

別表1

分析精度

決定係数	0.721099883
自由度修正済み決定係数	0.693209871
重相関係数	0.849176002
自由度修正済み重相関係数	0.83259226

分散分析表

	平方和	自由度	不偏分散	分散比	P値	判定
全体	1.70397E+11	231				
回帰	1.22873E+11	21	5851110369	25.85513	6.1E-47	***]
残差	47523766884	210	226303651.8			

サンプルスコア表

No.	実績値	サンプルスコア	残差		
1	114669	150520.7185	35851.7185	150520.7	114669
2	139474	128618.9710	-10855.0290	128619	139474
3	150259	136217.9843	-14041.0157	136218	150259
4	118039	108387.1748	-9651.8252	108387.2	118039
5	83997	71729.6492	-12267.3508	71729.65	83997
6	95666	93424.5909	-2241.4091	93424.59	95666
7	105987	118897.8101	12910.8101	118897.8	105987
8	112407	94578.2899	-17828.7101	94578.29	112407
9	113288	117792.0419	4504.0419	117792	113288
10	138759	130913.8244	-7845.1756	130913.8	138759
11	116031	115627.4004	-403.5996	115627.4	116031
12	55830	45387.7853	-10442.2147	45387.79	55830
13	149407	152125.4086	2718.4086	152125.4	149407
14	111094	117038.9848	5944.9848	117039	111094
15	146873	136737.8020	-10135.1980	136737.8	146873
16	132608	139991.5571	7383.5571	139991.6	132608
17	148180	142726.2669	-5453.7331	142726.3	148180
18	127534	128939.4681	1405.4681	128939.5	127534
19	145712	154879.3791	9167.3791	154879.4	145712
20	88518	77717.6331	-10800.3669	77717.63	88518
21	106936	98303.8902	-8632.1098	98303.89	106936
22	95492	86643.4474	-8848.5526	86643.45	95492
23	178270	150901.8911	-27368.1089	150901.9	178270
24	116499	116442.6314	-56.3686	116442.6	116499
25	129390	130729.9546	1339.9546	130730	129390
26	74545	71998.2601	-2546.7399	71998.26	74545
27	123167	135033.3685	11866.3685	135033.4	123167
28	136062	132473.0776	-3588.9224	132473.1	136062
29	81845	125803.6316	43958.6316	125803.6	81845
30	103283	116230.3176	12947.3176	116230.3	103283
31	85912	112004.4462	26092.4462	112004.4	85912
32	121891	119976.8993	-1914.1007	119976.9	121891
33	122016	106749.2078	-15266.7922	106749.2	122016
34	44801	86328.2608	41527.2608	86328.26	44801
35	124490	121027.4420	-3462.5580	121027.4	124490
36	132154	134724.7855	2570.7855	134724.8	132154

37	136147	132957.9124	-3189.0876	132957.9	136147
38	159267	171274.5434	12007.5434	171274.5	159267
39	140266	122365.1855	-17900.8145	122365.2	140266
40	180513	149311.5711	-31201.4289	149311.6	180513
41	93010	101664.8854	8654.8854	101664.9	93010
42	107698	96158.2803	-11539.7197	96158.28	107698
43	99130	101379.0239	2249.0239	101379	99130
44	89874	96363.8852	6489.8852	96363.89	89874
45	121287	109743.0067	-11543.9933	109743	121287
46	121572	110477.2437	-11094.7563	110477.2	121572
47	79965	89936.8720	9971.8720	89936.87	79965
48	103669	102472.2015	-1196.7985	102472.2	103669
49	150921	141020.1727	-9900.8273	141020.2	150921
50	152120	143527.5255	-8592.4745	143527.5	152120
51	142569	145711.1870	3142.1870	145711.2	142569
52	102626	92570.5363	-10055.4637	92570.54	102626
53	85020	96969.5790	11949.5790	96969.58	85020
54	102022	106700.1702	4678.1702	106700.2	102022
55	101956	124667.3999	22711.3999	124667.4	101956
56	64017	88656.8678	24639.8678	88656.87	64017
57	67218	90336.1650	23118.1650	90336.17	67218
58	91636	85358.0510	-6277.9490	85358.05	91636
59	124296	103457.8014	-20838.1986	103457.8	124296
60	115552	113538.0115	-2013.9885	113538	115552
61	88658	96370.4673	7712.4673	96370.47	88658
62	98556	98723.8608	167.8608	98723.86	98556
63	119413	110715.3478	-8697.6522	110715.3	119413
64	107901	111087.3416	3186.3416	111087.3	107901
65	119267	112670.6722	-6596.3278	112670.7	119267
66	133065	124344.1281	-8720.8719	124344.1	133065
67	88305	96374.4357	8069.4357	96374.44	88305
68	111228	102176.5436	-9051.4564	102176.5	111228
69	111096	113763.4228	2667.4228	113763.4	111096
70	78350	90111.3664	11761.3664	90111.37	78350
71	111430	102709.7067	-8720.2933	102709.7	111430
72	149250	158190.0869	8940.0869	158190.1	149250
73	116071	100846.0585	-15224.9415	100846.1	116071
74	103402	118210.0528	14808.0528	118210.1	103402
75	157520	135859.9819	-21660.0181	135860	157520
76	86777	90652.5991	3875.5991	90652.6	86777
77	121073	102376.5581	-18696.4419	102376.6	121073
78	106658	105922.3507	-735.6493	105922.4	106658
79	107431	105548.9133	-1882.0867	105548.9	107431
80	125048	106951.4696	-18096.5304	106951.5	125048
81	84735	81443.3402	-3291.6598	81443.34	84735
82	55223	73270.6182	18047.6182	73270.62	55223
83	113782	101119.1561	-12662.8439	101119.2	113782
84	102404	88180.7862	-14223.2138	88180.79	102404
85	95118	83312.2256	-11805.7744	83312.23	95118
86	67121	91792.9092	24671.9092	91792.91	67121
87	140002	150934.9006	10932.9006	150934.9	140002
88	127862	98083.2543	-29778.7457	98083.25	127862
89	151329	140808.5576	-10520.4424	140808.6	151329
90	117233	109403.0365	-7829.9635	109403	117233
91	126731	130729.9546	3998.9546	130730	126731
92	48665	63500.0727	14835.0727	63500.07	48665
93	132572	119980.2495	-12591.7505	119980.2	132572

