 31 <input type="text"/>					
1~2階	3~5階	6階以上	31.アーケード等	完全	歩道上	歩行者専用	無															
1	2	3		1	2	3	4															
工 業 地	<工業地の特性> 32. 地域的特性 <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td>大工場</td><td>工業団地</td><td>流通業務</td><td>中小工場</td><td>33.インターチェンジまでの距離(座標処理)</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td></td></tr> </table>	大工場	工業団地	流通業務	中小工場	33.インターチェンジまでの距離(座標処理)	1	2	3	4		32 <input type="text"/>										
	大工場	工業団地	流通業務	中小工場	33.インターチェンジまでの距離(座標処理)																	
1	2	3	4																			
34. 幹線道路までの距離 <input type="text"/> <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td>1 ~500m</td><td>3 ~2km</td><td>5 ~5km</td><td>35. 幹線道路コード</td></tr> <tr> <td>2 ~1km</td><td>4 ~3km</td><td>6 5km~</td><td><input type="text"/></td></tr> </table>	1 ~500m	3 ~2km	5 ~5km	35. 幹線道路コード	2 ~1km	4 ~3km	6 5km~	<input type="text"/>	34 <input type="text"/> 35 <input type="text"/> <input type="text"/>													
1 ~500m	3 ~2km	5 ~5km	35. 幹線道路コード																			
2 ~1km	4 ~3km	6 5km~	<input type="text"/>																			
面 地 条 件	36. 間口 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m	38. 形状 <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td>1 整形地</td><td>4 三角形</td></tr> <tr> <td>2 台形</td><td>5 その他</td></tr> <tr> <td>3 袋地</td><td></td></tr> </table>	1 整形地	4 三角形	2 台形	5 その他	3 袋地		36 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>													
	1 整形地		4 三角形																			
	2 台形	5 その他																				
	3 袋地																					
37. 奥行 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m	37 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>																					
39. 接面道路との関係 <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td>1 中間面地</td><td>三方路</td></tr> <tr> <td>2 角地</td><td>四方路</td></tr> <tr> <td>3 二方路</td><td>無道路地</td></tr> </table>	1 中間面地	三方路	2 角地	四方路	3 二方路	無道路地	40. 道路との高低差 <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td>高い</td><td>低い</td><td>ほぼ等高</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr> </table>	高い	低い	ほぼ等高	1	2	3	38 <input type="text"/> 39 <input type="text"/> 40 <input type="text"/>								
1 中間面地	三方路																					
2 角地	四方路																					
3 二方路	無道路地																					
高い	低い	ほぼ等高																				
1	2	3																				
41. その他 <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td>私道含み</td><td>法地及び崖地</td><td>高圧線下地</td><td>その他</td></tr> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> </table> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> /100	私道含み	法地及び崖地	高圧線下地	その他	1	2	3	4	41 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> /100													
私道含み	法地及び崖地	高圧線下地	その他																			
1	2	3	4																			
	42. 町丁目コード <table border="1" style="width:100%; text-align: center;"> <tr> <td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td><td><input type="text"/></td></tr> </table>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	42 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>																
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																			

T市標準宅地・路線データ・シート記入マニュアル

<ul style="list-style-type: none"> • 商業地(26~31)の項目については、用途が商業地、工業地(32~35)については用途が工業地の場合のみ記入する。それ以外の項目については、全用途について記入する。 • 長さが35m以上の行止り路線については、データシートに記入する。 	
<p>A. 区分</p> 	<p>この欄に記入する区分コードは、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市街地宅地評価法(主要路線) 2. 市街地宅地評価法(その他の路線) 3. その他の宅地評価法
<p>B. 用途</p> 	<p>この欄に記入する用途コードは、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 繁華街 2. 高度商業地区 3. 普通商業地区 4. 併用住宅地区 5. 高級住宅地区 6. 普通住宅地区 7. 中小工場地区 8. 大工場地区 9. 村落地区 10. 集団地区
<p>C. 標準宅地番号 (主要な路線)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 標準宅地の接面する路線(主要な路線)の番号を記入する。 • 上7桁 標準宅地番号 • 下1桁 状況類似地域(地区)を分割した場合の枝番
<p>D. 路線番号</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 上7桁 路線番号 • 下1桁 路線を分割した場合の枝番
<p>E. 地形図上の位置</p> <p>地図番号</p>  <p>東西</p>  <p>南北</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 標準宅地(路線)について地形図(1/2500)の地図番号及び当該地形図上の位置(各地図の左下角を原点として東西、南北の各座標をcm単位で計測する。) • 尚、原則として路線はその中心で位置を把握するものとするが、同一街路に二路線付設されている場合はその計測点は同一点にする。

