

46—R005

土地・建物コード標準化体系調査報告書

(情報処理の標準化に関する調査)

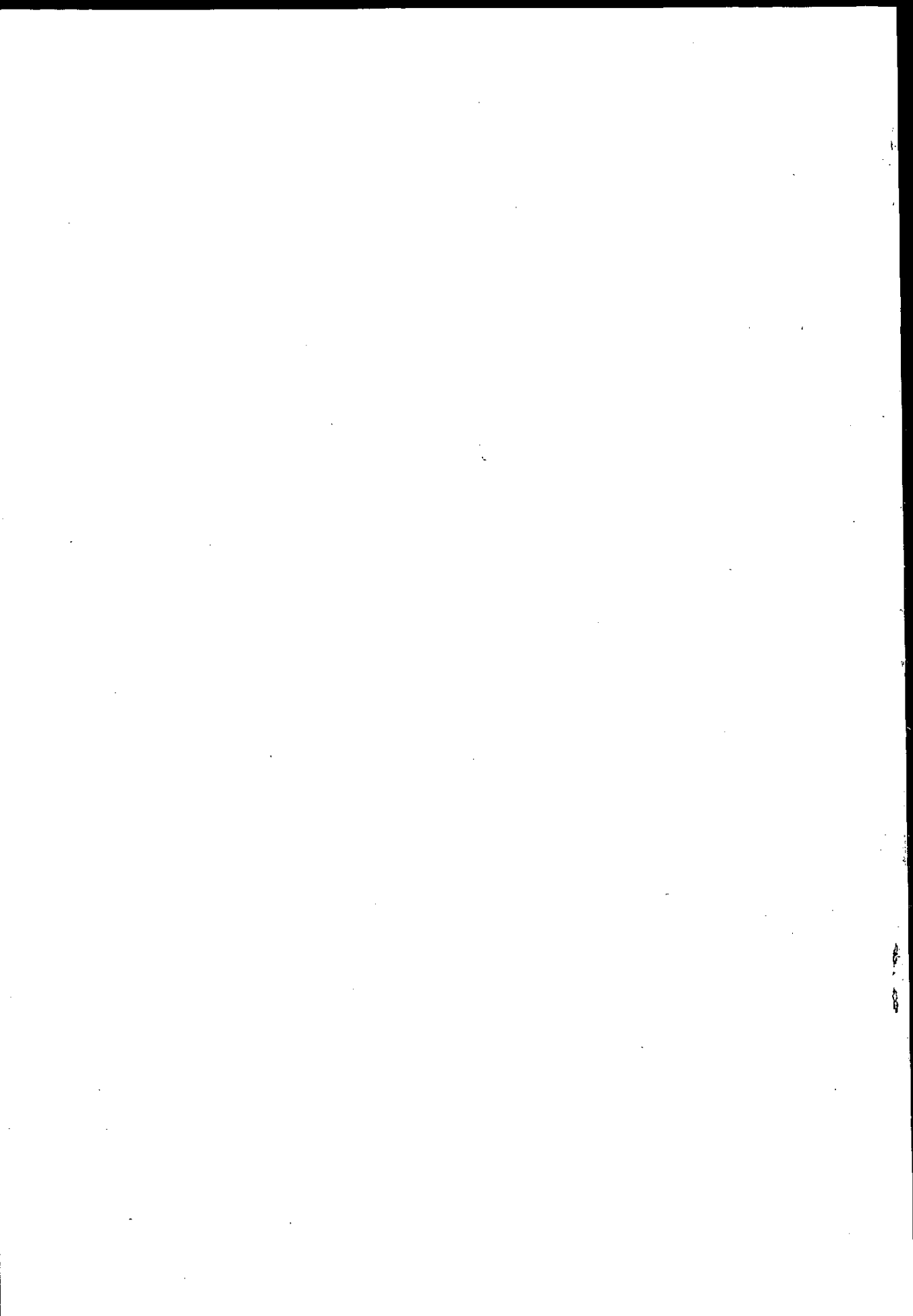
昭和47年3月



財団法人 日本情報処理開発センター



本調査は、日本自転車振興会の機械工業振興資金による「昭和46年度情報処理普及促進に関する補助事業」の一環として実施したものであります。



序

最近、わが国においては、経済社会の伸展とともに、徐々にコンピュータ利用が拡大され、またその情報処理の内容も高度化される方向にあります。

さらに昨年における公衆電気通信法の改正は、今後ますますコンピュータと通信回線の有機的結合をうながし、情報処理の広域化や共同利用の促進によって、データ・ベース・システムやコンピュータ・ネットワークへの発展などが大いに期待されております。

このような情勢において、その目的を効率よく達成するためには、データコードの標準化が欠くべからざるものになっております。

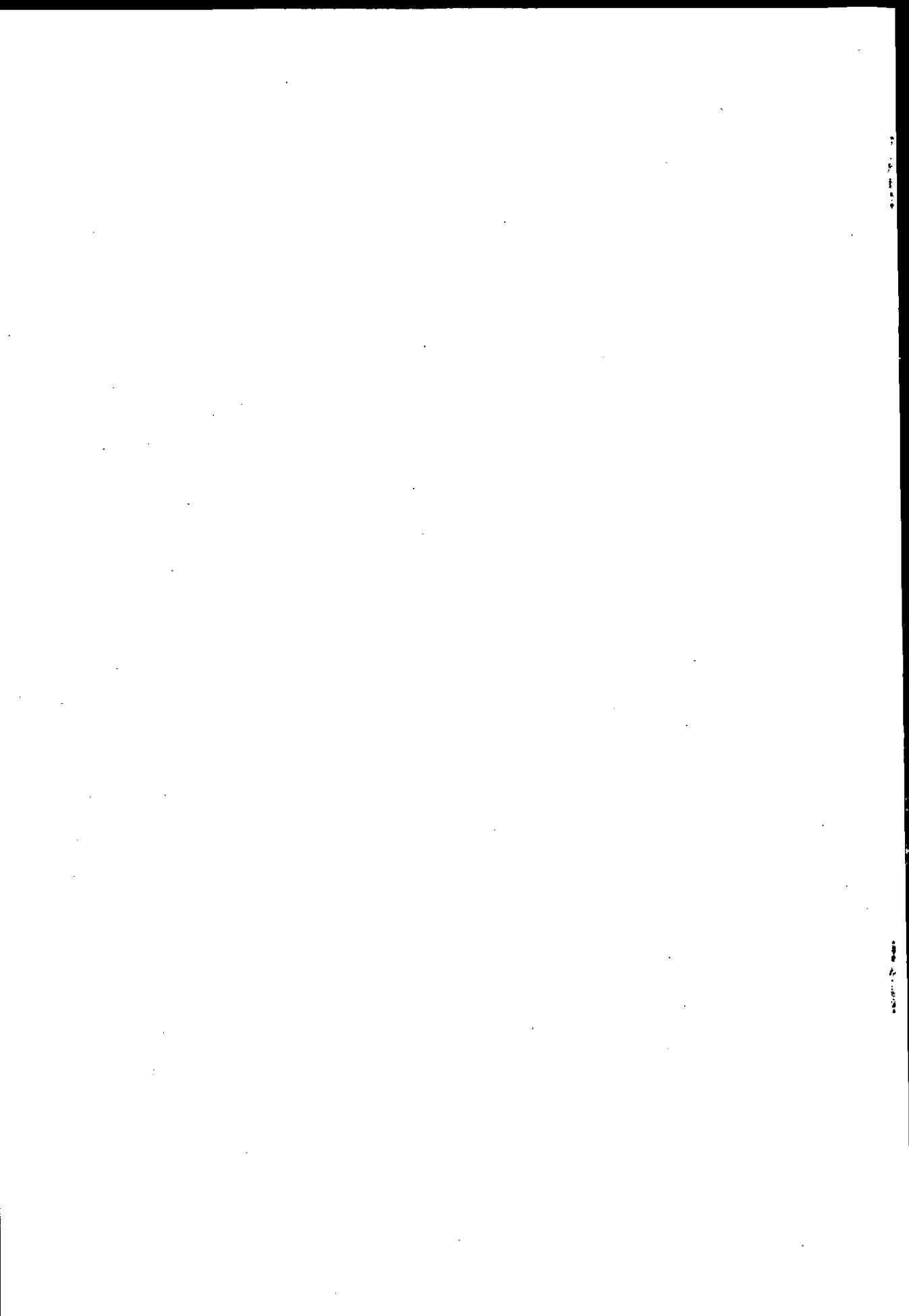
当財団は昭和44年度から毎年、各種のデータコードの標準化体系調査を実施し、将来に対するデータコードの標準化の指針を検討して参りましたが、本年度はこのうち、まず土地・建物に関するデータコードを重点的にとりあげ、調査検討しましたので、ここにその結果を報告致します。

本調査実施に際してご尽力またはご支援を賜った関係各位に心から感謝の意を表しますとともに、本報告書が各方面に有効に利用され、わが国の情報処理産業発展の一助として寄与できますよう念願する次第であります。

昭和47年3月

財団法人 日本情報処理開発センター

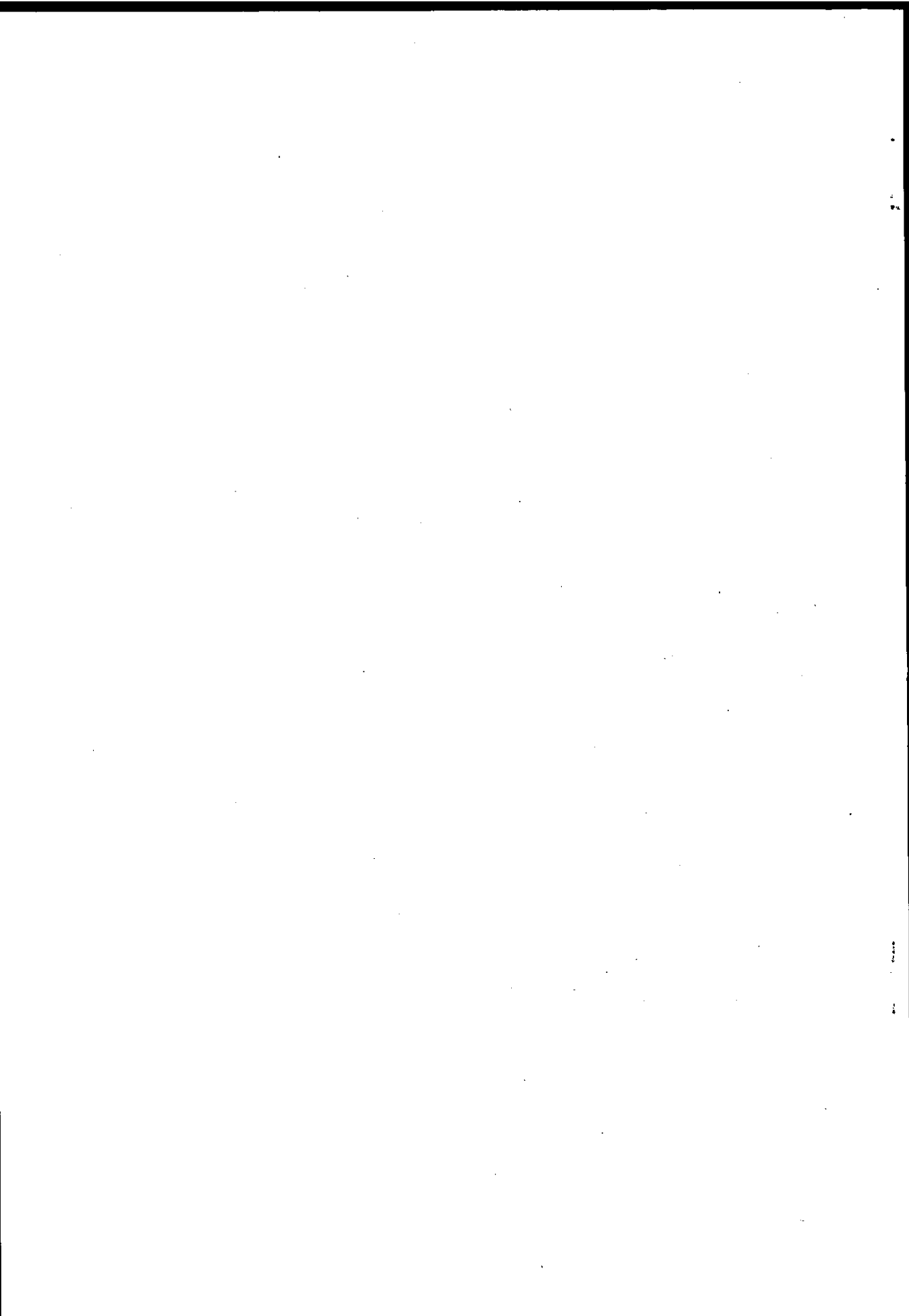
会長 難 波 捷 吾



土地・建物コード標準化体系調査委員会

(敬称略 50音順)

委員長	吹 田 昇	㈱協栄計算センター
委 員	石 田 晴 英	東急不動産㈱
	磯 田 巖	川崎市役所
	上 田 陸奥夫	社会保険庁
	小 沢 暢 夫	三菱商事㈱
	曾 根 敬 介	建設省
	野間口 三 郎	(財)日本不動産研究所
	深 沢 伸 之	㈱日本不動産取引情報センター
	船 崎 武 男	行政管理庁
	武 笠 二 郎	通商産業省工業技術院
	山 田 守 一	三菱信託銀行
	篠 崎 敬	(財)日本情報処理開発センター
	高 橋 澄 夫	(財)日本情報処理開発センター
関係者	伊 関 晴	通商産業省工業技術院
事務局	財団法人 日本情報処理開発センター	
	技術部 技術課	



目 次

は じ め に	1
1. 序 論	3
1.1 土地の定義と検討範囲	3
1.2 建物の定義と検討範囲	5
1.3 法令に基づく土地・建物の区分	7
1.3.1 不動産登記法による区分	7
1.3.2 都市計画法、建築基準法による区分	8
1.3.3 各種の法律が定める区分の例	10
1.3.4 減価償却資産の耐用年数等に関する省令による区分	12
1.4 調査研究の目的と方法	14
1.4.1 データおよびコードの定義とその必要性	14
1.4.2 土地・建物を対象としたアプリケーション	14
1.4.3 今回の調査研究の目的と方法	15
2. 土地・建物に関する適用例	17
2.1 調査統計における土地・建物のデータ項目とコード	17
2.1.1 土地・建物に関する調査統計の種類	17
2.1.2 建築動態統計調査におけるデータ項目とコード	17
2.1.3 その他の調査統計等における分類の一例	27
2.2 固定資産税に関するコードの一例	29
2.2.1 コードの現状	29
2.2.2 現状の問題点	42
2.2.3 要 望	42
2.3 不動産の鑑定評価におけるデータ項目の一例(その1)	44
2.3.1 不動産鑑定評価の概要	44
2.3.2 物的確認のためのデータ項目	56
2.3.3 個別分析のためのデータ項目	59
2.3.4 地域分析のためのデータ項目	62