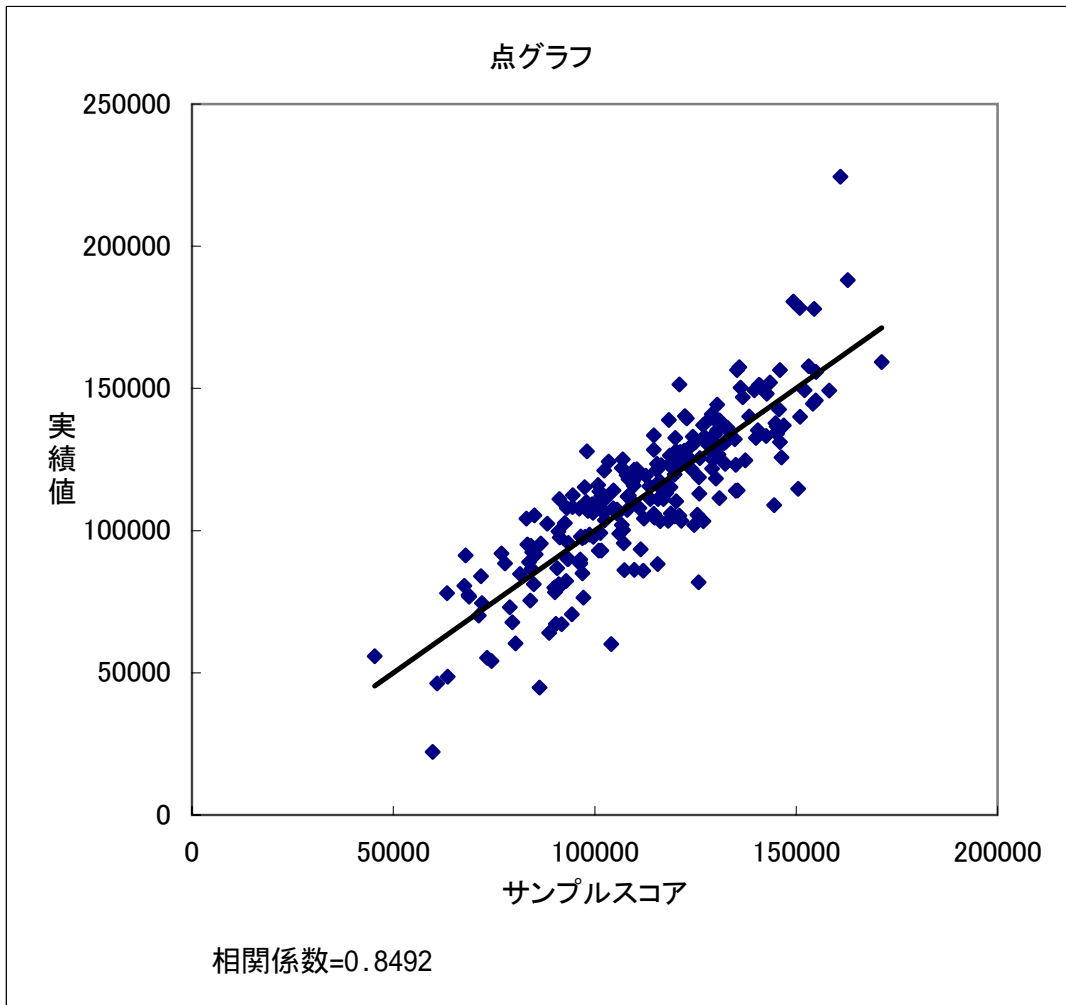
94	77285	68662.1553	-8622.8447	68662.16	77285
95	86504	84290.7693	-2213.2307	84290.77	86504
96	110104	97882.1190	-12221.8810	97882.12	110104
97	92443	84439.4712	-8003.5288	84439.47	92443
98	76452	97172.5033	20720.5033	97172.5	76452
99	114145	104678.4148	-9466.5852	104678.4	114145
100	80567	67602.3425	-12964.6575	67602.34	80567
101	155737	154976.4767	-760.5233	154976.5	155737
102	54136	74384.4160	20248.4160	74384.42	54136
103	60141	104074.8200	43933.8200	104074.8	60141
104	70571	94326.8839	23755.8839	94326.88	70571
105	97319	96907.2365	-411.7635	96907.24	97319
106	108243	94496.9279	-13746.0721	94496.93	108243
107	70145	71218.8437	1073.8437	71218.84	70145
108	128944	123326.5339	-5617.4661	123326.5	128944
109	22160	59755.5107	37595.5107	59755.51	22160
110	60367	80302.6792	19935.6792	80302.68	60367
111	109010	144564.9001	35554.9001	144564.9	109010
112	67727	79569.6655	11842.6655	79569.67	67727
113	92009	76860.6221	-15148.3779	76860.62	92009
114	104248	83043.9435	-21204.0565	83043.94	104248
115	113020	125950.2533	12930.2533	125950.3	113020
116	121845	129146.3990	7301.3990	129146.4	121845
117	112350	108456.5432	-3893.4568	108456.5	112350
118	119778	119848.2819	70.2819	119848.3	119778
119	88212	115586.4989	27374.4989	115586.5	88212
120	111137	115714.1407	4577.1407	115714.1	111137
121	127986	120158.6335	-7827.3665	120158.6	127986
122	122999	116519.2048	-6479.7952	116519.2	122999
123	125203	123646.5462	-1556.4538	123646.5	125203
124	97984	96532.8342	-1451.1658	96532.83	97984
125	90040	93191.6726	3151.6726	93191.67	90040
126	92962	100988.8653	8026.8653	100988.9	92962
127	109308	99432.3905	-9875.6095	99432.39	109308
128	149376	139594.7615	-9781.2385	139594.8	149376
129	86197	109791.2327	23594.2327	109791.2	86197
130	110295	120210.6425	9915.6425	120210.6	110295
131	103312	126974.0403	23662.0403	126974	103312
132	118352	130041.5530	11689.5530	130041.6	118352
133	134031	145236.0779	11205.0779	145236.1	134031
134	119490	107876.2361	-11613.7639	107876.2	119490
135	131077	124890.6942	-6186.3058	124890.7	131077
136	118733	125835.8561	7102.8561	125835.9	118733
137	131194	132545.2909	1351.2909	132545.3	131194
138	119814	109048.6810	-10765.3190	109048.7	119814
139	126718	120821.3502	-5896.6498	120821.4	126718
140	136961	146944.6054	9983.6054	146944.6	136961
141	137063	126874.7527	-10188.2473	126874.8	137063
142	177905	154497.9363	-23407.0637	154497.9	177905
143	106080	105505.2587	-574.7413	105505.3	106080
144	121295	115337.3895	-5957.6105	115337.4	121295
145	138861	129947.2753	-8913.7247	129947.3	138861
146	124940	129348.0406	4408.0406	129348	124940
147	125482	126130.1524	648.1524	126130.2	125482
148	121587	124020.9659	2433.9659	124021	121587
149	99752	91011.0197	-8740.9803	91011.02	99752
150	127667	121272.3809	-6394.6191	121272.4	127667

151	128098	122206.1067	-5891.8933	122206.1	128098
152	130778	132120.1515	1342.1515	132120.2	130778
153	111477	130912.5223	19435.5223	130912.5	111477
154	114054	134967.7418	20913.7418	134967.7	114054
155	133464	114667.8288	-18796.1712	114667.8	133464
156	105532	125490.0097	19958.0097	125490	105532
157	105218	121017.3609	15799.3609	121017.4	105218
158	126415	130394.3051	3979.3051	130394.3	126415
159	81119	84830.3677	3711.3677	84830.37	81119
160	124684	137407.0004	12723.0004	137407	124684
161	117396	116088.3028	-1307.6972	116088.3	117396
162	106233	99528.9337	-6704.0663	99528.93	106233
163	90018	93451.8335	3433.8335	93451.83	90018
164	140167	138337.7191	-1829.2809	138337.7	140167
165	134723	145249.3905	10526.3905	145249.4	134723
166	157854	153127.2664	-4726.7336	153127.3	157854
167	123473	132347.3782	8874.3782	132347.4	123473
168	131188	145981.5276	14793.5276	145981.5	131188
169	139411	122815.6420	-16595.3580	122815.6	139411
170	133546	129478.8106	-4067.1894	129478.8	133546
171	133001	127208.0273	-5792.9727	127208	133001
172	123150	118437.2084	-4712.7916	118437.2	123150
173	140940	129006.2816	-11933.7184	129006.3	140940
174	78041	63362.4404	-14678.5596	63362.44	78041
175	124391	122842.7227	-1548.2773	122842.7	124391
176	136605	145197.4745	8592.4745	145197.5	136605
177	133275	142578.8275	9303.8275	142578.8	133275
178	75402	83977.9260	8575.9260	83977.93	75402
179	81196	91025.6303	9829.6303	91025.63	81196
180	135355	140447.3915	5092.3915	140447.4	135355
181	76751	68839.5910	-7911.4090	68839.59	76751
182	133708	129843.5790	-3864.4210	129843.6	133708
183	103499	121528.0133	18029.0133	121528	103499
184	104980	119824.8385	14844.8385	119824.8	104980
185	135342	130367.3360	-4974.6640	130367.3	135342
186	73024	78893.4219	5869.4219	78893.42	73024
187	156492	145961.1480	-10530.8520	145961.1	156492
188	144252	130394.3051	-13857.6949	130394.3	144252
189	224432	160987.8542	-63444.1458	160987.9	224432
190	156429	135329.1175	-21099.8825	135329.1	156429
191	115312	97509.3455	-17802.6545	97509.35	115312
192	106601	102487.0843	-4113.9157	102487.1	106601
193	80635	91469.5192	10834.5192	91469.52	80635
194	97602	91299.9627	-6302.0373	91299.96	97602
195	104253	112197.9657	7944.9657	112198	104253
196	128451	114645.6544	-13805.3456	114645.7	128451
197	93401	111384.0294	17983.0294	111384	93401
198	111145	91219.1362	-19925.8638	91219.14	111145
199	95621	107205.1625	11584.1625	107205.2	95621
200	100158	107019.8977	6861.8977	107019.9	100158
201	138946	118357.9905	-20588.0095	118358	138946
202	104566	114783.6254	10217.6254	114783.6	104566
203	94708	84177.6219	-10530.3781	84177.62	94708
204	80079	90105.1513	10026.1513	90105.15	80079
205	107237	101512.6460	-5724.3540	101512.6	107237
206	105349	84994.2923	-20354.7077	84994.29	105349
207	97863	99675.8172	1812.8172	99675.82	97863