街 路 条 件	<p>1. 道路幅員</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 原則として道路台帳に基づき記入する。 • 認定されていない道路は現地調査による。 							
	<p>2. 舗装</p> <table border="1" data-bbox="285 641 401 749"> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	有	無	1	2	<ul style="list-style-type: none"> • 原則として道路台帳に基づき記入する。 • 完全舗装のみでなく、簡易舗装の場合も「有」とする。 			
	有	無							
	1	2							
<p>3. 歩道</p> <table border="1" data-bbox="248 937 470 1045"> <tr> <td>両側</td> <td>片側</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	両側	片側	無	1	2	3	<ul style="list-style-type: none"> • 両側歩道付の路線は「両側」、片側歩道付の路線は「片側」、歩道付でない路線は、「無」とする。 • ここでいう歩道とは、車道との間に段差があり、明確に車道と歩道とが、区分されているものをいう。 • 単なるガードレールのみのは仕切は歩道とは見なさない。 		
両側	片側	無							
1	2	3							
<p>4. 種別</p> <table border="1" data-bbox="257 1404 543 1512"> <tr> <td>国道</td> <td>県道</td> <td>市道</td> <td>私道</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	国道	県道	市道	私道	1	2	3	4	<ul style="list-style-type: none"> • 道路法上の道路で国が管理するものを「国道」、同じく県が管理するものを「県道」、市が管理するものを「市道」とし、私人が管理するものを「私道」とする。
国道	県道	市道	私道						
1	2	3	4						

環境条件	<p>同一地域（路線）における</p> <p>9. 建物密度</p> <p>10. 商業密度</p> <p>11. 住宅密度</p> <p>12. 工業密度</p>	<p>• 住宅地図等により面地利用密度について、状況類似単位（商業密度は路線単位）で下記の表から該当するものを記入する。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>0%</td> <td>～20%</td> <td>～40%</td> <td>～60%</td> <td>～80%</td> <td>～100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>	0%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	100%	1	2	3	4	5	6	7
	0%	～20%	～40%	～60%	～80%	～100%	100%									
	1	2	3	4	5	6	7									
	<p>13. 地勢</p>	<p>• 当該状況類似地域（地区）の地勢について、該当するものを記入する。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>平坦地</td> <td>傾斜地</td> <td>低地</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	平坦地	傾斜地	低地	1	2	3								
	平坦地	傾斜地	低地													
1	2	3														
<p>14. 浸水地区</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>該当</td> <td>該当せず</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	該当	該当せず	1	2	<p>• 当該状況類似地域（地区）の浸水の可能性について判断し該当するものを記入する。</p>											
該当	該当せず															
1	2															
<p>15. 土地区画整理</p> <p>地区コード</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> <p>16. 団地開発</p> <p>地区コード</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table>					<p>• 貴市作製の図面に基づき判定する。</p> <p>• 団地開発については一定規模以上のもののみを対象とする。</p> <p>• 別に作成した一覧表に基づきそのコードを記入する。</p> <p>• コードは右詰めで記入する。</p>											
<p>17. 水道</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	有	無	1	2	<p>• 水道法による水道事業又は専用水道により供給されている場合及び、通常の工事負担によりこれらの水道から供給可能な場合を「有」とし、その他を「無」とする。</p> <p>• 簡易水道は「有」とする。</p>											
有	無															
1	2															