2.3.5	価格算出のためのデータ項目	66
2.3.6	不動産の鑑定評価におけるデータ項目とコードの問題点	70
2.4	不動産の鑑定評価におけるデータ項目の一例(その2)	84
2.4.1	データコードの項目と構成	84
2.4.2	問題点	93
2.5	ある不動産会社における不動産取引に関するデータコードの一例	94
2.5.1	不動産取引の現状	94
2.5.2	不動産取引におけるデータコード	98
2.5.3	現行コードの特性および問題点	116
2.6	不動産の流通情報システムにおけるコードの一例	118
2.6.1	不動産流通情報システムの特長	119
2.6.2	コード体系	131
2.6.3	問題点	137
2.7	不動産物件管理の一例	138
2.7.1	不動産管理の概要	138
2.7.2	データコードの現状	145
2.7.3	問題点	148
2.8	生命保険会社における不動産管理の一例	150
2.8.1	生命保険会社における不動産管理	150
2.8.2	不動産物件の実態把握管理	150
2.8.3	不動産の維持管理	154
2.8.4	減価償却計算	155
2.8.5	諸統計表の作成	156
2.8.6	問題点	157
2.9	損害保険におけるコードの現状	158
2.9.1	損害保険業界と損害保険料率算定会	158
2.9.2	収集データのコードの統一化	158
2.9.3	統一コードの制定とメンテナンス	159
2.9.4	統一コードの効果と問題点	159
2.9.5	算定会の制定コード	160
2.10	土地・建物におけるアプリケーションとデータ項との関連表	167

3. コードの現状と標準化の問題点	175
3.1 土地・建物に関するデータ項目とコードの分類	175
3.1.1 標準化の問題点	175
3.1.2 データ項目とコードの関連	175
3.1.3 土地・建物コードの一次的分類	176
3.1.4 データ項目の分類	176
3.1.5 土地・建物コード標準化のためのデータ項目の分類体系	178
3.2 所在地、交通、面積	180
3.2.1 所在地	180
3.2.2 地域メッシュ	180
3.2.3 交通	186
3.2.4 面積	186
3.3 地域条件	188
3.3.1 法令によって制限や規制が行なわれる地域・地区区分	188
3.3.2 社会経済的要因からみた区分	189
3.3.3 自然的要因からみた区分	189
3.4 地目・土地の用途区分、画地状況	190
3.4.1 地目・土地の用途区分	190
3.4.2 画地状況	196
3.5 建物の用途	198
3.5.1 コード利用の現状	198
3.5.2 標準化の問題点	199
3.6 建物の構造、建物に関するその他のコード	201
3.6.1 建物の構造	201
3.6.2 建物に関するその他のコード	204
3.7 権利、設備、取引条件その他	205
3.7.1 権利	205
3.7.2 設備	206
3.7.3 取引条件その他	206

4. 提 言	209
4.1 標準化の必要性和対象範囲	209
4.1.1 社会環境変化に伴う標準化の必要性	209
4.1.2 標準化の対象範囲の決定のしかた	209
4.1.3 土地・建物に関するアプリケーションの特徴	210
4.1.4 土地・建物コード標準化の範囲	210
4.2 標準コードの体系と形態	212
4.2.1 データコードに関する条件と基準	212
4.2.2 地目、用途	212
4.2.3 地域条件	213
4.2.4 画地状況	213
4.2.5 建物の構造	213
4.2.6 建物の用途	214
4.2.7 権利の種類	215
4.2.8 地域メッシュ	215
4.3 標準化のすゝめ方	216
4.3.1 標準コードの設定と保守	216
4.3.2 コード体系の整備	216
4.3.3 標準コードへの移行の問題	216
4.3.4 秘密保護	217
4.3.5 J I Sと広報活動	217
あ と が き	219

は じ め に

昭和44年度に実施したデータコード標準化体系調査においては、75項目のデータコードについてアンケート調査を行ない、それをもとに集計分析して各コードのグループ別の体系を組み立てるとともに、それぞれのコードについて

- (1) 必要性：JISとして必要かどうか
 - (2) 緊急性：JIS化が緊急を要するかどうか
 - (3) 実現性：社会的・経済的な問題は別として技術的に実現可能かどうか
- の3点から検討を行ない、結論をだした。

土地および建築物に関するコードについての結果は次のとおりであった。

	ア ン ケ ー ト 調 査			判 定			
	現 状 (コード使用状況)	標 準 化 希 望		必 要 性	緊 急 性	実 現 性	区 分
		2年以内希望	希 望 合 計				
土 地	15件(39位)	—	—	○	○	○	A
建 築 物	42件(22位)	42件(27位)	82件(27位)	○	○	○	A

注) アンケート調査は700機関に発送し、回答は320通であった。上表の件数は該当の回答件数であり、順位は調査した75項目のうち件数の多い順に付与した順位である。
必要性、緊急性、実現性については、ともに○印がつけられAと判定されており、次のように述べている。

(1) 土 地

山林、農地、宅地などの地目をコード化するもので、国土計画、徴税、統計などの面で広く使われている。情報把握の基盤が全国的で、対象が比較的明確であるが、国土開発が進むにつれて地目の変更も多くなり、標準化が遅れると混乱のおそれもあるので、早急にJIS化することが望ましい。

(2) 建築物

建築物に関する材料別、用途別、構造別等についてのコード化である。設計、建設、損害保険、国民経済計算、所得分析、資産分析、住居態様調査などの面で使用されていて、情報把握基盤が全国的で共通性があり、対象が比較的明確で、コード化することにより情報の交換、共同利用も可能になるため、JIS化の必要性は高い。

現在局所的な標準化が進んでいるため、JIS化が遅れると混乱が生ずるおそれもある。

昭和45年度においては、前年度調査の結果とくに優先度の高いものと判定された(区分A)コード項目について調査分析が行なわれた。すなわち代表的な150機関を抽出して再度アンケート調査を行ない、79件の回答を得た。また21機関については面接調査をし、データコードの実物の収集

にも努めた。

その結果は次のとおりである。

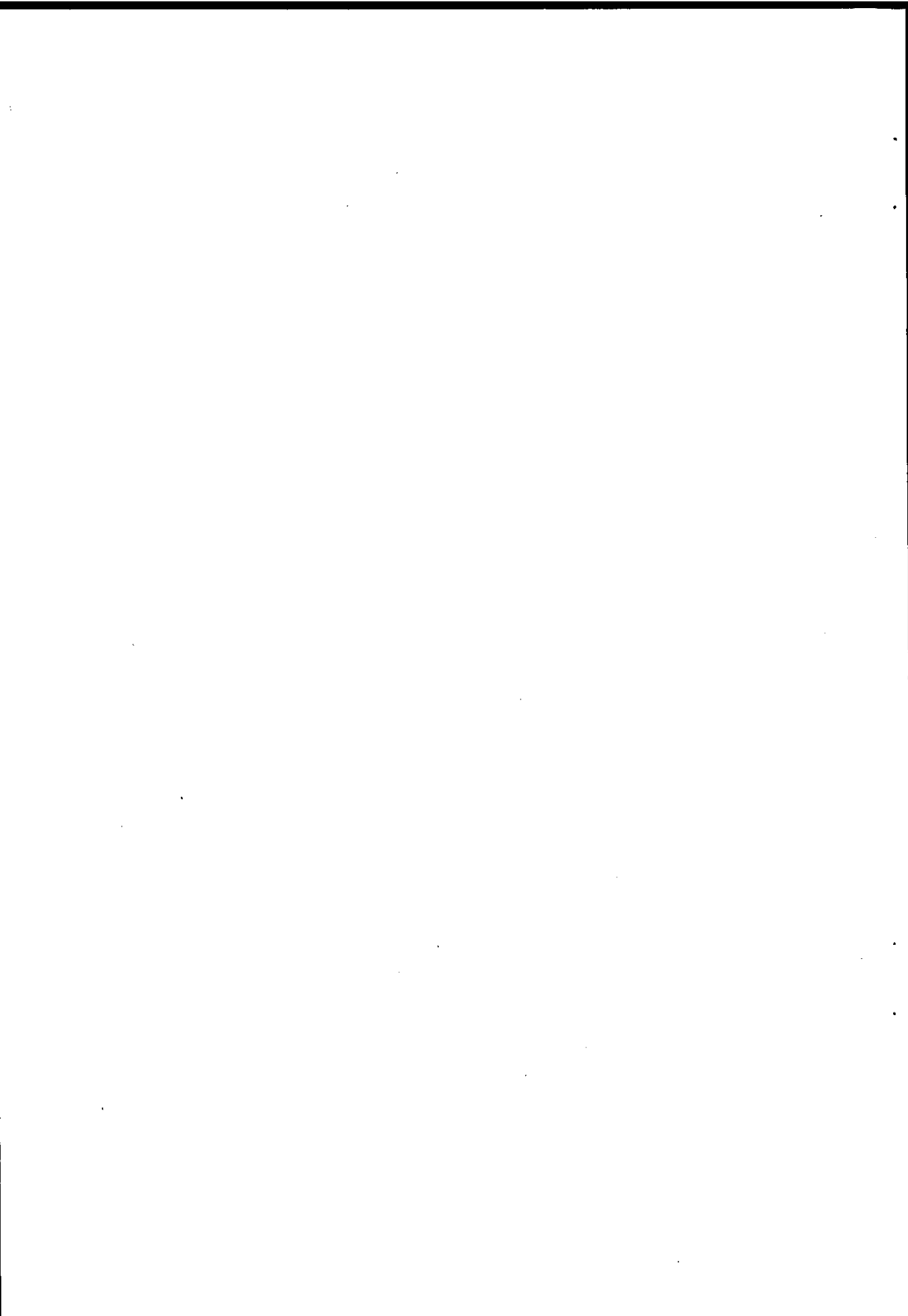
- | | |
|-------------------------|-----|
| (1) 土地コードに関する回答数は | 20件 |
| 企業内および団体での標準化を希望したもの | 5件 |
| J I S 化を希望したもの | 8件 |
| (2) 建築物コードに関する回答数は | 17件 |
| 企業内および団体での標準化を希望したもの | 3件 |
| J I S 化を希望したもの | 6件 |
| 固定資産コードあるいはその一部を標準化したもの | 2件 |
| 部分的J I S 化を希望するもの | 2件 |

であった。

以上のように昭和44、45年度の調査研究は主としてアンケート調査の結果を分析検討したに留り、また検討そのものも全体の中の一部として、あるいは付屬的に行なわれたに過ぎない。

土地・建物に関するコードの標準化体系は研究されていないし、現状分析や問題点の洗い出しも行なわれてはいない訳であって、もう少し具体的に掘り下げた調査研究が必要である。本委員会が設置されたゆえんもここに存する。

1. 序 論



1. 序 論

1.1 土地の定義と検討範囲

土地とは一定の範囲の地表の部分およびその下の構成部分をいう。土地は本来、「物」としての区分性を欠き「個数」の概念を容れないものであるが、法律上はこれを人為的に分界して「個数」を考える。

すなわち不動産登記法上は登記簿上一筆とされたものが一個の土地である。しかし実体法上は一筆に拘泥せずに自由な一区画の土地を一個独立の物権の客体とすることが可能である。ただしそのような実体法上の権利変動に対抗力を賦与するためには、必ず手続法的意味における個々の土地を基準として必要な登記手続を経て、当該実体関係上の一個の土地を登記という手続的外被が過不足なく覆うようにしなければならない。

土地は、現在、あらゆる角度からの法的規制の対象となっている。民法、借地法、不動産登記法などの私法的規律の対象となっていると同時に、道路法、河川法、海岸法、港湾法などのいわゆる公物法や、国有財産法、土地収用法、土地区画整理法、土地改良法などの公法的規律の対象ともなっている。これらの法律は、それぞれ、特殊の目的をもって土地の法的規制をなしているのであるから、ひとしく土地と呼んでいる場合でも、その土地の意義および範囲は必ずしも同じではない。たとえば民法で「土地の所有権は法令の制限内においてその土地の上下に及ぶ」と規定している場合の土地は、民法でいう所有権の対象としての土地を指していることは明らかであるが、河川法は「河川並びにその敷地若しくは流水は私権の目的となることを得ず」と規定しているから、河川の敷地等は民法でいう土地の範囲からは除外されなければならない。

不動産登記法によれば、土地には一筆ごとに地番を付し、その地目および地積を定めることになっており、登記簿には土地の所在、地番、地目、地積、所有者の住所および氏名または名称などを登録することになっている。したがってこの登録を通して私権の対象となっている土地の状況は一応把握できる訳である。しかし国土を構成する土地の中には広大な国有地が含まれており、それは国有財産法の規律するところとなっている。国有財産については国有財産台帳の制度があって、その状況を明らかにすることになっているが、同じ国有財産であっても「公共の用に供する財産で政令で定めるもの」については、これを国有財産台帳の対象から除外し、河川については河川台帳、道路については道路台帳、海岸保全区域については海岸保全区域台帳、港湾については港湾台帳というように、各公物法に定める特別の台帳に記載することになっている。これらの全体を総合してはじめて国土を構成する土地の状況をつかむことができる訳である。

この委員会で対象とする土地は、私的所有権の対象となっている土地であり、不動産登記法や不動産取得税、固定資産税などの適用される土地の範囲とする。すなわち田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野などの土地であり、原則として人為的に分界、登録された一筆の土地とする。

土地は一般的には、これを私所有権の対象とし、その所有権の作用として、自由に使用、収益、

処分することができるものとしてよい。それは民法をはじめ私法の規律する分野である。ところが土地によっては、その土地そのものの公共性のゆえに、または一定の土地の区域の合理的な高度利用のために、私法的規律の適用を制限または排除して、その目的を達するために必要な限度において公法的規律の対象とすることが少なくない。すなわち私権に対する公法的規制である。このため種々の立法措置が講ぜられ、これに基づいていろいろの行政施策がとられている。国土開発造成関係、公園関係、道路関係など、および主として都会地における土地の高度利用、合理的な都市建設の見地からする都市計画法、建築基準法などの都市建設関係の諸法であり、それらに基づく規制である。そしてこの規制は地区、地域の指定、実施ということで行なわれる。すなわち土地を前述した一個の土地という概念でとらえるのではなく、相当の広がりを持った地区、地域としてとらえる訳である。一個の土地を利用するときの利用のしかた、鑑定、評価、などの場合には地区、地域による規制が大きく影響してくる。