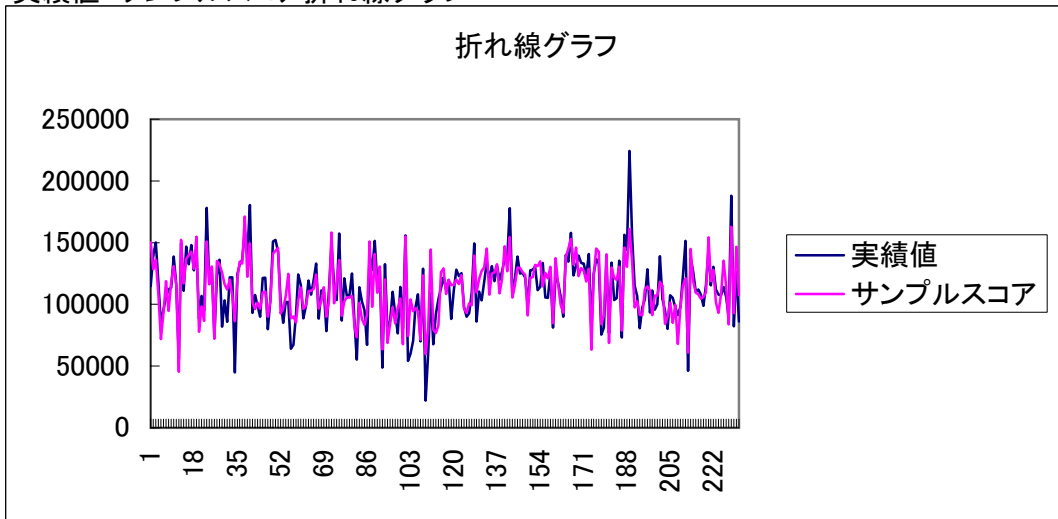
208	91311	67925.0348	-23385.9652	67925.03	91311
209	97807	97587.5738	-219.4262	97587.57	97807
210	123461	115458.5383	-8002.4617	115458.5	123461
211	151355	121014.7351	-30340.2649	121014.7	151355
212	46210	60888.5596	14678.5596	60888.56	46210
213	137782	144839.4012	7057.4012	144839.4	137782
214	126397	118593.8886	-7803.1114	118593.9	126397
215	110346	109362.6126	-983.3874	109362.6	110346
216	111963	108175.0658	-3787.9342	108175.1	111963
217	107816	104538.3785	-3277.6215	104538.4	107816
218	98933	106061.6063	7128.6063	106061.6	98933
219	115850	109653.2965	-6196.7035	109653.3	115850
220	144637	154180.4893	9543.4893	154180.5	144637
221	115286	118785.8535	3499.8535	118785.9	115286
222	130552	127824.8914	-2727.1086	127824.9	130552
223	112070	101660.1708	-10409.8292	101660.2	112070
224	107932	93012.6811	-14919.3189	93012.68	107932
225	107306	108061.8772	755.8772	108061.9	107306
226	114098	135454.2909	21356.2909	135454.3	114098
227	105954	114626.4164	8672.4164	114626.4	105954
228	88923	83682.2305	-5240.7695	83682.23	88923
229	188141	162785.9846	-25355.0154	162786	188141
230	82316	92919.2438	10603.2438	92919.24	82316
231	125731	146396.7859	20665.7859	146396.8	125731
232	86068	107379.7083	21311.7083	107379.7	86068

別表2

実績値-サンプルスコア相関グラフ



実績値-サンプルスコア折れ線グラフ



別表3

カテゴリ平均値表

項目名	カテゴリ名	n	合計	平均
全体		232	26139260	112669.22
①道路幅員	C-1	2	124251	62125.50
	C-2	16	2009695	125605.94
	C-3	136	15389651	113159.20
	C-4	58	6570394	113282.66
	C-5	12	1255764	104647.00
	C-6	8	789505	98688.13
②道路種別	C-1	11	1234315	112210.45
	C-2	89	10492429	117892.46
	C-3	18	1885640	104757.78
	C-4	114	12526876	109884.88
③駅距離	C-1	21	2785532	132644.38
	C-2	61	7022805	115127.95
	C-3	65	7597343	116882.20
	C-4	85	8733580	102748.00
④駅種別	C-1	16	1776281	111017.56
	C-2	30	3059046	101968.20
	C-3	2	288725	144362.50
	C-4	142	15998606	112666.24
	C-5	42	5016602	119442.90
⑤バス停距離	C-1	172	20074506	116712.24
	C-2	48	4906249	102213.52
	C-3	12	1158505	96542.08
⑥市役所距離	C-1	6	890292	148382.00
	C-2	30	4249362	141645.40
	C-3	44	5488169	124731.11
	C-4	82	9184049	112000.60
	C-5	70	6327388	90391.26
⑦商業施設距離	C-1	130	15501427	119241.75
	C-2	75	8230454	109739.39
	C-3	21	1968461	93736.24
	C-4	6	438918	73153.00
⑧小学校距離	C-1	61	7280061	119345.26
	C-2	157	17650941	112426.38
	C-3	14	1208258	86304.14
⑨事業所数割合	C-1	100	9765739	97657.39
	C-2	105	12887112	122734.40
	C-3	27	3486409	129126.26
⑩人口割合	C-1	57	5288867	92787.14
	C-2	121	13925874	115089.87
	C-3	54	6924519	128231.83
⑪下水道	C-1	126	13014031	103285.96
	C-2	106	13125229	123822.92
⑫都市ガス	C-1	169	17713423	104813.15
	C-2	63	8425837	133743.44
⑬都計区分	C-1	203	23782318	117154.28
	C-2	29	2356942	81273.86
⑭建ぺい率	C-1	41	4813847	117410.90
	C-2	131	15060856	114968.37
	C-3	44	4278427	97236.98
	C-4	16	1986130	124133.13
⑮基準容積率	C-1	140	16406804	117191.46
	C-2	77	8412900	109258.44
	C-3	15	1319556	87970.40
⑯地積	C-1	6	597678	99613.00
	C-2	13	1538481	118344.69
	C-3	106	12441872	117376.15
	C-4	49	5548491	113234.51
	C-5	51	5255048	103040.16
	C-6	7	757690	108241.43
⑰間口	C-1	15	1612993	107532.87
	C-2	16	1892374	118273.38
	C-3	48	5620014	117083.63
	C-4	113	12829710	113537.26
	C-5	40	4184169	104604.23
⑱奥行	C-1	37	4108050	111028.38
	C-2	108	12629052	116935.67
	C-3	57	6037085	105913.77
	C-4	24	2673781	111407.54
	C-5	6	691292	115215.33
⑲形状	C-1	164	18676118	113878.77
	C-2	42	4543830	108186.43
	C-3	26	2919312	112281.23
⑳接面状況	C-1	51	5828535	114285.00
	C-2	18	2001392	111188.44
	C-3	3	328717	109572.33
	C-4	160	17980616	112378.85
㉑接面方位	C-1	39	4388377	112522.49
	C-2	71	8079693	113798.49
	C-3	55	6322255	114950.09
	C-4	67	7348935	109685.60