<p>18. 都市ガス</p> <table border="1" data-bbox="288 324 430 428"> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	有	無	1	2	<ul style="list-style-type: none"> ・ガス事業法による一般ガス事業又は簡易ガスによりガスが供給されている場合及び、通常の工事負担によりこれらのガス事業からガス供給が可能な場合を「有」とし、その他を「無」とする。 												
有	無																
1	2																
<p>19. 公共下水道</p> <table border="1" data-bbox="288 544 430 649"> <tr> <td>有</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	有	無	1	2	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道法の処理区域内にある場合、及び公共下水道に接続し、又は終末処理場を有している場合は「有」とし、その他は「無」とする。 												
有	無																
1	2																
<p>20. 標準的宅地規模</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・状況類似地域における標準的な宅地規模により、該当番号を記入する。 <table border="1" data-bbox="419 803 1177 900"> <tr> <td>～100m²</td> <td>～132m²</td> <td>～165m²</td> <td>～330m²</td> <td>～1000m²</td> <td>～3000m²</td> <td>～1ha</td> <td>1ha～</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> </tr> </table>	～100m ²	～132m ²	～165m ²	～330m ²	～1000m ²	～3000m ²	～1ha	1ha～	1	2	3	4	5	6	7	8
～100m ²	～132m ²	～165m ²	～330m ²	～1000m ²	～3000m ²	～1ha	1ha～										
1	2	3	4	5	6	7	8										
<p>21. 公害・嫌悪施設との接近条件</p> <ul style="list-style-type: none"> -1. 新幹線 -2. 国鉄・私鉄 -3. 関越自動車道 -4. 幹線道路 -5. 国鉄・私鉄コード -6. 幹線道路コード -7. 変電所 -8. 斎場 -9. 清掃工場 -10. 汚水処理場 -11. ガスタンク -12. 食肉処理場 -13. 家畜市場 -14. 養鶏場 -15. オイルタンク 	<ul style="list-style-type: none"> ・1～4については、標準宅地（または路線の中心）から当該施設までの直線距離を測り、コードで記入する。 ・7～15の施設についてはすべて地図上での座標処理とする。 <table border="1" data-bbox="636 1182 856 1445"> <tr> <td>1</td> <td>～25m</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>～50m</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>～100m</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>～200m</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>～300m</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300m～</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・国鉄・私鉄コード、幹線道路コードについては、別作成したコード表に基づき、コード番号を記入する。 ・コードは右詰めで記入する。 	1	～25m	2	～50m	3	～100m	4	～200m	5	～300m	6	300m～				
1	～25m																
2	～50m																
3	～100m																
4	～200m																
5	～300m																
6	300m～																

行政条件	22. 用途地域	<ul style="list-style-type: none"> • 都市計画に基づく用途地域をコードで記入する。 • 当該路線が複数の用途地域にまたがる場合は、原則として当該路線の主要部分が属する用途地域を記入する。 																		
	<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">1住専</td> <td style="padding: 2px 5px;">2住専</td> <td style="padding: 2px 5px;">住居</td> <td style="padding: 2px 5px;">近商</td> <td style="padding: 2px 5px;">商業</td> <td style="padding: 2px 5px;">準工</td> <td style="padding: 2px 5px;">工業</td> <td style="padding: 2px 5px;">工専</td> <td style="padding: 2px 5px;">調整</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px 5px;">1</td> <td style="text-align: center; padding: 2px 5px;">2</td> <td style="text-align: center; padding: 2px 5px;">3</td> <td style="text-align: center; padding: 2px 5px;">4</td> <td style="text-align: center; padding: 2px 5px;">5</td> <td style="text-align: center; padding: 2px 5px;">6</td> <td style="text-align: center; padding: 2px 5px;">7</td> <td style="text-align: center; padding: 2px 5px;">8</td> <td style="text-align: center; padding: 2px 5px;">9</td> </tr> </table>		1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	1住専	2住専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	調整											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9											
23. 建ぺい率	<ul style="list-style-type: none"> • 都市計画に基づく建ぺい率を記入する。 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block;"></div> 0% </div>																			
24. 容積率	<ul style="list-style-type: none"> • 都市計画に基づく容積率を記入する。 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> 0% </div>																			
25. その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> • その他の規制については、下記の規制に該当するものがあれば番号を記入する。 <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td style="padding: 2px 5px;">風致地区</td><td style="padding: 2px 5px;">1</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">高度利用地区</td><td style="padding: 2px 5px;">2</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">第一種特別業務地区</td><td style="padding: 2px 5px;">3</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">第二種特別業務地区</td><td style="padding: 2px 5px;">4</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">防火地域</td><td style="padding: 2px 5px;">5</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 5px;">準防火地域</td><td style="padding: 2px 5px;">6</td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 規制が複数あるときは若い番号を記入する。 	風致地区	1	高度利用地区	2	第一種特別業務地区	3	第二種特別業務地区	4	防火地域	5	準防火地域	6							
風致地区	1																			
高度利用地区	2																			
第一種特別業務地区	3																			
第二種特別業務地区	4																			
防火地域	5																			
準防火地域	6																			