したがって本委員会を対象とする土地は原則として前述したように一個一筆の土地であるが、必然的に、地区、地域の概念でとらえられるある広がりをもった土地も含めることとする。

また後述する建物（家屋）とあわせて不動産と総称することにする。

1.2 建物の定義と検討範囲

建物は法律上土地とは別個独立の不動産である。

建築基準法では建築物を次のように定義している。すなわち建築物とは「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに付属する門若しくは扉、観覧のための工作物、又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫、その他これに類する施設をいふ、建築設備を含むもの」とする。そして建築設備とは「建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、若しくは汚物処理の設備、又は煙突、昇降機、若しくは避雷針」をいう。

不動産取得税、固定資産税の面では家屋を「住宅、店舗、工場、倉庫、その他の建物をいう」と定義し、「住宅とは人の居住の用に供する家屋のうち人の居住の用に供する部分をいう」としている。

建物を上述のような概念でとらえることとするが、

第1の問題点は、いかなるものを不動産たる建物というか、つまり建築過程中のいかなる段階にいたったものを建物といたう、また崩壊、取りこわしがいかなる程度にいたれば建物でなくなるかである。建物ならば実体法上登記を要し、手続法上登記をなし得る。この問題は結局は社会の取引観念によって決するほかはない。建物か、建物以外の土地定着工作物であるかの判定についても同様である。日本式家屋について判例にあらわれた大体の標準としては、木材を組み立て屋根をふいただけではいまだ建物とはいえないが、さりとて必ず建物の完成を要せず、独立に風雨をしのぎ得る程度、すなわち屋根瓦がふかれ、周壁として荒壁が塗られた（あるいはさらに床板がある程度張られた）程度をもって建物と見るようである。

第2の問題点は、一個独立の建物とは何かということである。建物は土地と異なり物理的区分性を有し、また人工物であるがゆえに、土地のごとく公権的区分をなすことは不可能である。ゆえに何が一個の建物であるかは社会通念に従わなければならない。すなわち

(1) 物理的な一棟 物理的に連続し一塊をなす建物

(2) 取引や利用の客体としての独立性・一体性

が法律上の一個の建物を決める基準となる。この基準によれば(1)による一個の建物も数個の建物と見られる場合があり（棟割長屋、マンションなど）、逆に(1)によれば数個の建物であっても(2)によれば一個の建物とされる場合もある（本屋と物理的に離れている物置小屋、湯殿など）。手続法上は(1)、(2)いずれか一方の基準により、または両基準を混用して法律上の一個の建物を確定する。これが登記法にいう「一棟の建物」であり、登記簿上の「一個の家屋」である。このようにして建物の登記登録がなされると、手続法上は建物の一個が確定するから、その後これと異なる範囲のものを一個の建物として、物権変動の客体とすることは社会通念上一建物と認められる範囲のものである限りは実体法上は可能であるが、對抗要件を備えるためには、手続法上の一個を基準として登記手続をとらざるを得ないことは土地の場合と同じである。

最後に第3の問題点として建物の同一性の問題がある。大修繕、増築等があつても、必ずしも

建物の同一性が失われるものではないが、建物の同一性が維持される場合か、同一性が失われる場合かは、物理的変動の過程において既存建物が一度社会通念上不動産たることを止めた時期があったか否かによって決すべきであろう。また建物をそのままで所在位置を移動させても建物の同一性が失われないのは当然である。

こゝで建築とは家屋を新築し、増築し、または改築することをいう。増築とは家屋の床面積または体積を増加することをいふ、改築とは家屋の壁、柱、床、はり、屋根、昇降の設備、その他家屋と一体となって効用を果す設備等について行なわれた取り替え、または取り付けで、そのための支出が資本的支出と認められるものをいう。資本的支出と認められない場合には一般的に修繕と呼ぶ。

本委員会を対象とする建物は、以上で述べたような概念による一個同一性の建物とする。また前述した土地と合わせて不動産と総称することとする。

1.3 法令に基づく土地・建物の区分

土地は、現在あらゆる角度からの法的規制の対象となっている。そしてその規制は、土地の利用に際して建築する建物の種類、構造用途などに直接の影響をおよぼす。したがって土地・建物に関する業務を考える時にはこれらの法的規制を頭に入れておく必要があり、また法定されているものを理解しておかなければならない。しかし土地・建物に関する法令の定めを、くまなく眺めることは容易なことではないし、またそれが直ちに有用であるかどうかは疑問である。したがって、ここでは当委員会として今後特に深い関連を持つであろうと思われる若干の範囲について、法令に基づく土地・建物の区分について概観することにする。

1.3.1 不動産登記法による区分

民法第177条では「不動産に関する物権の得喪及び変更は登記法の定むる所に従い其の登記を為すに非ざれば之を以て第三者に対抗することを得ず」と規定しており、現実にも、私権の対象となっている不動産についてはほとんどすべてが登記されているであろう。したがって登記簿上の土地・建物の区分は基礎的な区分の1つであり、市町村が備える固定資産課税台帳には、地方税法第381条により不動産登記における物件の表示がそのまま用いられることになっている。

(1) 不動産に関する権利

第1条で「登記すべき権利及び権利変動」について定めている。権利の種類は表1-3-1のとおりである。

表1-3-1 不動産に関する権利

所有権	地役権	抵当権
地上権	先取特権	賃借権
永小作権	質権	採石権

(2) 地目

不動産登記法施行令（以下施行令という）第3条で、地目は土地の主たる用途により区分したものであるとし、地目区分として表1-3-2のとおり定めている。

表1-3-2 地目

田	牧場	ため池
畑	原野	堤
宅地	墓地	井溝
塩田	境内地	保安林
鉱泉地	運河用地	公衆用道路
池沼	水道用地	公園
山林	用悪水路	雑種地

(3) 建物の種類

施行令第6条で、建物の主たる用途により表1-3-3のように定められている。

表1-3-3 建物の種類

居	宅	工	場
店	舗	倉	庫
寄	宿	車	庫
共	同	発	電
事	務	変	電
旅	館	(そ	他)
料	理		
店			

表1-3-3では(その他)としたが、「その他」の定めはなく「居宅」から「変電所」までを掲げ、「これらの区分に該当しない建物については、これに準じて適当に定める」としている。

(4) 建物の構造

施行令第7条で、建物の構造は、建物の主たる部分の構成材料、屋根の種類、および階層により表1-3-4のように区分されている。

表1-3-4 建物の構造

構成材料による区分	屋根の種類による区分	階層による区分
木	かわらぶき	平家建
土蔵造	スレートぶき	2階建
石	亜鉛メッキ鋼板ぶき	(3階以上はこれに
れんが造	草ぶき	準ずる)
コンクリートブロック造	陸屋根	
鉄骨造	(その他)	
鉄筋コンクリート造		
鉄骨鉄筋コンクリート造		
(その他)		

(その他)の区分はなく例示したもの以外については、「これらの区分に該当しない建物については、これに準じて適当に定める」としている。

1.3.2 都市計画法、建築基準法による区分

都市計画法における地域、地区の指定や、建築基準法による建物の構造、設備、用途などの規制は、土地の利用、建物の建築や用途に大きな影響を与えるものである。昭和45年1月1日現在、都市計画区域数は全国で1,252区域、その区域の内都市数は1,598市町村、

その総面積は国土の約20%であるが、区域内の人口は約8,000万人で全国総人口の約76%を占めている。

(1) 市街化区域および市街化調整区域

都市計画法第7条で都市計画区域は市街化区域と市街化調整区域に区分される。第13条では「市街化区域については、少くとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする」としている。

(2) 地域、地区

都市計画法第8条第1項で定められる地域、地区には次のこときものがある。

第1種住居専用地域、第2種住居専用地域……工業専用地域などの「用途地域」と呼ばれるもの。

特別工業地区、文教地区その他政令で定める「特別用途地区」と呼ばれるもの。施行令は小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区を定めている。

高度地区または高度利用地区、特定街区、防火地域または準防火地域……などの「地区」と呼ばれるもの。これには駐車場法による駐車場整備地区など、他の法律が規定する「地区」をも指定することとしている。

地域、地区は表1-3-5のとおりである。

表1-3-5 都市計画法による地域、地区

区 域	用 途 地 域	地 区
市 街 化 区 域	第1種住居専用地域 第2種住居専用地域 住 居 地 域 近 隣 商 業 地 域 商 業 地 域 準 工 業 地 域 工 業 地 域 工 業 専 用 地 域	(特別用地地区) 特 別 工 業 地 区 文 教 地 区 小 売 店 舗 地 区 事 務 所 地 区 厚 生 地 区 娯 楽 ・ レ ク リ エ ー シ ョ ン 地 区 観 光 地 区 特 別 業 務 地 区
		(地 区) 高度地区又は高度利用地区 特 定 街 区 防 火 地 域 又 は 準 防 火 地 域 美 観 地 区 風 致 地 区 臨 港 地 区 駐 車 場 整 備 地 区 歴 史 的 風 土 特 別 保 存 地 区 近 郊 緑 地 特 別 保 全 地 区 流 通 業 務 地 区
市街化調整区域		

(3) 特殊建築物の種類

建築基準法第24条、第35条および第51条で特殊建築物についての制限を規定しているが、これは不特定多数の人または集団によって利用されるため、その建物の安全を確保する必要からのものである。この外特殊な用途のものも含めて、第2条において特殊建築物を表1-3-6のごとく定めている。

表1-3-6 特殊建築物の種類

学 校	体 育 館	病 院	劇 場	観 覧 場	集 会 場
展 示 場	百 貨 店	市 場	舞 踏 場	遊 技 場	公 衆 浴 場
旅 館	共 同 住 宅	寄 宿 舎	下 宿	工 場	倉 庫
自 動 車 倉 庫		危 険 物 の 貯 蔵 場		と 畜 場	火 葬 場
その他これらに類する用途に供する建築物					汚物処理場

(4) 建築基準法第2条では建築物に設ける建築設備として表1-3-7のごとく定義している。

表1-3-7 建築設備の種類

電 気 設 備	ガ ス 設 備	給 水 設 備	排 水 設 備
換 気 設 備	暖 房 設 備	冷 房 設 備	消 化 設 備
汚物処理設備	排煙設備、煙突	昇 降 機	避 雷 針

(5) 法的制限

都市計画法においては主として土地の利用制限、規制をしており、建築基準法においては建物（建築物）の構造、設備、用途などの基準を定めているが、建築基準法の第3章では「都市計画区域内の建築物の敷地、構造及び建築設備」について詳細な規定がなされている。したがってこの2つの法律は関連して考える必要がある。

1.3.3 各種の法律が定める区分の例

首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法など、およびそれらに関連する諸法で規定する区域区分として表1-3-8のようなものがある。

表1-3-8 地域開発整備区域

地域開発整備区域	特別の規制がある区域
既成市街地 (既成都市区域) 近郊整備地帯 (近郊整備区域 都市整備区域) 都市開発区域 保全区域	工場等制限区域 工業団地造成事業施行地区 近郊緑地保全区域 近郊緑地特別保全地区

土地区画整理法、都市再開発法、新住宅市街地開発法、などの規定する区域としては表1-3-9のものがある。

表1-3-9 都市再開発施行区域

土地区画整理事業施行地区
都市再開発事業施行地区
新住宅市街地開発事業施行地区

新産業都市建設促進法、工業整備特別地域整備法、低開発地域工業開発法、過疎地域対策緊急措置法などの規定する区域としては表1-3-10のようなものがある。

表1-3-10

新産業都市区域
工業整備特別地域
低開発地域工業開発地区
過疎地域
振興山村地域
産炭地域

一般的公法上の規制区域は、都市計画区域における用途地域などの指定により、土地の効率的利用をはかるための建築物等の制限という規制とは異なり、

公共施設の保全、保護のため

自然および文化財などの保全保護のため

公害防止などのため

に設けられた規制といえることができる。

道路法、河川法、砂防法、地すべり防止法、海岸法、港湾法などで規定する区域としては表1-3-11のようなものがある。

表1-3-11 公共施設の保全、保護のための区域

道路の区域	砂防区域
沿道区域	地すべり防止区域
道路予定地	海岸保全区域
河川区域	港湾区域
河川保全区域	港湾臨接地域
河川予定地	臨港地区
	漁港区域

自然公園法により規定されたものとしては表1-3-12のようなものがある。

表 1-3-12 自然公園法による規制区域

国 立 公 園
国 定 公 園
都 道 府 県 立 公 園
特 別 地 域
特 別 保 護 地 区
集 団 施 設 地 区
普 通 地 域

騒音規制法，悪臭防止法，大気汚染防止法，水質汚濁防止法などによる公害防止のための規制区域には表 1-3-13 のようなものがある。

表 1-3-13 公害防止のための規制区域

騒 音 規 制 地 域
悪 臭 規 制 地 域
ばい煙排出基準を特に厳しく定めた区域
排水基準を特に厳しく定めた区域

1.3.4 減価償却資産の耐用年数等に関する省令による区分

所得税法，法人税法に基づく減価償却資産の償却費の計算に使用される区分で，表 1-3-14 のとおりである。この区分によって耐用年数が定められている。

表1-3-14 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表(昭和46年4月改正のもの)

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	事務所用又は美術館用のもの及び左記以外のもの	65
		店舗用, 住宅用, 寄宿舎用, 宿泊所用, 学校用, 体育館用又は病院用のもの	60
		旅館用, ホテル用, 飲食店用, 貸席用, 劇場用, 演奏場用, 映画館用又は舞踏場用のもの	40
		旅館用, ホテル用, 飲食店用又は貸席用のもので, 延べ面積のうちに占める木造内装部分の面積が三割をこえるもの	50
		その他のもの	45
		変電所用, 発電所用, 送受信所用, 停車場用, 車庫用, 格納庫用, 荷扱所用, 映画製作ステージ用, 屋内スケート場用, 魚市場用又はと畜場用のもの	40
		公衆浴場用のもの	26
		工場(作業場を含む)用又は倉庫用のもの	35
		塩素, 塩酸, 硫酸, 硝酸その他の著しい腐食性を有する液体又は気体の影響を直接全面的に受けるもの, 冷凍倉庫用のもの及び放射性同位元素の放射線を直接受けるもの	40
		塩, チリ硝石その他の著しい潮解性を有する固体を常時蔵置するためのもの及び著しい蒸気の影響を直接全面的に受けるもの	45
		その他のもの	45
		倉庫事業の倉庫用のもの	45
		その他のもの	45
	れんが造, 石造又はブロック造のもの	事務所用又は美術館用のもの及び左記以外のもの	50
		店舗用, 住宅用, 寄宿舎用, 宿泊所用, 学校用, 体育館用又は病院用のもの	45
		旅館用, ホテル用, 飲食店用, 貸席用, 劇場用, 演奏場用, 映画館用又は舞踏場用のもの	45
		変電所用, 発電所用, 送受信所用, 停車場用, 車庫用, 格納庫用, 荷扱所用, 映画製作ステージ用, 屋内スケート場用, 魚市場用又はと畜場用のもの	40
		公衆浴場用のもの	35
		工場(作業場を含む)用又は倉庫用のもの	24
		塩素, 塩酸, 硫酸, 硝酸その他の著しい腐食性を有する液体又は気体の影響を直接全面的に受けるもの及び冷凍倉庫用のもの	32
		塩, チリ硝石その他の著しい潮解性を有する固体を常時蔵置するためのもの及び著しい蒸気の影響を直接全面的に受けるもの	35
		その他のもの	40
		倉庫事業の倉庫用のもの	40
		その他のもの	40