⑩人口割合			⑪下水道			⑫都市ガス			⑬都計区分			⑭建ぺい率			⑮基準容積率			⑯地積			⑰間口			⑱奥行き			⑲形状			⑳接面状況			㉑接面方位								
C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3	C-1	C-2	C-3
1	0	1	2	0	0	2	0	2	0	2	0	2	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	2	0	0	1	0	0	1	0	0	2					
0	14	2	5	11	12	4	13	3	1	9	4	2	11	5	0	0	3	5	4	4	0	1	3	1	9	2	3	6	4	2	1	11	3	2	2	2	0	12			
32	74	30	70	66	99	37	129	7	28	77	24	7	108	27	1	4	7	74	25	21	5	9	4	36	63	24	27	67	33	8	1	97	24	15	26	10	2	98			
16	24	18	36	22	42	16	47	11	6	37	10	5	15	34	9	1	3	19	14	20	1	3	4	9	33	9	5	26	17	7	3	40	13	5	18	2	1	37			
5	6	1	8	4	6	6	9	3	3	5	3	1	3	6	3	0	0	5	4	3	0	2	3	1	4	2	0	5	2	5	0	8	1	3	1	3	0	8			
3	3	2	5	3	6	5	3	1	1	3	3	1	1	3	3	2	0	0	3	2	3	2	0	1	4	2	1	4	1	1	1	6	1	3	1	0	4				
1	9	1	8	3	9	2	10	1	0	8	1	2	4	6	1	0	1	3	3	5	1	0	0	3	4	4	2	2	2	5	2	0	7	1	3	6	1	0	4		
27	41	21	39	50	56	33	77	12	14	49	16	10	51	27	11	0	7	30	20	29	3	5	9	15	44	16	8	36	26	14	5	69	11	9	19	8	1	61			
4	10	4	13	5	14	4	4	7	7	10	9	27	0	1	1	8	4	4	2	2	0	0	3	2	9	4	5	6	4	3	0	12	5	1	7	1	1	9			
25	61	28	66	48	91	23	102	12	23	67	20	4	76	35	3	5	4	65	24	15	1	10	4	28	56	16	22	64	22	5	1	76	25	13	19	8	1	86			
2	16	3	8	13	11	10	21	0	0	15	2	4	13	7	1	1	1	5	5	7	2	4	2	3	8	4	2	2	5	6	5	3	11	5	6	4	3	0	14		
11	37	13	36	25	40	21	57	4	7	38	13	3	40	19	2	0	4	26	12	16	3	3	7	12	29	10	5	32	16	7	1	42	12	7	13	2	2	44			
11	34	20	28	37	41	24	57	8	12	40	9	4	42	19	4	3	4	35	11	11	1	3	3	18	32	9	11	33	14	6	1	54	6	5	16	4	1	44			
33	34	18	54	31	77	8	68	17	22	38	20	5	45	32	8	2	4	40	21	17	1	5	4	15	44	17	19	38	21	6	1	57	19	9	18	9	0	58			
3	11	2	4	12	9	7	14	2	1	11	4	0	7	9	0	1	2	7	2	4	0	1	2	3	7	3	4	6	5	1	0	14	2	0	3	5	0	8			
7	17	6	23	7	28	2	25	5	11	14	4	1	20	8	2	0	2	16	6	6	0	2	1	7	17	3	4	13	8	3	2	24	3	3	8	1	0	21			
1	0	1	0	2	1	1	2	0	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0			
29	68	45	79	63	110	32	131	11	21	86	25	10	87	51	4	5	7	70	25	30	5	7	12	31	68	24	25	65	36	13	3	100	28	14	34	7	3	98			
17	25	0	20	22	21	21	31	11	7	20	11	4	25	9	8	0	2	13	15	11	1	5	1	7	21	8	4	23	8	6	1	25	9	8	6	4	0	32			
46	88	38	87	85	119	53	156	16	27	101	29	15	103	59	10	5	13	78	38	35	3	9	14	37	83	29	30	83	40	14	5	125	33	14	34	11	1	126			
8	30	10	30	18	38	10	39	9	12	26	9	1	31	14	3	1	0	24	9	12	2	6	2	9	25	6	6	20	15	6	1	31	6	11	10	7	2	29			
3	3	6	9	3	12	0	8	4	2	4	6	0	6	4	2	0	0	4	2	4	2	0	0	2	5	5	1	5	2	4	0	8	3	1	7	0	0	5			
3	2	1	0	6	0	6	6	0	0	3	0	3	2	2	2	0	1	1	1	1	2	2	2	0	1	1	1	1	2	0	2	1	1	2	3	0	2	1			
1	19	10	3	27	7	23	30	0	1	19	7	3	21	9	0	1	3	13	6	5	2	3	1	5	16	5	3	18	4	3	2	24	3	3	7	2	2	19			
0	22	12	16	28	30	14	43	1	15	24	4	1	34	10	0	1	4	19	12	8	0	3	3	7	25	6	9	19	12	4	0	31	8	5	7	3	1	33			
10	53	19	51	31	66	16	74	8	22	45	10	5	54	26	2	2	2	48	14	15	1	5	5	21	37	14	14	40	19	8	1	59	15	8	19	8	0	55			
43	25	2	56	14	66	4	50	20	3	40	23	4	29	30	11	2	3	25	16	22	3	2	5	15	34	14	10	29	22	7	2	49	14	7	18	3	0	48			
25	70	35	67	63	91	39	126	4	22	77	20	11	83	43	4	3	9	59	26	31	2	11	11	25	59	24	24	59	27	15	5	94	21	15	34	6	0	88			
18	40	17	39	36	56	19	66	9	12	47	13	3	44	26	5	2	4	40	12	14	3	3	4	21	35	12	9	35	25	6	0	51	14	10	10	6	3	56			
8	11	2	15	6	16	5	10	11	6	6	8	1	12	6	3	1	0	7	7	4	2	1	1	2	13	4	4	10	3	3	1	16	4	1	6	3	0	12			
6	0	0	5	1	6	0	1	5	1	1	3	1	1	2	3	0	0	0	4	2	0	0	0	0	6	0	0	4	2	0	0	3	3	0	1	1	0	4			
13	33	15	28	33	42	19	57	4	10	37	9	5	42	18	1	1	5	28	12	13	2	6	5	14	28	8	10	22	18	9	2	44	10	7	10	6	1	44			
36	82	39	88	69	116	41	140	17	25	91	30	11	90	57	10	5	8	74	32	33	5	7	11	33	75	31	27	77	36	13	4	109	30	18	38	9	2	108			
8	6	0	10	4	11	3	6	8	6	3	5	0	8	2	4	0	0	4	5	5	0	2	0	1	10	1	0	9	3	2	0	11	2	1	3	3	0	8			
53	47	0	63	37	91	9	81	19	7	57	28	8	49	40	11	1	4	48	19	26	2	5	5	24	45	21	22	45	24	7	2	63	24	13	23	5	1	71			
4	74	27	49	56	52	53	95	10	19	63	16	7	72	29	4	5	6	46	25	18	5	10	9	20	51	15	11	50	28	12	4	80	15	10	23	12	2	68			
0	0	27	14	13	26	1	27	0	15	11	0	1	19	8	0	0	3	12	5	7	0	0	2	4	17	4	4	13	5	5	0	21	3	3	5	1	0	21			
57	45	12	48	9	42	15	4	29	13	6	21	25	11	1	3	21	14	17	1	1	1	5	15	25	11	8	28	15	4	1	36	16	5	11	4	0	42				
121	55	66	81	40	109	12	19	78	17	7	83	35	3	7	59	27	22	3	13	7	23	60	18	20	52	31	14	4	87	17	17	25	10	1	85	15	45	26	35		
54	26	28	40	14	52	2	18	24	9	3	36	17	1	2	3	26	8	12	3	1	4	10	28	11	9	27	11	6	1	41	9	4	15	4	2	33					
45	55	26	126	106	20	104	22	24	64	30	8	69	44	13	3	6	56	26	33	2	6	10	25	63	22	15	58	36	15	2	88	26	12	32	8	0	86				
12	66	28	106	63	43	99	7	17	67	14	8	71	33	2	3	7	50	23	18	5	9	6	23	50	18	22	50	21	9	4	76	16	14	19	10	3	74				
48	81	40	106	63	169	144	25	32	95	34	8	101	56	12	4	8	79	34	40	4	9	12	34	84	30	30	71	48	17	3	115	36	18	37	11	1	120				
9	40	14	20	43	59	4	9	36	10	8	39	21	3	2	5	27	15	11	3	6	4	14	29	10	7	37	9	7	3	49	6	8	14	7	2	40					
42	109	52	104	99	144	59	203	37	129	23	14	134	66	3	5	12	102	38	40	6	14	15	47	92	35	33	95	50	19	6	143	36	24	43	14	3	143				
15	12	2	22	7	25	4	29	4	2	21	2	6	11	12	1	1	4	11	11	1	1	1	1	21	5	4	4	13	7	5	0	21	6	2	8	4	0	17			
4	19	18	24	17	32																																				