商 業 地	26. 地域的特性	<ul style="list-style-type: none"> 当該状況類似地域（地区）における地域の状況を住宅地図、又は現地調査により判定し、該当番号を記入する。 																				
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">繁華街</td> <td style="width: 16.6%;">高度商業</td> <td style="width: 16.6%;">普通商業 1</td> <td style="width: 16.6%;">普通商業 2</td> <td style="width: 16.6%;">普通商業 3</td> <td style="width: 16.6%;">店住混在</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> </table>	繁華街	高度商業	普通商業 1	普通商業 2	普通商業 3	店住混在	1	2	3	4	5	6								
	繁華街	高度商業	普通商業 1	普通商業 2	普通商業 3	店住混在																
	1	2	3	4	5	6																
	<ul style="list-style-type: none"> 普通商業のうち、沿道サービスを中心とした路線を普通商業 3 とし、周辺を住宅で囲まれているものを普通商業 2 とし、その他を普通商業 1 とする。 																					
27. 業種 1	<ul style="list-style-type: none"> 現地調査により状況類似地域（地区）ごとに該当番号を記入する。 																					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">事務所街</td> <td style="width: 25%;">大型店舗街</td> <td style="width: 25%;">娯楽・歓楽街</td> <td style="width: 25%;">小規模小売店街</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td style="width: 25%;">飲食店街</td> <td style="width: 25%;">問屋街</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">その他</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">7</td> </tr> </table>	事務所街	大型店舗街	娯楽・歓楽街	小規模小売店街	1	2	3	4	飲食店街	問屋街	その他		5	6	7						
事務所街	大型店舗街	娯楽・歓楽街	小規模小売店街																			
1	2	3	4																			
飲食店街	問屋街	その他																				
5	6	7																				
28. 業種 2	<ul style="list-style-type: none"> 下記のそれぞれの業種について、現地調査により状況類似地域（地区）ごとに該当番号を記入する。 																					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 33.3%;">-1.金融機関</td> <td colspan="2" style="width: 33.3%;">-2.大型店舗</td> <td colspan="2" style="width: 33.3%;">-3.官公庁</td> </tr> <tr> <td style="width: 16.6%;">有</td> <td style="width: 16.6%;">無</td> <td style="width: 16.6%;">有</td> <td style="width: 16.6%;">無</td> <td style="width: 16.6%;">有</td> <td style="width: 16.6%;">無</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </table>	-1.金融機関		-2.大型店舗		-3.官公庁		有	無	有	無	有	無	1	2	1	2	1	2			
-1.金融機関		-2.大型店舗		-3.官公庁																		
有	無	有	無	有	無																	
1	2	1	2	1	2																	
29. 繁華の程度	<ul style="list-style-type: none"> 繁華の程度のそれぞれの項目について、現地調査により状況類似地域（地区）ごとに該当番号を記入する。 																					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 33.3%;">-1. その 1</td> <td colspan="2" style="width: 33.3%;">-2. その 2</td> <td colspan="3" style="width: 33.3%;">-3. その 3</td> </tr> <tr> <td style="width: 16.6%;">両側街</td> <td style="width: 16.6%;">片側街</td> <td style="width: 16.6%;">表通</td> <td style="width: 16.6%;">裏通</td> <td style="width: 16.6%;">繁華</td> <td style="width: 16.6%;">普通</td> <td style="width: 16.6%;">活気なし</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> </table>	-1. その 1		-2. その 2		-3. その 3			両側街	片側街	表通	裏通	繁華	普通	活気なし	1	2	1	2	1	2	3
-1. その 1		-2. その 2		-3. その 3																		
両側街	片側街	表通	裏通	繁華	普通	活気なし																
1	2	1	2	1	2	3																