(以下省略)

1.4 調査研究の目的と方法

1.4.1 データおよびコードの定義とその必要性

ISO (International Organization for Standardization) の定義によれば「データ (data) とは、ある定められた方式に従って、事象とか思想の表現されたものであり、何らかの方法で伝達、処理できるように、数字、文字その他の記号などで表現されたものである」となっている。そして「ある目的のために基本的な単体として識別できる状態のデータ」をデータアイテム (data item, データ項目) としている。

「データアイテムを、使用目的に応じて識別し、分類し、配列するために使用する数字、文字またはその他の記号」をデータコード (data code 単にコードともいう) という。

あるいはまた簡単に、「データコードは情報処理の対象である事物、状態、思想等を、情報処理技術に適合して、それを把握・識別・表現するため、システムの記号化したものである」ということもできる。

情報を必要とし、情報処理を必要とするものは、いうまでもなく人間である。したがって、できるならば情報は自然語で表現されるのが最も判り易く、そして都合がいゝ訳である。しかし現実にはそう簡単に自然語を使用できない事情がある。自然語は冗長度が高いばかりでなく、1つの同じ意味のコトバに数語があり、また概念規定の明確さを欠くものも極めて多いからである。このため事象とか思想とか、その対象物をまちがいに正確に表現することは困難であるし、機械処理を前提とする時には冗長度の高いということは致命的な欠陥ともなる。そこにコード化の必要が生ずるのである。

コード化の目的は冗長度の高い自然語での表現を、機械処理に適合した比較的簡潔な表現形態に変換するとともに、効率的な機械処理と効果的な情報利用という角度から、機械処理の対象となる情報のシステム構成を確立することでもある。

データコードは、その形態がどのようなものであれ、人間と機械、機械相互間の情報の伝達および機械処理、ならびに人間判断のための共通資料という役割をになう訳で、これゆえに統一化と標準化が本質的に要求されるのである。

1.4.2 土地・建物を対象としたアプリケーション

データコードは前述したように、情報処理の対象物をシステムの記号化したものであるが、同一の対象物であっても、そのとらえ方は目的によっていろいろに異なってくる。客観的な現実体を認識するにしても、把握するにしても、それはある目的意識によってなされるのであって、目的意識が異なればそのとらえ方に相違が生ずるのは当然のことである。

したがって土地・建物に関するコードを検討するには、まず土地・建物を対象とするアプリケーションを明らかにする必要がある。アプリケーションとしていろいろのものが考えられるが、この委員会では次に掲げる各アプリケーションについて検討することにした。

(1) 不動産 (土地・建物) を調査、計画の目的からとらえるアプリケーション。

すなわち国富計算、土地行政、国土の高度利用計画などを目的としたもの。

(2) 不動産を不動産登記、固定資産税、不動産取得税などの目的からとらえるアプリケーション。

(3) 不動産を鑑定、評価する目的からとらえるアプリケーション。

(4) 不動産を商品として、商行為の目的物としてとらえるアプリケーション。いわゆる不動産取引を目的としたもの。

(5) 不動産そのものの実体管理を目的としたアプリケーション。

すなわち不動産を所有、あるいは管理するものが個々の不動産を把握、管理することを目的としたもの。

(6) 不動産を保険の対象としてとらえるアプリケーション。

すなわち火災保険などの損害保険業務の対象物としてとらえるもの。

1.4.3 今回の調査研究の目的と方法

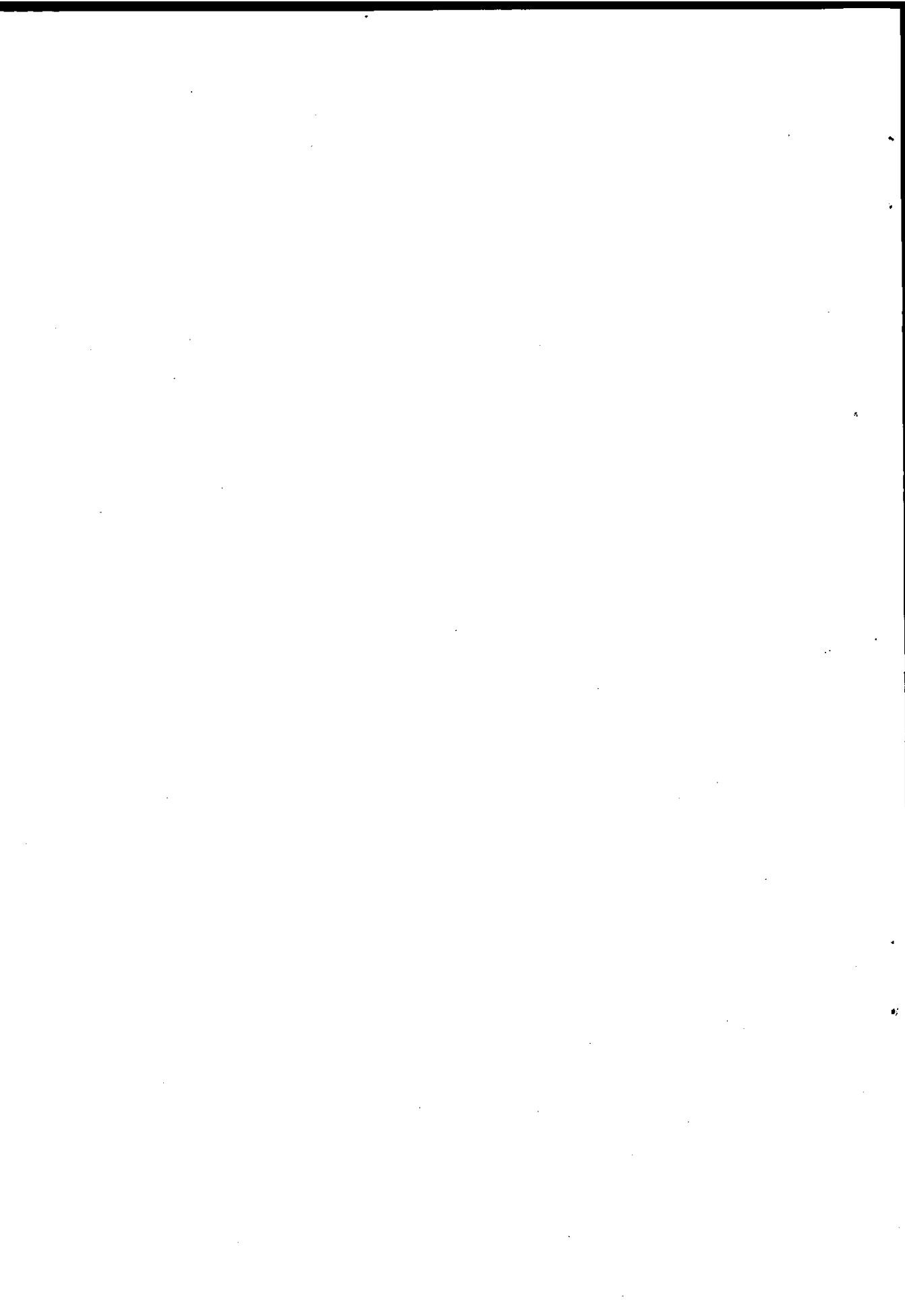
「はじめに」で述べたように、過去に行なわれた調査研究では具体的な掘り下げは行なわれていない。前述したようにデータコードを論ずる場合には、それぞれの利用目的から具体的にデータ項目を明確にするとともに、その内容、問題点などを検討しなければならない。

そこでこの委員会としては各委員が分担を定めて、それぞれのアプリケーションにおいて使われているデータ項目の調査研究をし、それぞれのアプリケーションの中における問題点を拾いだすことにした。その際コード化されているいわゆるデータコードの範囲に限定せず、現在はコード化されていないが将来コード化が可能であろうと思われるものを含め、使用されているデータ項目全部をとりあげることとした。アプリケーションごとに調査研究を行なった結果が「2. 土地・建物に関する適用例」である。

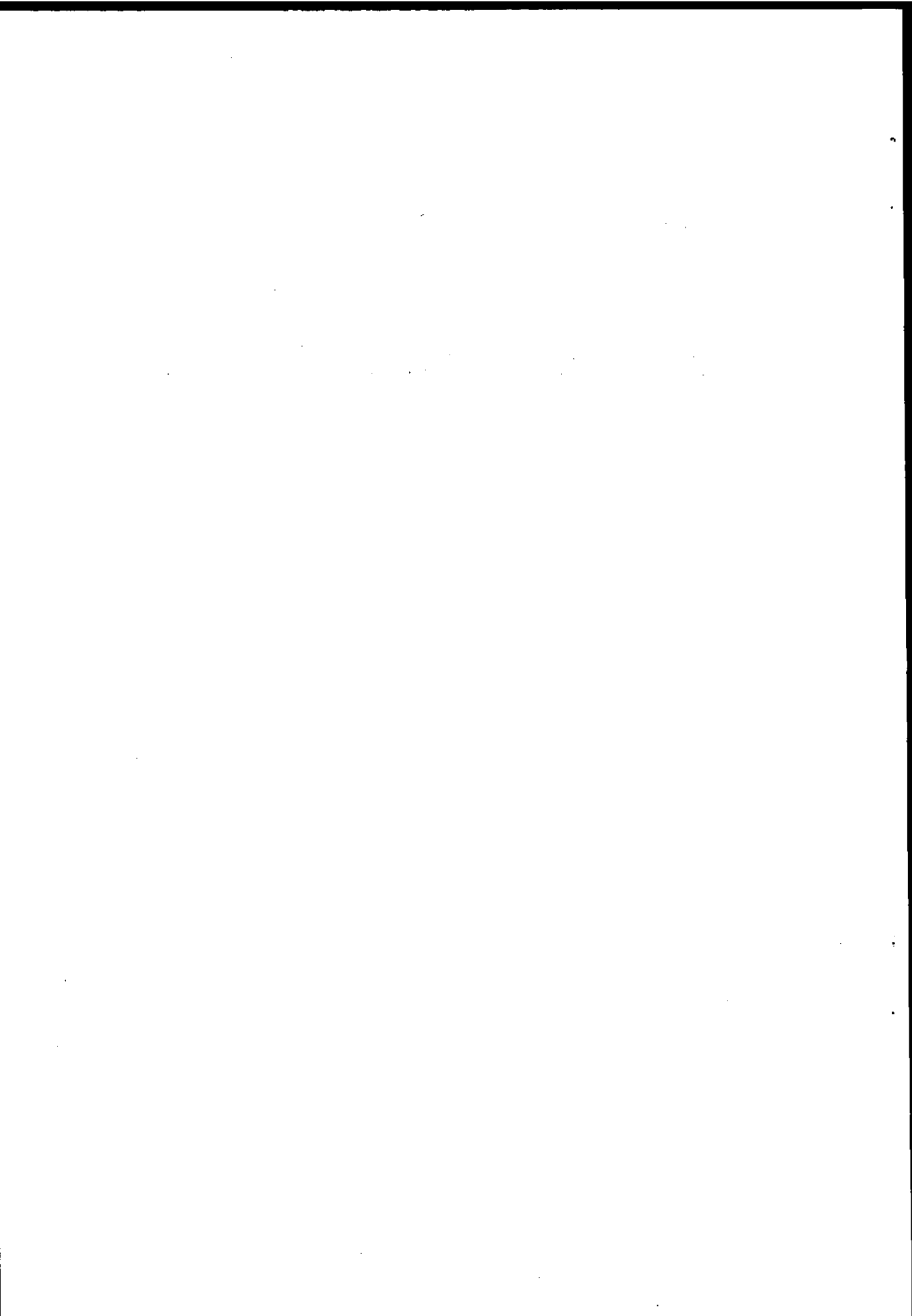
データコードは本質的に統一化、標準化が要求されるが、それには体系的な考察が必要不可欠となってくる。そこでデータ項目についてその体系を検討し、さらにデータ項目ごとにそれぞれのアプリケーションをカバーし得る標準化の可能性、問題点などを検討することにした。その結果をまとめたものが「3. コードの現状と標準化の問題点」である。そして「2. 土地・建物に関する適用例」、「3. コードの現状と標準化の問題点」での検討の結果を「4. 提言」としてとりまとめた。

今回の調査研究は、今後進展するであろう情報化社会の未来図を想定して、統一化、標準化のため、ひいてはJIS原案作成のための資料を提供することを目的としているが、さらに、これから情報処理の機械化、システム化を図ろうとするユーザに対しても参考資料となることを意図した。したがってそれぞれのアプリケーションについて、事例紹介の意味をも含めて冗長重複をいとわないで記述することにした。

本報告書がこれらの目的のために、いささかでもお役に立つならばことに幸甚である。しかし内容については、調査研究に十分な時間をかけることができなかったし、十分に意の満たない部分も多いと思われるので、ご批判をいただければ幸いである。



2. 土地・建物に関する適用例



2. 土地・建物に関する適用例

2.1 調査統計における土地・建物のデータ項目とコード

2.1.1 土地・建物に関する調査統計の種類

土地・建物の調査統計を実施している機関としては、各政府機関および団体などがあり、その種類をあげると次のようなものがある。

国 富 調 査	土地区画整理地区市街化調査
住宅統計調査	区画整備事業の集計および分析
農林業センサス	都市計画法適用都市の現況調査
建築動態統計調査	都市施設現況調査
固定資産の価格等の概要調査	住宅需要実態調査
建築物等実態調査	日本住宅公団業務年報
土地保有移動状況調査	全国市街地価格指数

などがあり、これらの調査統計のうち、代表的な適用例として建築動態統計調査をとりあげ、以下に述べることとした。

2.1.2 建築動態統計調査におけるデータ項目とコード

建築動態統計調査は、建築物に関する統計調査の中で代表的な調査統計とみられる。

建築動態統計調査は、全国における建築物の建設の着工動態および滅失動態を明らかにし、建築および住宅に関する基礎資料を得ることを目的として行なわれる統計調査であり、本調査は、「建築動態統計調査規則」に基づいて行なわれる。建築の区分とコードという観点から、調査事項と、調査事項に関する区分とコードに分けて説明するが、滅失調査については省略する。