別表5

カテゴリースコア表

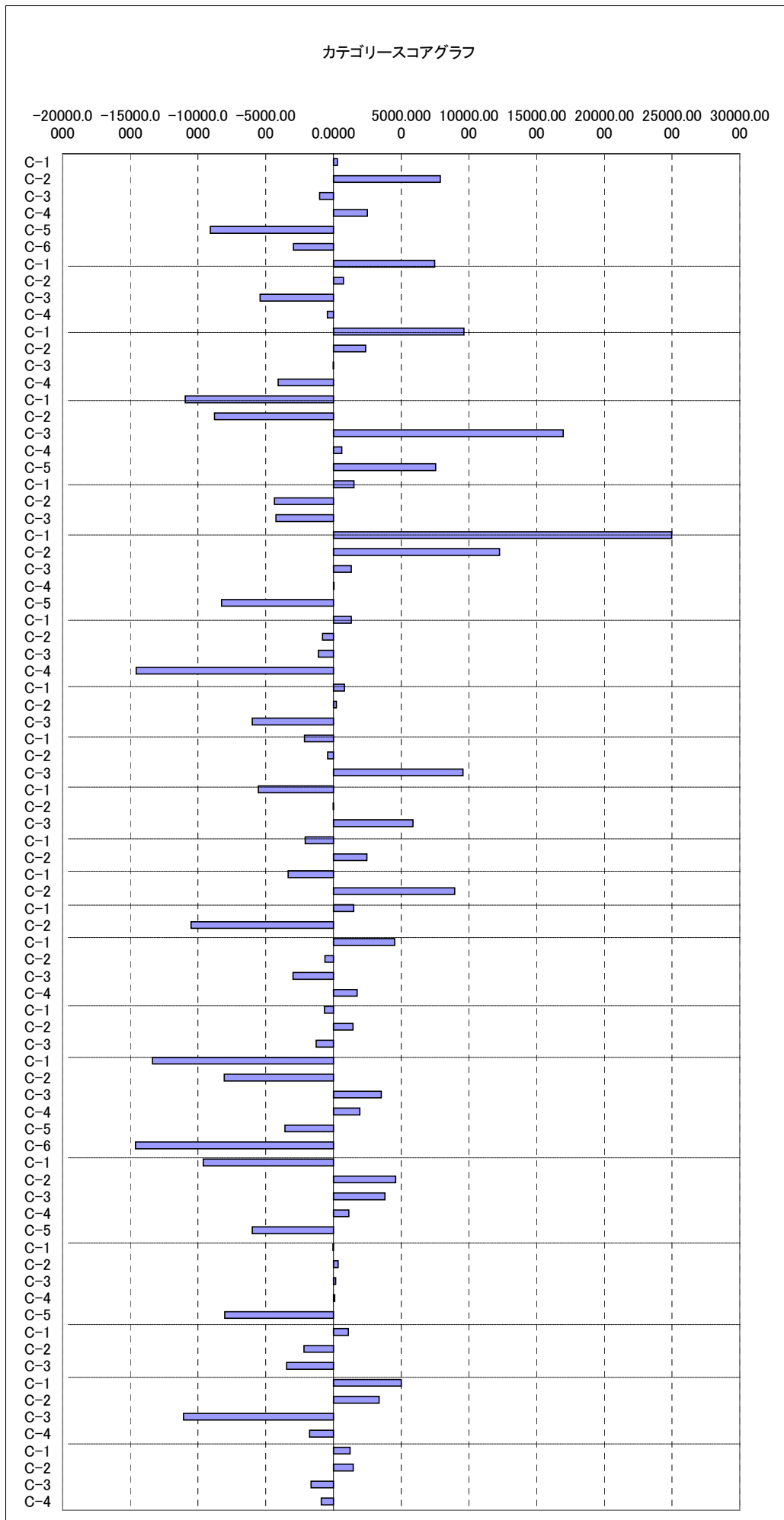
項目名	カテゴリー名	n	固有ベクトル	カテゴリースコア	平均値	対応
①道路幅員	C-1	2	3242.2940	295.0654	62125.5000	×
	C-2	16	10831.1210	7883.8924	125605.9375	
	C-3	136	1918.1826	-1029.0460	113159.1985	
	C-4	58	5460.8333	2513.6047	113282.6552	
	C-5	12	-6135.5548	-9082.7834	104647.0000	
	C-6	8	0.0000	-2947.2286	98688.1250	
②道路種別	C-1	11	7918.7938	7479.3411	112210.4545	×
	C-2	89	1174.0913	734.6386	117892.4607	
	C-3	18	-4980.4349	-5419.8876	104757.7778	
	C-4	114	0.0000	-439.4527	109884.8772	
③駅距離	C-1	21	13715.5277	9639.8461	132644.3810	×
	C-2	61	6455.4552	2379.7736	115127.9508	
	C-3	65	4057.6813	-18.0003	116882.2000	
	C-4	85	0.0000	-4075.6816	102748.0000	
④駅種別	C-1	16	-18490.6875	-10949.1235	111017.5625	×
	C-2	30	-16319.3428	-8777.7788	101968.2000	
	C-3	2	9422.3870	16963.9510	144362.5000	
	C-4	142	-6922.9320	618.6320	112666.2394	
	C-5	42	0.0000	7541.5640	119442.9048	
⑤バス停距離	C-1	172	5745.7709	1508.3745	116712.2442	×
	C-2	48	-108.2633	-4345.6597	102213.5208	
	C-3	12	0.0000	-4237.3964	96542.0833	
⑥市役所距離	C-1	6	33247.2501	24978.6168	148382.0000	○
	C-2	30	20533.4009	12264.7676	141645.4000	
	C-3	44	9584.6499	1316.0166	124731.1136	
	C-4	82	8306.2538	37.6205	112000.5976	
	C-5	70	0.0000	-8268.6334	90391.2571	
⑦商業施設距離	C-1	130	15876.0328	1317.8529	119241.7462	○
	C-2	75	13751.4045	-806.7754	109739.3867	
	C-3	21	13440.8638	-1117.3161	93736.2381	
	C-4	6	0.0000	-14558.1799	73153.0000	
⑧小学校距離	C-1	61	6801.3309	811.9454	119345.2623	○
	C-2	157	6208.0016	218.6161	112426.3758	
	C-3	14	0.0000	-5989.3855	86304.1429	
⑨事業所数割合	C-1	100	-11702.1202	-2139.2406	97657.3900	○
	C-2	105	-9984.5337	-421.6542	122734.4000	
	C-3	27	0.0000	9562.8795	129126.2593	
⑩人口割合	C-1	57	-11418.1015	-5545.4988	92787.1404	○
	C-2	121	-5881.0913	-8.4886	115089.8678	
	C-3	54	0.0000	5872.6027	128231.8333	
⑪下水道	C-1	126	-4546.7469	-2077.3930	103285.9603	○
	C-2	106	0.0000	2469.3539	123822.9151	
⑫都市ガス	C-1	169	-12286.2318	-3336.3474	104813.1538	○
	C-2	63	0.0000	8949.8844	133743.4444	
⑬都計区分	C-1	203	12021.7201	1502.7150	117154.2759	○
	C-2	29	0.0000	-10519.0051	81273.8621	
⑭建ぺい率	C-1	41	2774.5599	4520.6098	117410.9024	×
	C-2	131	-2372.9374	-626.8876	114968.3664	
	C-3	44	-4726.9482	-2980.8984	97236.9773	
	C-4	16	0.0000	1746.0498	124133.1250	
⑮基準容積率	C-1	140	619.0517	-656.8621	117191.4571	×
	C-2	77	2718.7631	1442.8493	109258.4416	
	C-3	15	0.0000	-1275.9138	87970.4000	
⑯地積	C-1	6	1245.7932	-13364.1437	99613.0000	×
	C-2	13	6540.4398	-8069.4970	118344.6923	
	C-3	106	18139.4098	3529.4730	117376.1509	
	C-4	49	16558.1421	1948.2052	113234.5102	
	C-5	51	11036.8326	-3573.1042	103040.1569	
	C-6	7	0.0000	-14609.9368	108241.4286	
⑰間口	C-1	15	-3610.9328	-9602.1602	107532.8667	×
	C-2	16	10577.8042	4586.5768	118273.3750	
	C-3	48	9792.9037	3801.6763	117083.6250	
	C-4	113	7122.3407	1131.1133	113537.2566	
	C-5	40	0.0000	-5991.2274	104604.2250	
⑱奥行	C-1	37	7991.1237	-38.3312	111028.3784	×
	C-2	108	8381.4544	351.9995	116935.6667	
	C-3	57	8194.5206	165.0656	105913.7719	
	C-4	24	8119.8841	90.4292	111407.5417	
	C-5	6	0.0000	-8029.4549	115215.3333	
⑲形状	C-1	164	4551.6682	1104.9078	113878.7683	×
	C-2	42	1266.0673	-2180.6931	108186.4286	
	C-3	26	0.0000	-3446.7604	112281.2308	
⑳接面状況	C-1	51	6778.8008	5009.5249	114285.0000	×
	C-2	18	5148.2542	3378.9783	111188.4444	
	C-3	3	-9305.1366	-11074.4125	109572.3333	
	C-4	160	0.0000	-1769.2759	112378.8500	
㉑接面方位	C-1	39	2125.1372	1221.1033	112522.4872	×
	C-2	71	2365.5405	1461.5066	113798.4930	
	C-3	55	-747.2338	-1651.2677	114950.0909	
	C-4	67	0.0000	-904.0339	109685.5970	
	定数項	232	61749.9923	112669.2241		