	<p>30. 利用階層</p>	<p>• 現地調査により状況類似地域（地区）ごとに標準的な階層を定め、該当番号を記入する。</p> <table border="1" data-bbox="679 363 1016 465"> <tr> <td>1～2階</td> <td>3～5階</td> <td>6階以上</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table>	1～2階	3～5階	6階以上	1	2	3								
1～2階	3～5階	6階以上														
1	2	3														
	<p>31. アーケード等</p> <table border="1" data-bbox="243 595 617 693"> <tr> <td>完全</td> <td>歩道上</td> <td>歩行者専用</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	完全	歩道上	歩行者専用	無	1	2	3	4	<p>• 現地調査により状況類似地域（地区）ごとにアーケードの有無及び完全アーケードか歩道上のみアーケードかを調べ該当するものを記入する。</p> <p>• アーケードが無い道路で車輛時間規制がある場合は3番の歩行者専用を記入する。</p>						
完全	歩道上	歩行者専用	無													
1	2	3	4													
工 業 地	<p>32. 地域的特性</p>	<p>• 当該状況類似地域（地区）における地域の状況を住宅地図により判定し、該当番号を記入する。</p> <table border="1" data-bbox="656 940 1108 1041"> <tr> <td>大工場</td> <td>工業団地</td> <td>流通業務</td> <td>中小工場</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	大工場	工業団地	流通業務	中小工場	1	2	3	4						
大工場	工業団地	流通業務	中小工場													
1	2	3	4													
地	<p>33. インターチェンジまでの距離</p> <p>34. 幹線道路までの距離</p> <p>35. 幹線道路コード</p> <table border="1" data-bbox="299 1503 365 1582"> <tr> <td style="width: 20px; height: 40px;"></td> <td style="width: 20px; height: 40px;"></td> </tr> </table>			<p>• インターチェンジまでの距離地図上での座標処理とする。</p> <p>• 標準宅地（または路線の中心）から幹線道路までの距離を測定し、該当する番号を記入する。</p> <table border="1" data-bbox="653 1342 1135 1439"> <tr> <td>1</td> <td>～500 m</td> <td>3</td> <td>～2 km</td> <td>5</td> <td>～5 km</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>～1 km</td> <td>4</td> <td>～3 km</td> <td>6</td> <td>5 km～</td> </tr> </table> <p>• 幹線道路のコードを右詰めで記入する。</p>	1	～500 m	3	～2 km	5	～5 km	2	～1 km	4	～3 km	6	5 km～
1	～500 m	3	～2 km	5	～5 km											
2	～1 km	4	～3 km	6	5 km～											

36. 対面路線

- 当該街路に付設されている路線の数に応じて、下記の表から番号を選び記入する。
- 1街路2路線又は3路線の場合は対面する路線の番号を記入する。

1街路1路線	1街路2路線	1街路3路線	対面路線番号			
1	2	3				

37. 町丁目コード

- 上3桁 町名コードを記入する。
- 下2桁 字コードを記入する。

--	--	--	--	--	--

付属資料 2. T市売買実例データ・シート記入マニュアル

路線番号、地形図上の位置、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政条件、商業地、工業地、町丁目コードの項目については、標準宅地・路線データ・シートと同様の要領で記入する。画地条件については、下記の要領で記入する。