(1) 調 査 事 項 等

本調査における調査事項は次のとおりである（補正調査の事項を除く。）

事 項

ア) 建築物着工統計

- a. 着工予定年月
- b. 工事の予定期間
- c. 建 築 場 所
- d. 建 築 主
- e. 工 事 種 別
- f. 構 造
- g. 建築物の用途
- h. 建築物の数
- i. 建築の場合における階数
- j. 新築工事の場合における敷地面積

- k. 床面積の合計
- l. 工事費予定額
- イ) 住宅着工統計
 - a. 着工予定年月
 - b. 工事の予定期間
 - c. 建築場所
 - d. 工事の種類（新設、その他の別）
 - e. 住宅の構造（木造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他の別）
 - f. 住宅の種類（専用住宅、併用住宅、その他の住宅の別及び1戸建・長屋建住宅、共同住宅の別）
 - g. 利用関係（持家、貸家、給与住宅、その他の別）
 - h. 戸数
 - i. 床面積の合計
 - j. 新設住宅の資金（民間資金住宅、公営住宅、住宅金融公庫住宅、日本住宅公団住宅、その他の別）
 - k. 建築を伴う除却住宅戸数

なお、参考までに、建築物の範囲、着工期日、調査方法について付記すると次のとおりである。

範 囲

建築物着工統計および住宅着工統計は、建築基準法第15条第1項の規定による建築物を建築しようとする旨の届出（以下「建築工事届」という。）に係る建築物について行なう（床面積の合計額10㎡以上）。

期 日

建築物着工統計および住宅着工統計は、建築工事届（参考資料-1）を受理したとき（建築基準法第6条第1項または第18条第2項の規定により確認を受け、または通知しなければならない建築物にあつては、同法第6条第3項または第18条第3項の規定により確認し、または適合の通知したとき）に行なう。

方 法

建築物着工統計および住宅着工統計

都道府県の建築主事またはその委任を受けた都道府県の吏員は、建築工事届に基づいて、別記第1号様式の調査票（参考資料-2）の正本および副本を同届に記載された工事の着工予定期日の属する月の毎月分について作成する。

(1)で掲げた各事項について、次のような区分により符号で記入することに統一されている。

(2) 調査事項に関する区分とコード

ア) 建築着工統計欄については次のとおりである。

〔着工予定年月〕

各年の下の桁を10位に記入する。各月は1位に記入する。

ただし 10月=0とする。 11月=Xとする。 12月=Yとする。

(例) 1 昭和46年10月に着工した場合 (例) 2 昭和46年12月に着工した場合

着工予定年月	
6	0

着工予定年月	
6	Y

〔工事の予定期間〕

月数に換算して2桁の数を記入する。

(例) 工事期間が151カ月の場合

すなわち、0100+51の意味である。

工 事 予 定 期 間 の 間	
0	1
5	1

(01は赤字で記入する)

〔建築場所〕

「都道府県・市区町村コード」(行政管理庁編)のコード番号により、5桁の数字を記入する。

(例) 兵庫県神戸市兵庫区

建 築 場 所				
都 道 府 県				
28				
市 区 郡				
1	0	5		

兵庫県…… 28

兵庫区…… 105

〔 建 築 主 〕

建築主については、次の符号による。

符 号	1	2	3	4	5	6
建築主	国	都道府県	市区町村	会 社	会 社 で ない団体	個 人

〔 工事種別 〕

工事種別については、次の符号による。

符 号	1	2	3
工 事 種 別	新 築	増 築	改 築

〔 建築物の用途 〕

「日本標準建築物用途分類」の小分類3桁を記入する。

「日本標準建築物用途分類」は、昭和25年3月3日開催の第15回統計委員会において、建築物着工統計が指定統計第32号として承認された際、建築物ならびに住宅の分類については、一定の組織のもとで標準的な分類を作成することが付帯条件として決定され、さらに昭和25年6月9日開催の第19回統計委員会において、同委員会のともに建設物分類専門部会を設置することが決められた。

建設物分類専門部会は、諸官庁および民間の関係者をもって構成され、必要な研究、原案の作成および審議をおこなった結果、昭和27年3月に日本標準建築物用途分類を完成した。

本分類の分類体系は、日本標準産業分類との組合せ分類として構成されているため、同分類が改訂されるに伴い、本分類もまた改訂する必要がある。このような事情から、昭和27年3月に本分類が制定されてからこれまでも昭和29年6月、昭和33年4月の2回にわたって改訂されてきた。

その後、日本標準建築物用途分類を作成するため、統計委員会のもとに設置された建設物分類専門部会は、統計委員会が昭和27年8月の行政機構の改革に伴い、行政管理庁付属機関の統計審議会となったため、同審議会のもとで新に建設物分類部会として発足し、標準建築物分類に関する諸問題の審議を経て、さらに昭和43年1月に改訂された。

この分類においては、建築物の用途を「居住用」「居住産業併用」および「産業用」に3大別し、さらに「産業用」については「日本標準産業分類」を集約した分類に従って7個に分類し、合計9個の大分類としている。さらに細かく分類するために各々の大分類の中に中分類が設けられ、その下を小分類としている。小分類においては、建築物の直接の使われ方、すなわち、居住用における主屋と付属建築物、産業用における事務所、工場、

倉庫などのように、使途的な側面からみた分類がなされている。

その分類項目表は表2-1-1のとおりである。たゞし、居住産業併用のものについては、小分類は産業別を示している。

表2-1-1 日本標準建築物用途分類項目表

中分類 小分類 番 号 番 号	中分類 小分類 番 号 番 号
大 分 類 1- 居住専用建築物	311 農林水産業用事務所
11 居住専用住宅	313 農林水産業用作業場
111 居住専用住宅（付属建築物を除く）	314 農林水産業用倉庫
112 居住専用住宅付属建築物	317 農林水産業用養畜舎
12 居住専用準住宅	319 その他の農林水産業用建築物
121 寮、寄宿舎、合宿所（付属建築物を除く）	大 分 類 4- 鉱工業用建築物
122 居住専用準住宅付属建築物	41 石炭鉱業用建築物
129 その他の居住専用準住宅	411 石炭鉱業用事務所
大 分 類 2- 居住産業併用建築物	413 石炭鉱業用工場および作業場
21 居住農林水産業併用建築物	414 石炭鉱業用倉庫
211 居住農林業併用建築物	415 石炭鉱業用車庫
212 居住水産業併用建築物	419 その他の石炭鉱業用建築物
22 居住鉱工業併用建築物	42 鉱業用建築物（石炭鉱業用を除く）
221 居住石炭鉱業併用建築物	421 鉱業用事務所
222 居住鉱業併用建築物（居住石炭鉱業併用を除く）	423 鉱業用工場および作業場
223 居住建設業併用建築物	424 鉱業用倉庫
224 居住食料品製造業併用建築物	425 鉱業用車庫
225 居住繊維工業併用建築物	429 その他の鉱業用建築物
226 居住木製品製造業併用建築物	43 建設業用建築物
227 居住パルプ、紙、紙加工品製造業併用建築物	431 建設業用事務所
228 居住化学工業併用建築物	433 建設業用工場および作業場
2x1 居住石油製品、石炭製品製造業併用建築物	434 建設業用倉庫
2x2 居住窯業、土石製品製造業併用建築物	435 建設業用車庫
2x3 居住鉄鋼業併用建築物	439 その他の建設業用建築物
2x4 居住非鉄金属製造業併用建築物	44 食料品製造業用建築物
2x5 居住金属製品製造業併用建築物	441 食料品製造業用事務所
2x6 居住電気機械器具製造業併用建築物	443 食料品製造業用工場および作業場
2x7 居住輸送用機械器具製造業併用建築物	444 食料品製造業用倉庫
2x8 居住その他の機械器具製造業併用建築物	445 食料品製造業用車庫
229 その他の居住工業併用建築物	449 その他の食料品製造業用建築物
23 居住商業併用建築物	45 繊維工業用建築物
231 居住卸売業、小売業併用建築物（居住飲食店併用を除く）	451 繊維工業用事務所
232 居住飲食店併用建築物	453 繊維工業用工場および作業場
233 居住金融、保険業併用建築物	454 繊維工業用倉庫
234 居住不動産業併用建築物	455 繊維工業用車庫
239 その他の居住商業併用建築物	459 その他の繊維工業用建築物
24 居住サービス業併用建築物	46 木製品製造業用建築物
241 居住宿泊業併用建築物	461 木製品製造業用事務所
242 居住娯楽業併用建築物	463 木製品製造業用工場および作業場
243 居住医療業併用建築物	464 木製品製造業用倉庫
249 その他の居住サービス業併用建築物	465 木製品製造業用車庫
29 その他の居住産業併用建築物（運輸通信、その他の公益事業、公務、文教用を含む）	469 その他の木製品製造業用建築物
299 その他の居住産業併用建築物（運輸通信、その他の公益事業、公務、文教用を含む）	47 パルプ、紙、紙加工品製造業用建築物
大 分 類 3- 農林水産業用建築物	471 パルプ、紙、紙加工品製造業用事務所
31 農林水産業用建築物	473 パルプ、紙、紙加工品製造業用工場および作業場
	474 パルプ、紙、紙加工品製造業用倉庫
	475 パルプ、紙、紙加工品製造業用車庫
	（以下省略）

(産業用小分類)

1	事	務	所
2	店		舗
3	工場および作業場		
4	倉		庫
5	車		庫
6	専用建築物		
7	養	畜	舎

(構造)

構造については、次の符号による。

符 号	1	2	3	4	5	6
構 造	木 造	鉄骨鉄筋 コンクリ ート造	鉄筋コン クリート 造	鉄骨造	コンクリ ートプロ ック造	その他

(床面積の合計)

平方メートル単位とし、単位以下は四捨五入して記入する。

(工事費予定額)

千単位の金額を記入する。

(新築の場合における階数)

地上のみの階数を記入する。ただし地階だけの新築工事における階数はすべて01とする。

(例1) 新築工事における地上

(例2) 新築工事における地下

2階建の場合

2階建の場合

新お 築け のる 場階 合数 に	
0	2

新お 築け のる 場階 合数 に	
0	1

〔新築工事の場合における敷地面積〕

平方メートル単位とし、単位以下は四捨五入する。6桁以上のときは（例1）による。
ただし、地下の新築工事の建築物の敷地面積は、当該建築物の建築面積を敷地面積とする。（例2のイ、ロ参照）

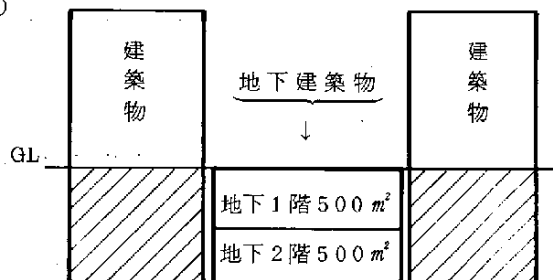
（例1）地上敷地面積 1,855,005平方メートル

新築工事の場合における敷地面積					
0	1				
8	5	5	0	0	5

（01は赤字で記入する。）

（例2）地下建築物の場合の敷地面積のとり方

①



1階	500 m ²	} とすると
2階	500 m ²	
延べ面積	1,000 m ²	
建築面積	500 m ²	

このような場合、地下建築物の敷地面積は500 m²となる。

㊤ 地下敷地面積 500平方メートル

新築工事の場合における敷地面積					
			5	0	0

イ) 住宅着工統計欄については次のとおりである。

〔工事の種類〕

工事の種類については、次の符号による。

符 号	1			2	
工事の 種 類	新 設			そ の 他	
	1	2	3	2	3
	新 築	増 築	改 築	増 築	改 築

〔新設住宅の資金〕

住宅の資金については、次の符号による。（新設住宅のみである。）

符 号	1	2	3	4	5
新設住宅の資金	民 間	公 営	公 庫	公 団	その他

〔利用関係〕

利用関係については、次の符号による。

符 号	1	2	3	4
利用関係	持 家	貸 家	給与住宅	そ の 他

〔住宅の種類〕

住宅の種類については、次の符号による。

符 号	1		2		3	
住宅の種類	専 用 住 宅		併 用 住 宅		その他の住宅	
	1	2	1	2	1	2
	一 長 戸 屋	共 同	一 長 戸 屋	共 同	一 長 戸 屋	共 同

(参考資料 2)

別記第九号様式

第九号様式 (B5) (表) 建築基準法 第15条 第1項の規定による

建 築 工 事 届

知 事 殿		昭和 年 月 日		※受付經由機関記載欄 (記入欄に記入して下さい)			
建築主住所氏名		認 認 番 号		第 号			
☎ 電 話		番		確 認 年 月 日			
工 事 施 工 者 住 所 氏 名 (設計者または代理者氏名)		電 話 番					
1. 建 築 主 (右の該当番号を○印で囲んで下さい。)		(1) 国	(2) 都 道 府 県	(3) 市 区 村	(4) 会 社	(5) 会社でない団体	(6) 個人
2. 建 築 場 所							
3. 工 事 予 定 期 間		昭和 年 月 日から昭和 年 月 日まで 年 月 間					
4. 工 事 種 別 (右の該当番号を○印で囲んで下さい。)		(1) 新 築 (2) 増 築 (3) 改 築 (4) 移 転					
5. 主 要 用 途		(業) 用建築物 (建築物に係る業種をできるだけ具体的に記入して下さい。) (例)「木材製材業」、「菓子製造業」					
6. 一 っ の 建 築 物 事 項 の 内 容	イ. 用 途 (1むねごとの用途)	(1)	(2)	(3)	合 計		
	ロ. 工 事 部 分 の 構 造 (右の該当番号を○印で囲んで下さい。)	(1) 木 造	(1) 木 造	(1) 木 造			
		(2) 鉄骨鉄筋コンクリート造	(2) 鉄骨鉄筋コンクリート造	(2) 鉄骨鉄筋コンクリート造			
		(3) 鉄筋コンクリート造	(3) 鉄筋コンクリート造	(3) 鉄筋コンクリート造			
		(4) 鉄 骨 造	(4) 鉄 骨 造	(4) 鉄 骨 造			
		(5) コンクリートブロック造	(5) コンクリートブロック造	(5) コンクリートブロック造			
ハ. 工事部分の床面積の合計	m ²	m ²	m ²	m ²			
ニ. 建築工事費予定額 (建築費・備費を含む。)	千円 (m ² 当り単価)	千円 (m ² 当り単価)	千円 (m ² 当り単価)	千円 (m ² 当り単価)	千円 (m ² 当り単価)		
ホ. 階 (地下の階数を除く。)	階	階	階	階			
7. 新築工事の場合における敷 地 面 積	m ²						
8. こ の 建 築 物 事 項 が 住 宅 用 途 である場合は、住宅の新設その他の事項を記入して下さい。	イ. 住宅の新設とその他 (右の該当番号を○印で囲んで下さい。)	(新築、増築又は改築によつて居室、 台所及び便所のある独立して居住し うる住宅が新たに造られるもの)			(増築又は改築によつて造られる住 宅で左の新設に該当しないもの)		
	ロ. 住 宅 の 資 金 (新設住宅のみ右の該当番号を○印で囲んで下さい。)	(1) 民間資金	(2) 公営資金	(3) 住宅金融公庫	(4) 日本住宅公団	(5) その他	
	ハ. 住 宅 の 利 用 関 係 (右の該当番号を○印で囲んで下さい。)	(1) 持 家	(2) 貸 家	(3) 給与住宅	(4) その他		
	ニ. 住 宅 の 種 類 (右の該当番号を○印で囲んで下さい。)	(1) 専用住宅	(2) 併用住宅	(3) その他の住宅			
	ホ. 住 宅 の 戸 数	戸	戸	戸	戸	戸	
	ヘ. 住宅の工事部分の床面積の合計	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	