別表6

レンジ・外的基準と説明要因の相関係数表

項目名	レンジ		単相関		偏相関	
	値	順位	係数	順位	係数	順位
①道路幅員	16966.6758	4位	0.1352	15位	0.2139	8位
②道路種別	12899.2287	9位	0.0845	16位	0.1529	13位
③駅距離	13715.5277	8位	0.3116	8位	0.2300	6位
④駅種別	27913.0745	2位	0.1801	12位	0.3366	1位
⑤バス停距離	5854.0342	17位	0.2522	10位	0.1619	12位
⑥市役所距離	33247.2501	1位	0.6262	1位	0.3305	2位
⑦商業施設距離	15876.0328	6位	0.3176	6位	0.1500	14位
⑧小学校距離	6801.3309	16位	0.2617	9位	0.0929	18位
⑨事業所数割合	11702.1202	12位	0.3131	7位	0.1663	11位
⑩人口割合	11418.1015	13位	0.4520	3位	0.1802	10位
⑪下水道	4546.7469	19位	0.3775	5位	0.1364	15位
⑫都市ガス	12286.2318	10位	0.4748	2位	0.2834	4位
⑬都計区分	12021.7201	11位	0.4379	4位	0.2156	7位
⑭建ぺい率	7501.5081	15位	0.2016	11位	0.1357	16位
⑮基準容積率	2718.7631	21位	-0.0498	21位	0.0655	21位
⑯地積	18139.4098	3位	0.1452	14位	0.2982	3位
⑰間口	14188.7370	7位	0.1533	13位	0.2585	5位
⑱奥行	8381.4544	14位	-0.0030	20位	0.0872	20位
⑲形状	4551.6682	18位	0.0605	17位	0.1076	17位
⑳接面状況	16083.9374	5位	0.0254	18位	0.2000	9位
㉑接面方位	3112.7743	20位	0.0100	19位	0.0886	19位

別表 7



別表8
説明要因相互単相関係数表

項目名	①道路幅員	②道路種別	③駅距離	④駅種別	⑤バス停距離	⑥市役所距離	⑦商業施設距離	⑧小学校距離	⑨事業所数割合	⑩人口割合	⑪下水道	⑫都市ガス	⑬都計区分	⑭建ぺい率	⑮基準容積率	⑯地積	⑰間口	⑱奥行	⑲形状	⑳接面状況	㉑接面方位
①道路幅員	1	-0.0957	0.0194	-0.0618	0.0454	0.1126	0.0107	0.1235	0.0093	0.1147	0.0753	-0.0607	-0.0337	-0.1082	0.1000	-0.1014	0.0468	-0.0943	0.0106	0.0029	0.0074
②道路種別	[]	1	0.1081	-0.0062	-0.0154	-0.0038	0.0169	0.0374	0.0032	-0.0170	0.0415	0.0085	0.0607	0.0022	-0.0140	-0.0703	-0.0438	-0.0392	-0.0081	0.0920	-0.0972
③駅距離	[]	[]	1	0.0489	0.1602	0.2625	0.1684	0.1026	-0.1571	0.1127	0.1251	0.2747	0.1953	-0.1094	-0.0279	-0.1548	-0.0425	-0.1821	-0.0772	-0.0298	0.0973
④駅種別	[]	[]	[]	1	-0.0106	0.1451	-0.1641	-0.0235	-0.0781	-0.1086	0.0712	0.1750	-0.0559	-0.0218	-0.1381	-0.0446	-0.1143	0.0473	-0.1733	-0.0796	-0.0698
⑤バス停距離	[]	[]	[*]	[]	1	0.2357	0.0589	0.0646	-0.0353	-0.0809	0.1263	0.1385	0.1629	-0.0071	0.0452	0.0166	0.0912	-0.0313	0.1010	-0.0807	-0.0398
⑥市役所距離	[]	[]	[***]	[*]	[***]	1	0.1822	0.1377	0.1903	0.3527	0.4640	0.5386	0.2838	0.1111	-0.0720	-0.1013	-0.0971	-0.1135	-0.0713	-0.0580	-0.0686
⑦商業施設距離	[]	[]	[*]	[*]	[]	[**]	1	0.3636	0.1350	0.2553	0.1087	0.1135	0.4359	0.0470	0.0452	0.0034	-0.0679	-0.0672	0.0532	0.0336	0.0003
⑧小学校距離	[]	[]	[]	[]	[]	[*]	[***]	1	0.1104	0.2022	0.1007	0.0404	0.3467	-0.0724	0.1217	-0.0237	0.0432	-0.0570	-0.0407	-0.0698	-0.0267
⑨事業所数割合	[]	[]	[*]	[]	[]	[**]	[*]	[]	1	0.6401	0.0523	-0.0871	0.1641	0.3801	-0.0342	-0.0093	0.0616	0.0467	0.0764	-0.0301	0.0611
⑩人口割合	[]	[]	[]	[]	[]	[***]	[***]	[*]	[***]	1	0.2133	0.0785	0.2362	0.2293	-0.0509	-0.0255	-0.0283	-0.0046	0.0864	0.0272	0.0567
⑪下水道	[]	[]	[]	[]	[]	[***]	[]	[]	[]	[**]	1	0.2766	0.1635	0.0256	-0.0133	-0.0224	-0.0474	-0.0728	0.0041	-0.0956	-0.0497
⑫都市ガス	[]	[]	[***]	[**]	[*]	[***]	[]	[]	[]	[]	[***]	1	0.1136	0.0092	0.0081	-0.0508	-0.0307	-0.0678	0.0748	0.0026	-0.0253
⑬都計区分	[]	[]	[**]	[]	[*]	[***]	[***]	[***]	[*]	[***]	[*]	[]	1	0.2302	0.0429	0.1059	0.0233	-0.0597	-0.0240	-0.0962	-0.0860
⑭建ぺい率	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[***]	[***]	[]	[]	[***]	1	-0.2232	0.1443	0.0139	0.0227	0.0091	-0.2369	0.0356
⑮基準容積率	[]	[]	[]	[*]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[***]	1	-0.1612	0.0009	-0.1114	-0.0406	-0.0344	0.0840
⑯地積	[]	[]	[*]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[*]	[*]	1	0.1911	0.1711	-0.0325	0.0263	-0.0260
⑰間口	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[*]	1	0.0770	0.2360	-0.0341	0.0498
⑱奥行	[]	[]	[**]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[*]	[]	1	0.1117	-0.0060	0.0129
⑲形状	[]	[]	[]	[**]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[***]	[]	1	-0.1251	-0.0972
⑳接面状況	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[***]	[]	[]	[]	[]	[]	1	-0.0492
㉑接面方位	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	1