36. 間口	<ul style="list-style-type: none"> 間口は主要道路の接面幅とする。 												
37. 奥行	<ul style="list-style-type: none"> 奥行は間口に対する最長距離とする。 												
38. 形状	<ul style="list-style-type: none"> 下記の表から該当するものを選んで番号を記入する。 <table border="1"> <tr> <td>整形地</td> <td>台形</td> <td>袋路</td> <td>三角形</td> <td>その他</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </table>	整形地	台形	袋路	三角形	その他	1	2	3	4	5		
整形地	台形	袋路	三角形	その他									
1	2	3	4	5									
39. 接面道路との関係	<ul style="list-style-type: none"> 下記の表から該当するものを選んで番号を記入する。 <table border="1"> <tr> <td>中間画地</td> <td>角地</td> <td>二方路</td> <td>三方路</td> <td>四方路</td> <td>無道路地</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> </table>	中間画地	角地	二方路	三方路	四方路	無道路地	1	2	3	4	5	6
中間画地	角地	二方路	三方路	四方路	無道路地								
1	2	3	4	5	6								
40. 道路との高低差	<ul style="list-style-type: none"> 下記の表から該当するものを選んで番号を記入する。 <table border="1"> <tr> <td>道路より高い</td> <td>道路より低い</td> <td>道路とほぼ等高</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 道路からの高さが1m以内のものは、ほぼ等高とみなす。 	道路より高い	道路より低い	道路とほぼ等高	1	2	3						
道路より高い	道路より低い	道路とほぼ等高											
1	2	3											
41. その他区分	<ul style="list-style-type: none"> 下記の表から該当するものを選んで番号を記入する。 <table border="1"> <tr> <td>私道含み</td> <td>法地及び崖地</td> <td>高圧線下地</td> <td>その他</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 上記区分に基づく補正率を記入する。 <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table> /100 </div>	私道含み	法地及び崖地	高圧線下地	その他	1	2	3	4				
私道含み	法地及び崖地	高圧線下地	その他										
1	2	3	4										

付属資料3 数量化理論I類の結果より土地価格比準表を作成する方法

地価評価モデル式は

- N : サンプルの個数
- m : 要因 (ITEM) の数
- i : 要因 (ITEM) の番号
- n : 各要因 (ITEM) に対する分類 (CATEGORY) の数
 n_1, n_2, \dots, n_i
- j : 各要因に含まれる分類 (CATEGORY) の番号
- λ : サンプルの番号
- Y_λ : サンプル λ の推定価格
- $X_{ij\lambda}$: ダミー変数。サンプル λ が要因 i の分類 (カテゴリー) j に反応 (該当) するかどうかを表わす。

$$\begin{cases} X_{ij\lambda} = 1 : \text{反応する場合} \\ X_{ij\lambda} = 0 : \text{反応しない場合} \end{cases} \quad \sum_{j=1}^{n_i} X_{ij\lambda} = 1$$
- a_{ij} : 各ダミー変数にかかる係数。偏回帰係数 (またはカテゴリースコア (CATEGORY SCORE))

とすると

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

で表わされる。

格差率とは、1つの要因を取り出し、他の要因が一定であると仮定した時に、その要因を変化させることにより地価推定価格がどのくらい変化するかを表わしたものである。まず要因 i の j_1 カテゴリーと j_2 カテゴリーの価格差は $Z_{i_1j_1j_2} = a_{i_1j_1} - a_{i_1j_2}$ で表わされる。ここでカテゴリー j_1 を基準とした格差率 $C_{i_1j_1j_2}$ は

$$C_{i_1 j_1 j_2} = \frac{a_{i_1 j_2} - a_{i_1 j_1}}{\sum_{i=1}^{i-1} \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij} X_{ij} \lambda_0 + a_{i_1 j_1} + \sum_{i+1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij} X_{ij} \lambda_0 \dots \dots \textcircled{C}}$$

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

$$C_{i_1 j_1 j_2} = \frac{a_{i_1 j_2} - a_{i_1 j_1}}{\sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^{n_i} a_{ij} X_{ij} \lambda_0}$$

で表わされる。ここで全サンプルの取引価格の平均を \bar{Y} とすると

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

という仮定が成立すると、格差率は簡便に

$$C_{i_1 j_1 j_2} = \frac{a_{i_1 j_2} - a_{i_1 j_1}}{\bar{Y}} \dots \dots \dots \textcircled{B}$$

で表わすことができる。次に、 \textcircled{A} 式の仮定の成立の可能性を検討する。仮りに、各要因の中で最も反応するサンプル数の多いカテゴリーの平均価格が全体の平均価格と同じであるとする、 \textcircled{A} の左辺と右辺は同値になる。しかし、必ずしもそうではないが、各要因の中で、どのカテゴリーに反応したサンプルの平均価格が全体の平均価格に近いかを検討するとサンプル数の最も多いカテゴリーに反応したサンプルの平均価格が全サンプルの平均価格に最も近いという仮定は成立するので \textcircled{A} は近似的に成立するものと思われる。又、左辺はカテゴリーを変更するこ