(注意) 上記の建築物が既存の建築物を除却して建築されるときは建築物除却届を提出した場合を除き、必ず裏面の事項を記入して下さい。又上記の建築工事届記入事項の記入に当たっては裏面の「建築工事届記入事項注意」をお読み下さい。

2.1.3 その他の調査統計等における分類の一例

表 2-1-2 「国富調査」における土地種類

宅	地
農	地
林	地
そ の 他	

表 2-1-3 「農林業センサス」
における区分

耕 地	田 畑 樹 園 地 果 樹 園 茶 園 桑 園 そ の 他
草 地	永年牧草地 採草牧草地
山 林	(省 略)

表 2-1-4 「農林省統計表」にお
ける土地利用現況区分

農 地	田		
	畑	普 通	畑
		牧 草	畑
		樹 園	地
		計	
	農 地 計		
草 地	利 用 草 地		
	未 利 用 草 地		
	草 地 計		
林 地	人 工	林	
	天 然	林	
	未 立 木	地	
	除	地	
	林 地 計		
宅 そ	の 地 他		

表 2-1-5 「国富調査」における資産項目分類

大分類	中分類	小 分 類	大分類	中分類	小 分 類
建 物	住 宅	鉄筋コンクリート造 鉄 骨 造 れ ん が 造 石 造 ブ ロ ッ ク 造 木 造	構 築 物	交 通 施 設	鉄道および軌道用施設 舗 装 道 路 鉄筋コンクリート造 コンクリート造 れ ん が 造 石 造 土 造 金 属 造 そ の 他 の 非 木 造 鉄筋コンクリート造
	非 住 宅	鉄筋コンクリート造 鉄 骨 造 れ ん が 造 石 造 ブ ロ ッ ク 造 木 造			

(以下省略)

2.2 固定資産税に関するコードの一例

2.2.1 コードの現状

固定資産税からみて必要な土地・家屋のデータ項目は、地方税法に定められている各事項を充足するためのもの、実際に利用する場合の課税計算上必要なものおよび各種統計上必要なものがあげられる。

以下各方面からみたデータ項目と分類の現況について述べると、

- (1) 固定資産税における土地・家屋の分類は、固定資産課税台帳上の分類と固定資産評価基準上の分類に大別される。

ア) 固定資産課税台帳上の分類

固定資産課税台帳は、固定資産の現況および固定資産税の課税標準である評価額を明らかにするため、地方税法に基づく市町村の必備台帳であるが、登載される土地・家屋の明細は、基本的には不動産登記法に定めるところによっているが、固定資産課税台帳に登載される土地・家屋の分類項目については表1-3-2～表1-3-4(P.7～8)のとおりである。

イ) 固定資産評価基準上の分類

固定資産税の課税標準である評価額の決定は、地方税法の定めるところにより自治大臣の指示する固定資産評価基準によって行なわれるが、土地については現況地目別、家屋については種類構造別に評価することとされている。

固定資産評価基準および評価結果について、地方税法に基づき作成される「固定資産の価格等の概要調書」上の分類は表2-2-1～表2-2-3のとおりである。

表2-2-1 土地分類

大 分 類	小 分 類	
田		
畑		
宅 地	商 業 地 区	繁華街、高度商業地区、普通商業地区
	工 業 地 区	大工場地区、小工場地区、家内工業地区
	住 宅 地 区	併用住宅地区、高級住宅地区、普通住宅地区
	村 落 地 区	集団地区、村落地区
	特 殊 地 区	
塩 田		
鉱 泉 地		
池 沼		
山 林		
牧 場		
原 野		
雑 種 地	ゴルフ場等、鉄軌道用地、保安空地等	

表 2-2-2 (その1) 建物用途別分類(木造)

専用住宅 普通建	養 蚕 住 宅	待 合	工 場
" 町屋建	蚕 室	事 務 所	倉 庫
" 長屋建	酪 農 舎	銀 行	付 属 家
共 同 住 宅	煙 草 乾 燥 場	店 舗	簡 易 付 属 家
寄 宿 舎	ホ テ ル	劇 場	土 蔵
漁 業 者 住 宅	普通旅館, 料亭	映 画 館	
併 用 住 宅	団 体 旅 館	公 衆 浴 場	
農 家 住 宅	簡 易 旅 館	病 院	

表 2-2-2 (その2) 建物用途別分類(非木造)

事務所, 店舗, 百貨店	銀 行
住 宅, ア パ ー ト	工場, 倉庫, 市場
ホ テ ル, 病 院	水 力 発 電 所
劇場, 娯楽場用等のホール型建物	

表 2-2-3 構 造 別 分 類

主 体 構 造	屋 根	階 層
木 造	瓦	平 家 建
鉄骨, 鉄筋コンクリート造	セメント瓦	二 階 建
鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造	ス レ ー ト	三階建以上は上に準ずる
鉄 骨 造	亜 鉛	地 下 何 階 建
ブ ロ ッ ク 造	アルミニウム	地下何階付平家建
軽 量 鉄 骨 造	合 成	ガード下平家建(又は何階建)
煉 瓦 造	陸 屋 根	
バ イ ブ 造	草 葺	
	そ の 他	

(2) 次に、実際に利用する場合において必要なデータ項目について分類すると

ア) 評価計算上必要なもの

イ) 課税計算上必要なもの

ウ) 翌年度の評価見込み等判断資料および統計資料として必要なもの

とに分類され、A市において現在使用しているコード項目は表2-2-4～表2-2-11のとおりであり、
帳票は表2-2-12, 表2-2-13(その1), 表2-2-13(その2)のとおりである。

〔1〕 土 地

表2-2-4 土地における評価計算上のコード例

項 目	桁数	内 容		
処 理	1	区 分	内 容	コード
		差替え	キーコード以外の変更を要するもの	1
		追 加	新たに入力するもの	2
		取 消	不要なデーターで取り消すもの	3

※
データーの異動処理の際使用する。

計算コード (地目,地区)	2	区 分		計算コード		区 分		計算コード	
		田	畑	地目	地区	宅 地	山林	地目	地区
		市街化調整区域の田	1	0	宅 地	商業地区	繁 華 街	3	1
		都市計画法第55条第1項指定の田	1	1			高度商業地区	3	2
		市街化区域の田 (市街地宅地評価法によるもの)	1	2			普通 "	3	3
		市街化区域の田 (その他宅地評価法によるもの)	1	3		工場地区	大工場地区	3	4
		生産緑地指定の田 (市街地宅地評価法によるもの)	1	4			小 " "	3	5
		生産緑地指定の田 (その他宅地評価法によるもの)	1	5		住宅地区	併用住宅地区	3	6
					普通 "		3	7	
					村落地区		集団地区	3	8
						村落 "	3	9	
						特 殊 地 区	3	0	
		市街化調整区域の畑	2	0	山林	池 沼		4	0
		都市計画法第55条第1項指定の畑	2	1		純 山 林	介 在 山 林 I	5	1
		市街化区域の畑 (市街地宅地評価法によるもの)	2	2			" II	5	2
		市街化区域の畑 (その他宅地評価法によるもの)	2	3			原 野		6
		生産緑地指定の畑 (市街地宅地評価法によるもの)	2	4	雑種地	ゴ ル フ 場 等	7	0	
		生産緑地指定の畑 (その他宅地評価法によるもの)	2	5		鉄 軌 道 用 地	8	0	
						雑 種 地	9	0	
						転用可能雑種地	9	3	

項 目	桁数	内 容																																												
高 圧 線	1	<table><tr><th colspan="2">高圧線下の地積 総 地 積</th><th>補 正 率</th><th>コード</th></tr><tr><td>0.1 以上</td><td>0.2 未満</td><td>0.9 5</td><td>1</td></tr><tr><td>0.2 "</td><td>0.3 "</td><td>0.9 0</td><td>2</td></tr><tr><td>0.3 "</td><td>0.4 "</td><td>0.8 5</td><td>3</td></tr><tr><td>0.4 "</td><td>0.5 "</td><td>0.7 5</td><td>4</td></tr><tr><td>0.5 "</td><td>0.6 "</td><td>0.7 0</td><td>5</td></tr><tr><td>0.6 "</td><td>0.7 "</td><td>0.6 5</td><td>6</td></tr><tr><td>0.7 "</td><td>0.8 "</td><td>0.6 0</td><td>7</td></tr><tr><td>0.8 "</td><td>0.9 "</td><td>0.5 5</td><td>8</td></tr><tr><td>0.9 "</td><td></td><td>0.5 0</td><td>9</td></tr></table>			高圧線下の地積 総 地 積		補 正 率	コード	0.1 以上	0.2 未満	0.9 5	1	0.2 "	0.3 "	0.9 0	2	0.3 "	0.4 "	0.8 5	3	0.4 "	0.5 "	0.7 5	4	0.5 "	0.6 "	0.7 0	5	0.6 "	0.7 "	0.6 5	6	0.7 "	0.8 "	0.6 0	7	0.8 "	0.9 "	0.5 5	8	0.9 "		0.5 0	9	※ 高圧線下の土地について、補正するために使用する。	
		高圧線下の地積 総 地 積		補 正 率	コード																																									
		0.1 以上	0.2 未満	0.9 5	1																																									
		0.2 "	0.3 "	0.9 0	2																																									
		0.3 "	0.4 "	0.8 5	3																																									
		0.4 "	0.5 "	0.7 5	4																																									
		0.5 "	0.6 "	0.7 0	5																																									
		0.6 "	0.7 "	0.6 5	6																																									
		0.7 "	0.8 "	0.6 0	7																																									
		0.8 "	0.9 "	0.5 5	8																																									
0.9 "		0.5 0	9																																											
造 成 費	1	<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">区 分</th><th colspan="2">造 成 費 控 除 額</th><th rowspan="2">コード</th></tr><tr><th>田</th><th>畑</th></tr><tr><td colspan="2">宅地造成完了地区内の農地</td><td>1,300円</td><td>1,300円</td><td>1</td></tr><tr><td rowspan="2">平担部</td><td>一 般 農 地</td><td>2,500</td><td>1,300</td><td>2</td></tr><tr><td>特に造成が困難な農地</td><td>3,500</td><td>1,800</td><td>3</td></tr><tr><td rowspan="2">山間部</td><td>一 般 農 地</td><td>3,000</td><td>3,000</td><td>4</td></tr><tr><td>特に造成が困難な農地</td><td>4,500</td><td>4,500</td><td>5</td></tr></table>			区 分		造 成 費 控 除 額		コード	田	畑	宅地造成完了地区内の農地		1,300円	1,300円	1	平担部	一 般 農 地	2,500	1,300	2	特に造成が困難な農地	3,500	1,800	3	山間部	一 般 農 地	3,000	3,000	4	特に造成が困難な農地	4,500	4,500	5	※ 市街化区域農地の評価計算に使用する。											
		区 分		造 成 費 控 除 額			コード																																							
				田	畑																																									
		宅地造成完了地区内の農地		1,300円	1,300円	1																																								
		平担部	一 般 農 地	2,500	1,300	2																																								
			特に造成が困難な農地	3,500	1,800	3																																								
		山間部	一 般 農 地	3,000	3,000	4																																								
特に造成が困難な農地	4,500		4,500	5																																										
類似宅地	10	<table><tr><th>区 分</th><th>桁 数</th><th colspan="2">内 容</th></tr><tr><td>町名コード</td><td>3</td><td colspan="2">類似宅地の所在する町名コード</td></tr><tr><td>地 番</td><td>4</td><td>" "</td><td>地 番</td></tr><tr><td>技 番</td><td>3</td><td>" "</td><td>技 番</td></tr></table>			区 分	桁 数	内 容		町名コード	3	類似宅地の所在する町名コード		地 番	4	" "	地 番	技 番	3	" "	技 番	※ 市街化区域農地を評価する際、当該農地と類似した市街化区域宅地に比準するために使用する。																									
		区 分	桁 数	内 容																																										
		町名コード	3	類似宅地の所在する町名コード																																										
		地 番	4	" "	地 番																																									
技 番	3	" "	技 番																																											
台帳地積	8	平方メートル表示の土地登記簿地積（小数第2位まで）																																												
課税地積	8	平方メートル表示の課税地積（小数第2位まで）																																												
比準評点数	6	昭和38年度の当該土地の3.3㎡当りの評点																																												
39年度 評 点 数	6	昭和39年度の当該土地の3.3㎡当りの評点																																												
単位当り 評 点 数	7	昭和45年度の当該土地の3.3㎡当りの評点																																												