説明要因相互偏相関係数表

項目名	①道路幅員	②道路種別	③駅距離	④駅種別	⑤バス停距離	⑥市役所距離	⑦商業施設距離	⑧小学校距離	⑨事業所数割合	⑩人口割合	⑪下水道	⑫都市ガス	⑬都計区分	⑭建ぺい率	⑮基準容積率	⑯地積	⑰間口	⑱奥行	⑲形状	⑳接面状況	㉑接面方位
①道路幅員	1	-0.0928	-0.0215	-0.0377	0.0291	0.1398	-0.0284	0.1023	-0.0853	0.1093	0.0195	-0.1501	-0.0823	-0.0539	0.0699	-0.0652	0.0699	-0.0705	0.0175	0.0089	-0.0036
②道路種別	[]	1	0.1273	-0.0194	-0.0335	-0.0373	-0.0347	0.0482	0.0526	-0.0650	0.0679	-0.0158	0.0407	0.0344	-0.0037	-0.0679	-0.0282	-0.0111	0.0181	0.1125	-0.0995
③駅距離	[]	[]	1	0.0159	0.1371	0.0478	0.0667	-0.0289	-0.2534	0.2231	-0.0489	0.1457	0.1388	-0.1211	-0.1166	-0.1456	0.0458	-0.1293	-0.1007	-0.0780	0.1485
④駅種別	[]	[]	[]	1	-0.0362	0.0622	-0.1500	0.0474	0.0437	-0.0978	0.0180	0.1435	-0.0104	-0.0549	-0.1487	-0.0473	-0.0706	0.0764	-0.1699	-0.1063	-0.0679
⑤バス停距離	[]	[]	[*]	[]	1	0.2127	-0.0148	0.0201	0.0635	-0.2123	0.0287	-0.0390	0.0867	-0.0069	0.0583	0.0521	0.0578	0.0103	0.1340	-0.0164	-0.0131
⑥市役所距離	[*]	[]	[]	[]	[**]	1	0.0025	-0.0244	0.1089	0.1863	0.3110	0.4926	0.1393	-0.0081	-0.1234	-0.1024	-0.0532	-0.0370	-0.1813	-0.0457	-0.0829
⑦商業施設距離	[]	[]	[]	[*]	[]	[]	1	0.2476	0.0117	0.0670	0.0053	0.0516	0.3082	-0.0193	-0.0100	0.0079	-0.1237	-0.0206	0.0871	0.0830	0.0349
⑧小学校距離	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[***]	1	0.0227	0.0990	0.0044	0.0039	0.2167	-0.1693	0.0539	-0.0207	0.0852	-0.0095	-0.0947	-0.1163	-0.0262
⑨事業所数割合	[]	[]	[***]	[]	[]	[]	[]	[]	1	0.5964	-0.0906	-0.1586	-0.0091	0.2733	0.0600	-0.0892	0.1115	0.0148	0.0147	0.0185	0.0547
⑩人口割合	[]	[]	[**]	[]	[**]	[*]	[]	[]	[***]	1	0.1186	-0.0262	0.0323	0.0157	-0.0271	0.0477	-0.0914	0.0366	0.1301	0.1026	0.0389
⑪下水道	[]	[]	[]	[]	[]	[***]	[]	[]	[]	[]	1	0.0345	0.0190	-0.0407	0.0086	0.0383	-0.0079	-0.0298	0.0176	-0.0957	-0.0087
⑫都市ガス	[*]	[]	[*]	[*]	[]	[***]	[]	[]	[*]	[]	[]	1	-0.0693	0.0780	0.1245	0.0387	0.0260	-0.0054	0.2023	0.0984	0.0321
⑬都計区分	[]	[]	[*]	[]	[]	[*]	[***]	[*]	[]	[]	[]	[]	1	0.2228	0.1128	0.1292	0.0472	-0.0037	-0.0359	-0.0365	-0.1176
⑭建ぺい率	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[*]	[***]	[]	[]	[]	1	-0.2379	0.0905	-0.0227	-0.0478	-0.0693	-0.2766	0.0505
⑮基準容積率	[]	[]	[]	[*]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[***]	1	-0.1502	0.0012	-0.0835	-0.0983	-0.1026	0.0849
⑯地積	[]	[]	[*]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[*]	1	0.1959	0.1285	-0.1255	0.0398	-0.0221
⑰間口	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[*]	1	0.0215	0.2276	0.0096	0.0710
⑱奥行	[]	[]	[*]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	1	0.0968	-0.0126	0.0434
⑲形状	[]	[]	[]	[*]	[]	[**]	[]	[]	[]	[]	[]	[*]	[]	[]	[]	[]	[***]	[]	1	-0.1857	-0.1420
⑳接面状況	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[*]	1	-0.0623
㉑接面方位	[]	[]	[*]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	1

結びにかえて（次のステップへ）

(社)愛媛県不動産鑑定士協会
副会長 渡辺正隆

1 時代の変化

平成元年 12 月に成立した土地基本法は、国土に関する六法全書には必ず最初の 1 頁目に出てくる。土地に関する憲法とも言われるこの法律の成立から日本の土地政策は大きく変化する事となった。その第 16 条に「公的評価の適正化と均衡化」が規定されたのは周知のとおりである。これを受けて爾来 4 回に亙る評価替えを通じて固定資産評価も均衡化・適正化は進んだものの、土地基本法の成立自体が土地を取り巻く社会的・経済的・行政的要因の大きな変化を生み（私見である）結果として長期間に亙る地価下落現象を生じさせ、固定資産に関しては、評価額は下落しても課税標準額は上昇すると言う新たな課税水準問題も生じてきた。