とにより変わり得る値であるのに対して、右辺は分析対象サンプルが決定しさえすれば決定する値であるので、 \bar{Y} を分母として使うことの方が望ましいと判断した。

③式を当てはめて5.(5)の数量化理論I類の結果の内、道路幅員を例にとると

NO.	カテゴリー	度数	ウエイト
1	4 m 未満	92	-4,865
2	4 m 以上 6 m 未満	361	-1,132
3	6 m 以上 8 m 未満	131	4,127
4	8 m 以上	53	5,955

平均価格
64,387円/m²

であるので、4 m 以上 6 m 未満のカテゴリーを基準として格差率は

$$\begin{aligned}
 4 \text{ m 未満} & \quad (-4865 - (-1132)) \div 64387 \times 100 = -5.8 \div -6(\%) \\
 4 \text{ m 以上 6 m 未満} & \quad (-1132 - (-1132)) \div 64387 \times 100 = 0.0 = 0(\%) \\
 6 \text{ m 以上 8 m 未満} & \quad (4127 - (-1132)) \div 64387 \times 100 = 8.2 = 8(\%) \\
 8 \text{ m 以上} & \quad (5955 - (-1132)) \div 64387 \times 100 = 11.0 = 11(\%)
 \end{aligned}$$

として求めることができる。

次に他のカテゴリーを基準とした時の格差率を求めると③式より

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

$$\doteq \frac{a_{i_1 j_3} - a_{i_1 j_2}}{\bar{Y} + (a_{i_1 j_2} - a_{i_1 j_1})(1 - 0.08) + (1.00 - 1)} = 11.4 \text{ 〇}$$

$$= \frac{a_{i_1 j_3} - a_{i_1 j_1}}{\bar{Y} + (a_{i_1 j_2} - a_{i_1 j_1})(1 - 0.08) + (1.00 - 1)}$$

$$1 + \frac{a_{i_1 j_2} - a_{i_1 j_1}}{\bar{Y}}$$

$$= \frac{C_{i_1 j_1 j_3} - C_{i_1 j_1 j_2}}{1 + C_{i_1 j_1 j_2}}$$

$$= \frac{1 + C_{i_1 j_1 j_3}}{1 + C_{i_1 j_1 j_2}} - 1 \dots \dots \dots \textcircled{D}$$