表 2-2-5 土地における課税計算上のコード例

項 目	桁数	内 容																						
納税者コード	9	<table><tr><td>上 部 3 桁</td><td>所有者の住所地の町名コード</td></tr><tr><td>中 部 4 桁</td><td>個 人 番 号</td></tr><tr><td>下 部 2 桁</td><td>新規挿入の場合に使用</td></tr></table>	上 部 3 桁	所有者の住所地の町名コード	中 部 4 桁	個 人 番 号	下 部 2 桁	新規挿入の場合に使用	※ 土地、家屋、共通 付設の基準も同じ。															
上 部 3 桁	所有者の住所地の町名コード																							
中 部 4 桁	個 人 番 号																							
下 部 2 桁	新規挿入の場合に使用																							
土地の所在 (キーコード)	1 1	<table><tr><td>区 分</td><td>桁数</td><td>内 容</td><td>区 分</td><td>桁数</td><td>内 容</td></tr><tr><td>管 区</td><td>1</td><td>支所別コード</td><td>技 番</td><td>3</td><td></td></tr><tr><td>町 名</td><td>2</td><td>町 名 コ ー ド</td><td rowspan="2">特 番</td><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">1 筆の一部が現況宅地等 で別計算をする場合に使用</td></tr><tr><td>地 番</td><td>4</td><td></td></tr></table>	区 分	桁数	内 容	区 分	桁数	内 容	管 区	1	支所別コード	技 番	3		町 名	2	町 名 コ ー ド	特 番	1	1 筆の一部が現況宅地等 で別計算をする場合に使用	地 番	4		
区 分	桁数	内 容	区 分	桁数	内 容																			
管 区	1	支所別コード	技 番	3																				
町 名	2	町 名 コ ー ド	特 番	1	1 筆の一部が現況宅地等 で別計算をする場合に使用																			
地 番	4																							
課 ・ 非	1	<table><tr><td>区 分</td><td>コ ー ド</td></tr><tr><td>課 税 さ れ る も の</td><td>1</td></tr><tr><td>非 課 税 の も の</td><td>2</td></tr></table>	区 分	コ ー ド	課 税 さ れ る も の	1	非 課 税 の も の	2																
区 分	コ ー ド																							
課 税 さ れ る も の	1																							
非 課 税 の も の	2																							
市街化コード	1	<table><tr><td>区 分</td><td>コ ー ド</td></tr><tr><td>市 街 化 区 域</td><td>0</td></tr><tr><td>市 街 化 調 整 区 域</td><td>1</td></tr></table>	区 分	コ ー ド	市 街 化 区 域	0	市 街 化 調 整 区 域	1																
区 分	コ ー ド																							
市 街 化 区 域	0																							
市 街 化 調 整 区 域	1																							
農 地 区 分	1	<table><tr><td>区 分</td><td>コ ー ド</td></tr><tr><td>A 農 地</td><td>1</td></tr><tr><td>B "</td><td>2</td></tr><tr><td>C "</td><td>3</td></tr></table>	区 分	コ ー ド	A 農 地	1	B "	2	C "	3														
区 分	コ ー ド																							
A 農 地	1																							
B "	2																							
C "	3																							
法人コード		株式、合名、合資、有限会社、協同組合、相互会社、社団法人、 財団法人、医療法人、宗教法人																						

表 2-2-6 土地における統計上のコード例

項 目	桁数	内 容	
異 動	2	区 分	コード
		評価替えの伴なわないもの(所有権移転, 住所, 氏名変更)	10
		地 目 変 換	20
		分・合筆, 地積訂正	30
		課 税 成	40
		路 修 正 線 地 価 区	
		一般的なもの(所有権移転等)	50
		地 目 変 換	60
		分・合筆, 地積訂正	70
		課 税 成	80
		非 課 税 成	90

※ 異動コードの下1部は、地目変換(20, 60), 課税成(40, 80) および非課税成90については、異動前の地目コードを記入し、その他は0とする。統計資料作成等のために必要となる。

(2) 家

屋

表 2-2-7 建物における評価計算上のコード例

項 目	桁数	内 容	
処理コード	9	土 地 と 共 通	
種 類	2	区 分	コード
		専 用 住 宅	1
		共 同 住 宅	2
		寄 宿 舎	3
		併 用 住 宅	4
		ア パ ー ト	11
		農 家 住 宅	21
		養 蚕 住 宅	22
		酪 農 舎	23
		ホ テ ル	31
		普通旅館, 料亭	32
		団 体 旅 館	33
		簡 易 旅 館	34
		待 合	35
		百 貨 店	36
		事 務 所	41
		銀 行	42
		店 舗	43
		劇 場	51
		映 画 館	52
		病 院	53
		公 衆 浴 場	61
		付 属 家	71
		簡 易 付 属 家	72
		温 室	73
		土 蔵	81
		工 場	
		一 般 用	91
		塩 素	92
		冷 凍 用	93
		塩チリ硝石	94
		合 庫	
		一 般 用	95
		塩 素	96
		冷 凍 用	97
		塩チリ硝石	98

項 目	桁数	内 容																																																	
構 造	4	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">主 体 (1桁)</th> <th colspan="2">屋 根 (1桁)</th> </tr> <tr> <th>区 分</th> <th>コード</th> <th>区 分</th> <th>コード</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>木 造</td> <td>1</td> <td>瓦</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>鉄骨,鉄筋コンクリート</td> <td>2</td> <td>セメント瓦</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート</td> <td>3</td> <td>スレート</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>鉄 骨</td> <td>4</td> <td>亜 鉛</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>ブ ロ ッ ク</td> <td>5</td> <td>アルミニウム</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>軽 量 鉄 骨</td> <td>6</td> <td>合 成</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>煉 瓦</td> <td>7</td> <td>陸 屋 根</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>石 造</td> <td>8</td> <td>草 葺</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>バ イ ブ</td> <td>9</td> <td>そ の 他</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table>				主 体 (1桁)		屋 根 (1桁)		区 分	コード	区 分	コード	木 造	1	瓦	1	鉄骨,鉄筋コンクリート	2	セメント瓦	2	鉄筋コンクリート	3	スレート	3	鉄 骨	4	亜 鉛	4	ブ ロ ッ ク	5	アルミニウム	5	軽 量 鉄 骨	6	合 成	6	煉 瓦	7	陸 屋 根	7	石 造	8	草 葺	8	バ イ ブ	9	そ の 他	9	階 層 (2桁) 2桁のうち上1桁は 地下の階層を, 下1 桁は地上の階層を表 わす。 地上10階以上につ いては0で表わす。	
		主 体 (1桁)		屋 根 (1桁)																																															
		区 分	コード	区 分	コード																																														
		木 造	1	瓦	1																																														
		鉄骨,鉄筋コンクリート	2	セメント瓦	2																																														
		鉄筋コンクリート	3	スレート	3																																														
		鉄 骨	4	亜 鉛	4																																														
		ブ ロ ッ ク	5	アルミニウム	5																																														
		軽 量 鉄 骨	6	合 成	6																																														
		煉 瓦	7	陸 屋 根	7																																														
		石 造	8	草 葺	8																																														
バ イ ブ	9	そ の 他	9																																																
建 築	3	<table border="1"> <thead> <tr> <th>年 号 (1桁)</th> <th>コード</th> <th>年 度 (2桁)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>明 治</td> <td>1</td> <td rowspan="3">年度を実数で 記入</td> </tr> <tr> <td>大 正</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>昭 和</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>						年 号 (1桁)	コード	年 度 (2桁)	明 治	1	年度を実数で 記入	大 正	2	昭 和	3																																		
		年 号 (1桁)	コード	年 度 (2桁)																																															
		明 治	1	年度を実数で 記入																																															
		大 正	2																																																
昭 和	3																																																		
登記床面積	7	登記床面積を平方メートル単位で表示(小数第2位まで)																																																	
登記床面積	7	課税床面積を平方メートル単位で表示(小数第2位まで)																																																	
再建築評点	4	3.3平方メートル当りの再建築費評点(100点単位)																																																	
補 正	2	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">地 域 差 (1桁)</th> <th colspan="2">特 殊 考 慮 (1桁)</th> </tr> <tr> <th>区 分</th> <th>コード</th> <th>区 分</th> <th>コード</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>90</td> <td>1</td> <td>草 葺 屋 根</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>95</td> <td>2</td> <td>コンクリートブロック造, 石造, レンガ造で 屋根構造が トラス鉄製のもの(評点数7,700点) トラス鉄製以外(評点数3,400点) のもの</td> <td>2 3</td> </tr> </tbody> </table>						地 域 差 (1桁)		特 殊 考 慮 (1桁)		区 分	コード	区 分	コード	90	1	草 葺 屋 根	1	95	2	コンクリートブロック造, 石造, レンガ造で 屋根構造が トラス鉄製のもの(評点数7,700点) トラス鉄製以外(評点数3,400点) のもの	2 3																												
		地 域 差 (1桁)		特 殊 考 慮 (1桁)																																															
		区 分	コード	区 分	コード																																														
		90	1	草 葺 屋 根	1																																														
95	2	コンクリートブロック造, 石造, レンガ造で 屋根構造が トラス鉄製のもの(評点数7,700点) トラス鉄製以外(評点数3,400点) のもの	2 3																																																
総評点数	10	旧基準採用分について記入し, その他は原則として空欄とする。																																																	

表2-2-8 建物における課税上のコード例

項 目	桁数	内 容																																										
納税者コード (キーコード)	9	土地と共通, 付設基準も同じ																																										
特 番 (キーコード)	1	原則として空欄であるが, 納税者が特定大規模非木造家屋を所有する場合のみ1とする。																																										
家屋の所在 (キーコード)	10	<table><tr><th>区分</th><th>桁数</th><th>内 容</th><th>区分</th><th>桁数</th><th>内 容</th></tr><tr><td>管区</td><td>1</td><td>家屋所在の支所別コード</td><td>地番</td><td>4</td><td>家屋所在の地番</td></tr><tr><td>町名</td><td>2</td><td>町名コード</td><td>枝番</td><td>3</td><td>枝番</td></tr></table>	区分	桁数	内 容	区分	桁数	内 容	管区	1	家屋所在の支所別コード	地番	4	家屋所在の地番	町名	2	町名コード	枝番	3	枝番																								
区分	桁数	内 容	区分	桁数	内 容																																							
管区	1	家屋所在の支所別コード	地番	4	家屋所在の地番																																							
町名	2	町名コード	枝番	3	枝番																																							
家屋番号 (キーコード)	10	<table><tr><th>区 分</th><th>桁 数</th><td rowspan="4">※ 不動産登記法に基づく家屋番号を付設する。 未申告家屋の場合, 本番を9999とし, 子番は所有者, 所在地番ごとに1から連番とする。(枝番は空欄とする。)</td></tr><tr><td>本 番</td><td>4</td></tr><tr><td>枝 番</td><td>3</td></tr><tr><td>子 番</td><td>3</td></tr></table>	区 分	桁 数	※ 不動産登記法に基づく家屋番号を付設する。 未申告家屋の場合, 本番を9999とし, 子番は所有者, 所在地番ごとに1から連番とする。(枝番は空欄とする。)	本 番	4	枝 番	3	子 番	3																																	
区 分	桁 数	※ 不動産登記法に基づく家屋番号を付設する。 未申告家屋の場合, 本番を9999とし, 子番は所有者, 所在地番ごとに1から連番とする。(枝番は空欄とする。)																																										
本 番	4																																											
枝 番	3																																											
子 番	3																																											
棟 番 号 (キーコード)	4	<table><tr><th>区 分</th><th>桁 数</th><td rowspan="3">※ 一構内に2以上の家屋がある場合に棟別の標識番号を付設する。</td></tr><tr><td>本 番</td><td>3</td></tr><tr><td>枝 番</td><td>1</td></tr></table>	区 分	桁 数	※ 一構内に2以上の家屋がある場合に棟別の標識番号を付設する。	本 番	3	枝 番	1																																			
区 分	桁 数	※ 一構内に2以上の家屋がある場合に棟別の標識番号を付設する。																																										
本 番	3																																											
枝 番	1																																											
軽 減	2	<table><tr><th>区 分</th><th>コード</th><th>区 分</th><th>コード</th><th>区 分</th><th>コード</th></tr><tr><td>発 変 電</td><td>1</td><td>ホ テ ル</td><td>7</td><td>公 社</td><td>16</td></tr><tr><td>N H K</td><td>2</td><td>各 種 学 校</td><td>11</td><td>郵 便 局</td><td>17</td></tr><tr><td>新 築 住 宅</td><td>3</td><td>医 療</td><td>12</td><td>町内会等公益</td><td>18</td></tr><tr><td>中 層 住 宅</td><td>4</td><td>防 災</td><td>13</td><td>幼 稚 園</td><td>19</td></tr><tr><td>高 層 住 宅</td><td>5</td><td>武 道 場</td><td>14</td><td>労 働 組 合</td><td>20</td></tr><tr><td>営業用倉庫</td><td>6</td><td>公 団</td><td>15</td><td></td><td></td></tr></table>	区 分	コード	区 分	コード	区 分	コード	発 変 電	1	ホ テ ル	7	公 社	16	N H K	2	各 種 学 校	11	郵 便 局	17	新 築 住 宅	3	医 療	12	町内会等公益	18	中 層 住 宅	4	防 災	13	幼 稚 園	19	高 層 住 宅	5	武 道 場	14	労 働 組 合	20	営業用倉庫	6	公 団	15		
区 分	コード	区 分	コード	区 分	コード																																							
発 変 電	1	ホ テ ル	7	公 社	16																																							
N H K	2	各 種 学 校	11	郵 便 局	17																																							
新 築 住 宅	3	医 療	12	町内会等公益	18																																							
中 層 住 宅	4	防 災	13	幼 稚 園	19																																							
高 層 住 宅	5	武 道 場	14	労 働 組 合	20																																							
営業用倉庫	6	公 団	15																																									
市街化コード	1	<table><tr><th>区 分</th><th>コ ー ド</th></tr><tr><td>市 街 化 区 域</td><td>0</td></tr><tr><td>市街化調整区域</td><td>1</td></tr></table>	区 分	コ ー ド	市 街 化 区 域	0	市街化調整区域	1																																				
区 分	コ ー ド																																											
市 街 化 区 域	0																																											
市街化調整区域	1																																											

表 2 - 2 - 9 建物における統計上のコード例

項 目	桁数	内 容			
異 動	1	異 動 事 由	コード	異 動 事 由	コード
		表示変更（所有権移転）	1	増 築（現年度）	6
		新 築（現年度）	2	”（過年度）	7
		”（過年度）	3	滅 失（過年度）	8
		評価替（計算項目の変更）	4	床面積訂正（増）	9
		滅 失（現年度）	5	”（減）	0

※ このコードは、課税台帳登録事項の変更、審査の申出対象、価格決定通知書、異動統計等のために必要となる。

表 2 - 2 - 1 0 町名コード（土地、家屋の所在用）

項 目	桁数	内 容			
管 区	1	支所別を表わす。			
		区 分	コード	区 分	コード
		本 庁 管 内	1	御幸支所管内	4
		大師支所管内	2	中原 ” ”	5
		田島 ” ”	3	高津 ” ”	6
町 名	2	1. 市の共通事務コード表による町名コード（省略）			
		2. 固定資産税に固有なコード			
		区 分	コード	内 容	
		国鉄等三公社	98	国鉄等三公社の所有するもの	
		保 留 地	99	区画整理による保留地	

表 2-2-1 1 町名コード (土地, 家屋の名寄用)