又、この最近における変化としては、平成 11 年に公布された「地方分権一括法(略)」と「情報公開法(略)」の成立である。地方自治体の権限拡大と共に責任の所在を明確にし、特に「住民に対する説明責任」が強く要請される事となったのである。さらに、固定資産税評価額は、本来の徴税目的という範囲を越えて、他の分野にも活用される機会が増加してきている。具体的には企業会計上の不動産の時価評価に際し、固定資産税評価額が時価の選択肢の 1 つとして採用されている。

このように、固定資産税の評価を巡る社会的環境は従来とは著しく変化し、且つ重要性が増している。

もう 1 つ時代の変化が存在する。我が国の国土政策は、長い間「均衡のとれた国土発展」を主題としてきた。ところが、社会と経済がグローバル化するなかで、必然的にアメリカの社会的・経済的思考方法を取り入れざるを得なくなり、効率化に重点を置くようになって来たことである。その端緒な例が「とある地方の高速道路では車より熊の方が多く通る」と表現し、非効率な社会資本の再配分には問題があり、今後は効率のよい大都市部の再開発に力を注ぐ(2004 年度から開始される都市部の地籍調査等)という方向性に舵を切ろうとしている事である。即ち地方都市は、益々社会資本が相対的に希薄になって行く事を意味している。

又、日本における規制緩和の進展は徹底的な市場原理を取り入れる事であり、アメリカ人の特徴である YES か NO かの市場行動がさらに強くなって来る事である。このような社会的・経済的な変化により土地に関しても良いものと悪いものとの市場格差が強まり地価は今後さらに 2 極化現象が進むものと思われる。

2 比準表の改正についての重要性

先に述べた様に土地価格の実情は刻々と変化している。しかもここ最近における変化は大きく、土地価格形成要因においては、地域的なもの、個別的なもの共にそのウエイトが変化している事を意味している。具体的に言えば、固定資産評価においては、現在の実態に合わせて比準表を改正しなければならないという事である。そうしなければ公正で適正な徴税目的の評価が成し得ないのである。この時代の変化に適応した比準表の改正についての重要性については、総務省自治税務局資産評価室土地第一係長の及川信氏も述べておられる。(財)資産評価システムセンターが発行している「資産評価情報」に掲載された意見を引用させて頂くと、以下のように要約される。

『市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「市街地宅地評価法」を採用する場合にあっては画地計算法の附表等について、「その他の宅地評価法」を採用する場合にあっては宅地の比準表について所要の補正をして、これを適用するものとされている。(固定資産評価基準第一章第三節二(一)4.(二)5)』

『この附表等では経験則に基づき標準的なものが評価基準で示されているものがあるが、この補正率は、そのままでは全国3千有余の市町村すべての土地の価格事情を正確に反映しうるものではないことから、宅地の価格に対する要因が画地の個別的要因によること、またその影響が局地的であること等の理由により、宅地の価格を状況類似地域の設定又は路線価の付設によって反映させることができず、附表等をそのまま適用した場合、各筆の評価額に不均衡が生じ、価格事情に著しい影響があると認められる場合には、個々の画地ごとに特別の価格事情に見合った「所要の補正」を行うものとされている。』

『比準表に定める比準割合についての「所要の補正」としては奥行距離の段階区分、形状等による比準割合の変更・細分化等が考えられる。又、追加することが考えられる比準項目としては、状況類似地区の区分の際に共通的要素の薄いものとして考慮されなかった項目で、道路条件、接近条件及び宅地条件の各要素のうち、宅地の価格に影響を及ぼすため、必要と認められるものが考えられる。』

『固定資産の評価に関しては、昨今の土地価格事情も相俟って、納税者が求める固定資産評価の精度も高くなってきているところである。今後の画地計算法等における補正項目等については総務省としても検討が必要な面も多々あるものと考えているが、全国の標準的な取扱を定めることが困難な減価要因等については、引き続き各市町村における所要の補正によって対応すべきものが多いものと考えられるため、各々の要因に関する補正率については、専門家の意見等も参考にしながら適正に算定されることを期待するものである。』(下線は本稿筆者による。)

3 公正・適正な固定資産評価の第2段階

適正な固定資産評価の根幹となる標準宅地の評価に対し、不動産鑑定士等の専門家による鑑定評価制度を導入する事によって、固定資産評価の公正及び適正化が大きく進展したと思われる。平成6年、9年、12年、15年と過去4回に亘る標準宅地評価において各市町村間のアンバランスや標準宅地間の不具合は概ね解消され、今後の市町村合併に伴う地価変動状況を適切に反映していかなければならないものの、その適正評価に向けての第1段階は概ね終了したと思われる。

各行政エリア全体の公正・適正な固定資産評価を進める第2段階は、各筆の適正な比準割合の判定（評点数の決定）である。適正な標準宅地価格の判定や路線価の付設ができて、それから比較する画地計算、比準割合の決定が疎かでは行政全体としての公正な徴税目的の固定資産評価とはなり得ない。土地の価格は今回の実証分析の如く、非常に複雑で難解な価格形成要因を有している。そのなかで標準宅地と路線価及び各筆又、標準宅地と状況類似地区内の各筆との比準作業については、かなりの専門性を要求されるものである。前述の如く奥行価格補正率表等の固定資産評価基準の附表のみでは適応できないことは明らかであり、状況類似地域及び状況類似地区内の適正な標準宅地を選定することは勿論であるが、その標準宅地を基準としたその状況類似地域（区）に適応した適正な個別比準表（市町村長の行う所要の補正）を作成したうえで、各筆との要因比較を行わなければ適正な各筆の比準割合は求められないこととなる。特に「その他の宅地評価法」を適用している町村においては、税務担当職員数の関係から時代の変化に対応した各筆の適正な比準割合への変更が成されていない可能性が認められる。先に述べた如く情報公開法の成立を踏まえれば、「固定資産評価基準に沿って作業を行っているため評価額に誤りはない。」という説明では済まされず、今後は「土地評価事務取扱要領」や「各筆の比準割合の決定根拠」に関する情報の開示を求められれば公開せざるを得ないものと思われ、早急に対処していかなければならないのではなからうか。市町村合併という未曾有の難問題を控え、益々複雑化してくるなかで時代に沿った土地評価事務取扱要領の改正や比準表の再整備は寧ろ必然と思われる。

今回の実証分析では大比準表及び中比準表の分析であったが、各筆の比準割合を決定する段階では、その状況類似地域(区)内における適正な小比準表の作成が重要となってくる。今回の実証分析の結果が、今後必要となってくる小比準表の改正にあたって有用であることは間違いない。

われわれ不動産鑑定士に与えられた責務は、地方自治体の厳しい財政状況を踏まえ、費用対効果を十分に勘案しつつ、いかに公正で適正な固定資産評価を成し遂げるかという社会の負託に応えることであると思っている。そのためにも、常に今回のように各種実証データに基づいた市場分析を心掛け、土地を巡る社会・経済状況の変化をとらえ続けると共に、より優れた評価業務の対処方法を研究する必要があると思っている。

社団法人愛媛県不動産鑑定士協会

研究指導委員会ワーキンググループメンバー（五十音順）

石川 裕康
大西 泰祐
大西 宏直
岡田 浩
清田 明弘
高月 新介
高橋 宏明
富久保 哲也
富永 和志
松岡 稔
松本 剛
山口 貴弘
渡辺 正隆

「愛媛県の地価に関する実証分析」～平成の市町村合併を迎えて～

平成 16 年 2 月発行

発行所 社団法人愛媛県不動産鑑定士協会

〒790-0003 愛媛県松山市三番町 4 丁目 10 番地 1 愛媛県三番町ビル
TEL(089)941-8827 FAX(089)945-1301

e-mail:rea@kantei-ehime.or.jp

URL:http://www.kantei-ehime.or.jp