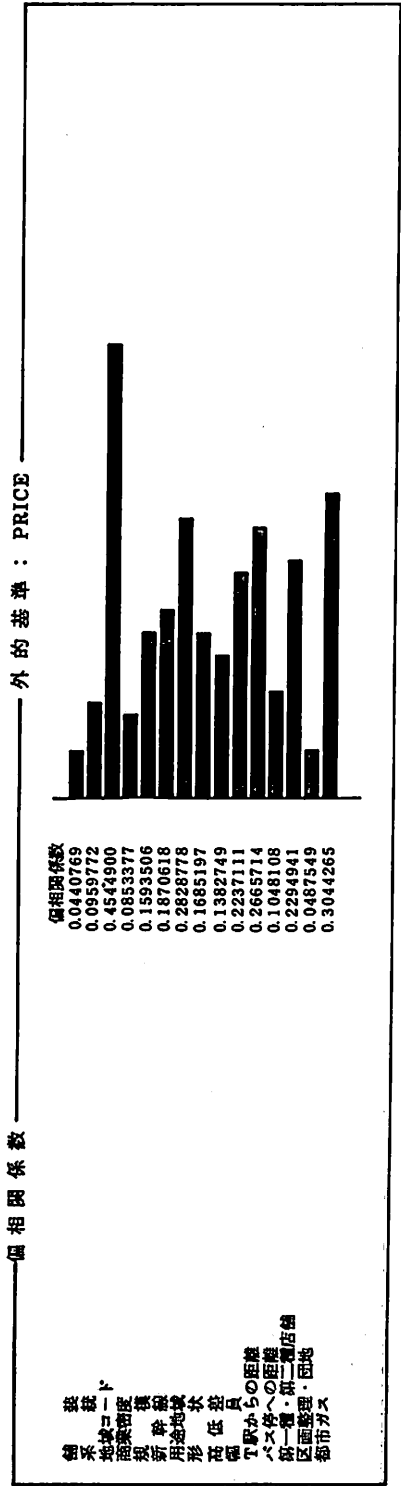
8	2	1	0	1
1	0	1	1	1
0	0	0	1	1
0	0	0	0	1

付属資料 4 国土庁土地価格比準表と本調査研究の比準表の項目比較対照表

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

付属資料5. 数量化I類の分析結果

相関行列		外的基準: PRICE	
係数	地城コード	商業密度	規模
1.0000000	1.0000000	1.0000000	1.0000000
0.1891723	0.1247352	-0.0295197	-0.0643875
0.0190219	0.1254769	-0.0464257	0.1791459
0.0817295	-0.0901783	0.0119654	0.0802534
-0.0110309	-0.1278303	0.0322671	0.0032432
0.0154739	-0.0354087	0.0824994	-0.0243298
0.0167880	0.0377110	-0.0329367	0.0213716
0.0379530	0.1080411	0.1999892	-0.1873727
-0.0368805	0.0007806	0.0091546	-0.0139004
0.2066911	0.3272376	0.0325666	0.2181191
0.0431506	0.0962741	0.1476886	0.1990488
0.0323505	0.0356712	0.2308550	0.0761550
0.0710802	-0.0124254	-0.0369764	0.2032772
0.0547878	0.2303051	0.0786614	0.0041644
0.1628158	0.1628158	-0.0619546	0.2032772
0.1028518	0.2166430	0.1599040	0.2573008
形状	高低差	T駅からの距離	バス停への距離
1.0000000	1.0000000	1.0000000	1.0000000
0.0029488	-0.0671360	0.5308220	0.3436117
0.0477693	0.1028414	0.4565199	0.0752528
0.1026771	0.0710201	0.4565199	0.2755659
0.0723523	0.0595578	0.4935399	0.5002702
0.1750661	-0.0492900	0.0041644	0.1718403
0.1381374	-0.0327018	0.0565271	-0.1718403
0.0649021	0.0327018	0.1747668	-0.0269554
0.2182671	0.2166011	0.6130326	0.51882434
都市ガス	PRICE		
1.0000000	1.0000000		
0.4630211			
形状	高低差	T駅からの距離	バス停への距離
1.0000000	1.0000000	1.0000000	1.0000000
0.0029488	-0.0671360	0.5308220	0.3436117
0.0477693	0.1028414	0.4565199	0.0752528
0.1026771	0.0710201	0.4565199	0.2755659
0.0723523	0.0595578	0.4935399	0.5002702
0.1750661	-0.0492900	0.0041644	0.1718403
0.1381374	-0.0327018	0.0565271	-0.1718403
0.0649021	0.0327018	0.1747668	-0.0269554
0.2182671	0.2166011	0.6130326	0.51882434
都市ガス	PRICE		
1.0000000	1.0000000		
0.4630211			
用途地域			
1.0000000			
-0.0849980			
0.1387217			
0.0802534			
-0.0243298			
0.0511706			
-0.0186586			
0.4113692			
0.3445396			
0.6222598			
0.0967959			
0.2625292			
0.1718403			
0.5185427			
第一種・第二種店舗			
1.0000000			
-0.0849980			
0.1387217			
0.0802534			
-0.0243298			
0.0511706			
-0.0186586			
0.4113692			
0.3445396			
0.6222598			
0.0967959			
0.2625292			
0.1718403			
0.5185427			
第一種・第二種店舗			
1.0000000			
0.0823851			
0.2428291			
0.3387094			
0.1882434			



(表の見方)

1. 「相関行列」とは、説明変数相互間の相関係数の一覧表で、いわゆる内部相関と呼ばれる。一般に、内部相関は高くない方が望ましいとされ、極端に高い場合、求められるウェイトの値を不安定なものとする。したがって、極端に相関の高い変数はどちらか一方を説明変数とする方が望ましい。
2. 「偏相関係数」とは、被説明変数(土地価格)と説明変数との間の相関係数のことであり、通常、レンジが大きいと高い数値となる。ただし、レンジが大きくとも、度数が偏っている場合、偏相関係数が小さくなることもある。