項 目	桁数	内 容																								
管 区	1	1 の管区コードと同じ																								
町 名	2	1. 市の共通事務コード表による町名コード (省略) 2. 固定資産税に固有なコード <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th><th>コード</th><th>内 容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市 内 他 管</td><td>90</td><td>所有者が市内の他の支所管内に居住する場合</td></tr> <tr> <td>他 市 町 村</td><td>91</td><td>" 他の市町村に居住する場合</td></tr> <tr> <td>法 人</td><td>95</td><td>所有者が法人の場合</td></tr> <tr> <td>官 公 庁</td><td>96</td><td>" 官公庁 "</td></tr> <tr> <td>公 団</td><td>97</td><td>" 公団 "</td></tr> <tr> <td>公 社</td><td>98</td><td>" 公社 "</td></tr> <tr> <td>補 充 課 税</td><td>99</td><td>保留地, 市営住宅等の払下げによるもののうち, 未登記のもの</td></tr> </tbody> </table>	区 分	コード	内 容	市 内 他 管	90	所有者が市内の他の支所管内に居住する場合	他 市 町 村	91	" 他の市町村に居住する場合	法 人	95	所有者が法人の場合	官 公 庁	96	" 官公庁 "	公 団	97	" 公団 "	公 社	98	" 公社 "	補 充 課 税	99	保留地, 市営住宅等の払下げによるもののうち, 未登記のもの
区 分	コード	内 容																								
市 内 他 管	90	所有者が市内の他の支所管内に居住する場合																								
他 市 町 村	91	" 他の市町村に居住する場合																								
法 人	95	所有者が法人の場合																								
官 公 庁	96	" 官公庁 "																								
公 団	97	" 公団 "																								
公 社	98	" 公社 "																								
補 充 課 税	99	保留地, 市営住宅等の払下げによるもののうち, 未登記のもの																								

(棟番) ~ ()

- 40 -

2.2.2 現状の問題点

(1) 地方自治体の規模の格差

固定資産税は、市町村の法定税目であるので、全市町村で課税しているが、その課税団体の規模も行政能力にも大きな格差があることは否定できない。府県の規模を凌駕する大都市もあれば、人口1万に満たない町村も存在する実状である。

また、事務処理態勢についても、高度の電算処理方式によっている都市もある反面、すべてをハンドワークによって処理している市町村も、いまだ相当数あることも事実である。

(2) 機械化の全国的不統一

機械化のレベルについても、各市の導入範囲および方法もそれぞれ異なっており、たとえば

土地にあつては、

ア) 画地計算から機械化

イ) 単位当り評点を基に以後の課税計算から機械化

ウ) 課税標準額を基に税額計算から機械化

等があり、

家屋にあつては、

ア) 再建築評点を基に以後の評価計算から機械化

イ) 単位当り評点を基に以後の課税計算から機械化

ウ) 課税標準額を基に税額計算から機械化

等々である。

また、使用計算機についても、中型・小型電子計算機あるいは単能会計機と種々である。

(3) 非課税物件の捕捉

一般的には、課税対象とならない公有等の非課税物件については、データを作成していないことが多く、本来の意味での全データの管理がなされていないのが実状である。

当該市町村に所在するすべての土地・家屋のデータ管理のためにはまず非課税物件の捕捉を行わなければならないが、法の規制力のない現状においてはかなり困難なことである。

2.2.3 要 望

(1) 事務合理化の積極的な指導

全国市町村の行政格差が「2.2.2」の(1)のとおり相当大きなものがあることは認めざるを得ないとしても、行政経費の節減と事務処理の迅速化を希求する事務合理化は、今後とも強力に推進されるべきであろう。

しかし、各市町村がそれぞれに独自の方策に固執したあり方では、かえって課税客体に混迷と不利益をもたらすことになるので、可能な限り全国的に統一された方式によって、事務の合理化が推進されるよう、関係官庁の強力な指導を要望したい。

(2) 固定資産税データの他の行政部門への活用

固定資産税の納税義務者個々の資料を公開することには問題があるが、統計的なデータは進んでこれを他の行政部門に提供し、または他の行政部門の要請に応じて、都市計画、防災対策あるいは地域の経済発展等の施策の立案に活用できるよう、全国的にコードの標準化を図ることは意義が大きい。

2.3 不動産の鑑定評価におけるデータ項目の一例（その1）

2.3.1 不動産鑑定評価の概要

不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価を行なうに当たっては、住宅地審議会の答申に基づく「不動産鑑定評価基準」によることになっている。その手順を図示すれば図2-3-1のようになる。（大野・谷沢・渡辺共著「新鑑定評価基準の研究」参照）

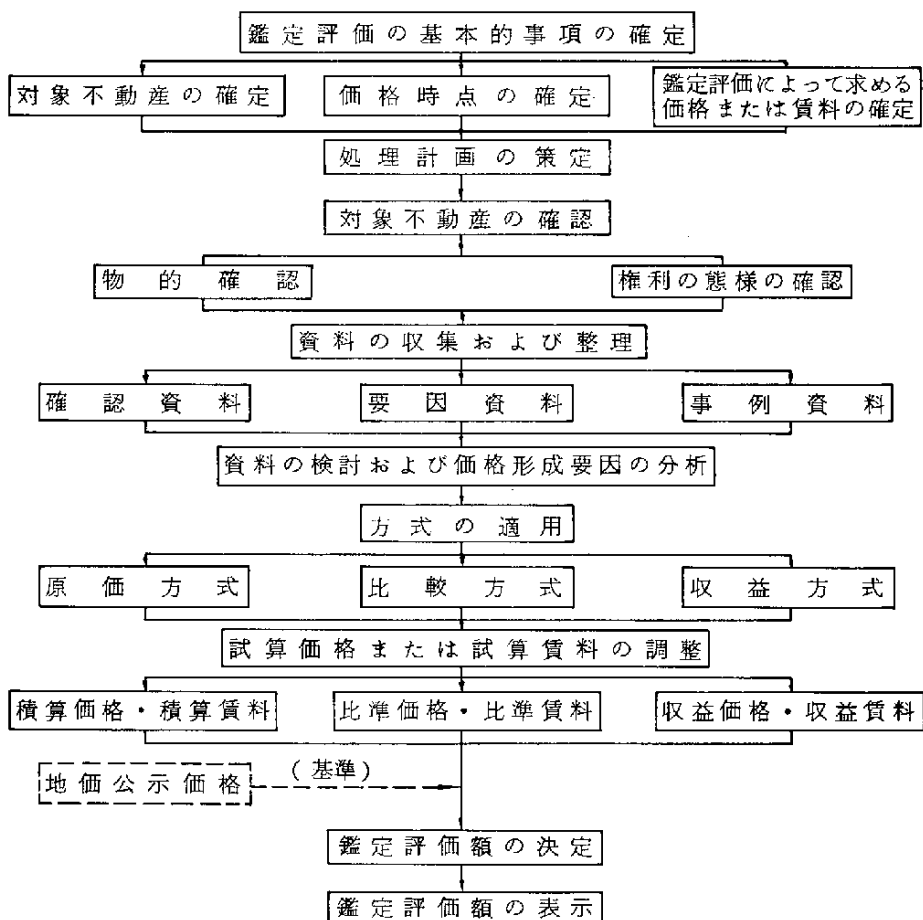


図2-3-1 鑑定評価の手順（新鑑定評価基準の研究参照）

これをさらに整理して資料と手順と作業とに分けた嶋田久吉氏の試案によれば下図 2-3-2 のようになる。(不動産鑑定第 8 巻第 6 号「鑑定評価の手順図示(試案)参照」)

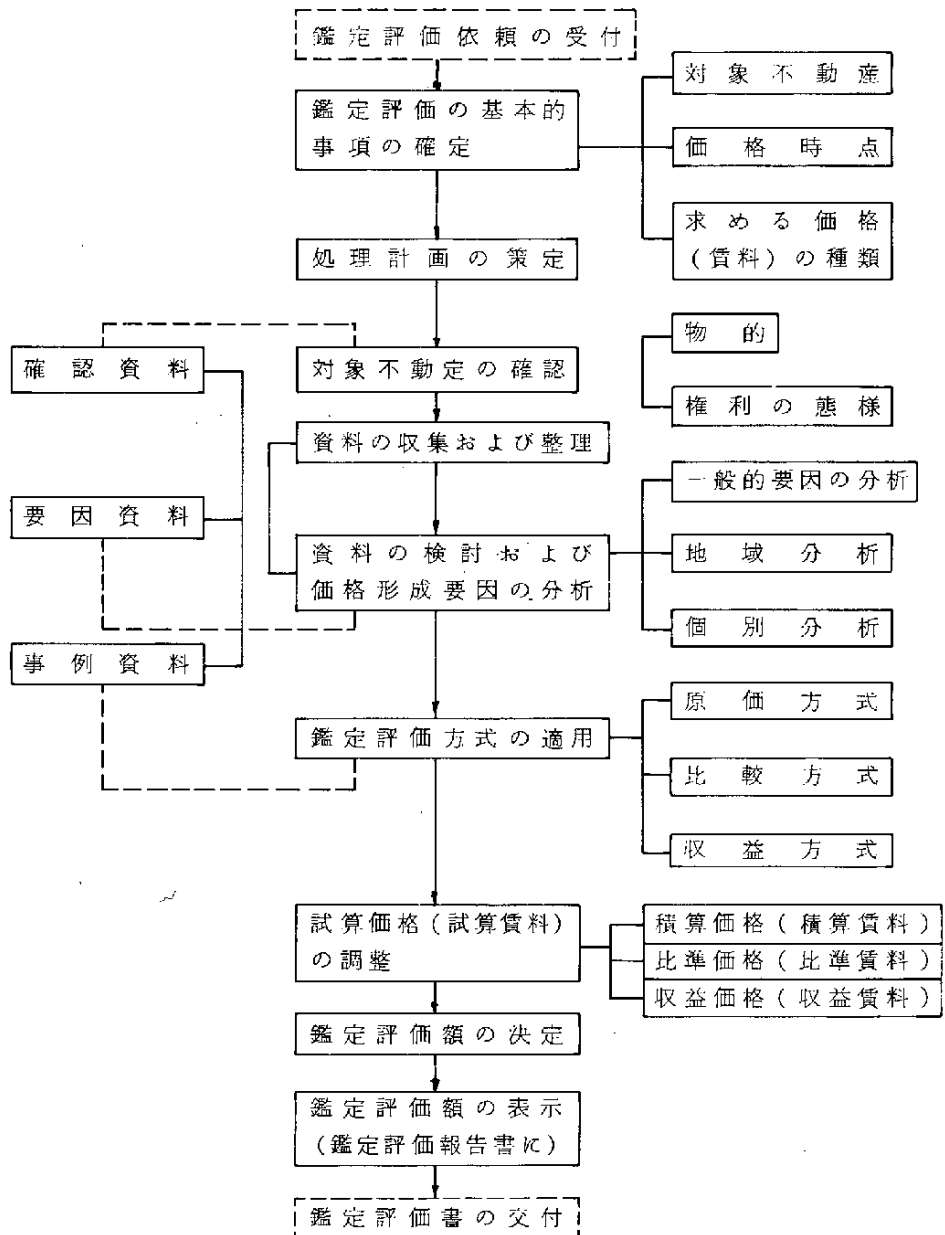


図 2-3-2 鑑定評価の手順(嶋田氏試案)

不動産の価格は一般の経済財と異なって、次のような特徴がある。すなわち、

- (1) 不動産の価格は、一般に交換の対価である価格として表示されるとともに、その用益の対価である賃料としても表示される。
- (2) その不動産に関する所有権、その他の権利利益の価格であり、2つ以上の権利利益が同一の不動産のうえに存する場合には、それぞれの権利利益についてその価格が形成される。
- (3) 不動産の属する地域は、常に拡大、縮小、集中、拡散、発展、衰退等の変化の過程にあり、不動産の価格も時の経過に伴って常に変動する。
- (4) 不動産の価格は、取引などの必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、個別的な事情によって左右されがちである。

したがって、鑑定士等が鑑定評価を行なうに当たっては、対象不動産の適確な認識、必要とする関連資料の収集と整理、収集した資料の検討、不動産の価格を形成する諸要因の分析等を行なって、その対象におよぼす社会的・経済的および行政的な諸力の影響を解釈し、判断し、鑑定評価の諸方式を適用して、試算価格を算出し、各価格間の誤差を対象不動産の性格によって調整し、合理的な市場があったならば、そこで形成されるであろう正常な市場価値を表示する価格を的確に把握し、これを貨幣額をもって表示することになる。

これらの作業を確実にこなうために鑑定士等が使用しているカードの見本は表2-3-1～表2-3-3のようになっている。すなわち

ア) 基本カード(表2-3-1(その1))(表2-3-1(その2))

確定された基本的事項(対象不動産・価格時点、求める価格の種類)に基づき、

評価基準で求められている記載事項を記入

イ) 土地カード(表2-3-2(その1))

対象土地の個別分析のための項目を記入

ウ) 土地カード(表2-3-2(その2))

対象不動産が所在する近隣地域、およびその類似地域、同一需給圏等の地域分析のための諸項目の記入

エ) 土地カード(表2-3-2(その3))

取引事例比較法による事例分析のための諸項目の記入

オ) 土地カード(表2-3-2(その4))

収集した取引事例と対象不動産とを比較して、比準価格を試算するための項目を記入

カ) 建物価格カード(表2-3-3(その1))

建物の個別分析のための項目を記入

キ) 建物価格カード(表2-3-3(その2))

原価方式による積算価格を試算するための項目を記入

ク) 建物価格カード(表2-3-3(その3))

原価方式による再調達原価を求めるための項目記入

表2-3-1(その1) 物理的確認のためのカード

太線内はタイプの原稿

※=表紙1枚+評価書枚数

依頼者 宛 名	設 定	鑑定評価額	発行内容 価 格 時 点		表紙共※枚・正1通・写 通		昭 和 年 月 日
価 格 又 は 賃 料 の 種 類	正常価格・限定価格・特定価格・正常賃料・限定賃料		鑑定評価を行なった日付		昭 和 年 月 日		
鑑定評価 の 条 件			依 頼 目 的		の ため		
			対 象 不 動 産 に 関 する 利 害 関 係		無		
			対 象 不 動 産 に 関 し 利 害 関 係 を 有 す る 者 との 紛 争 若 し く は 特 別 の 利 害 関 係		無		
所 在 (家屋番号)	地 目 用 途	構 造	数 量	権 利 の 種 類	鑑定評価額	㎡ 当 り 価	

公 私 法 上 の 規 制 ・ 制 約

区分(市街化区域・同調整区域・都市計画区域外)	第 種容積地区	区画整理(有・無・減歩率 %・平均 %・清算金)	
用途地域(住・商・準工・工・未)	第 種高度地区	道路計画(事・計・無)	建ぺい率()相隣関係()
防火地域(防・準防・第 種空地地区・無)	その他()	公園緑地計画(事・計・無)	建築制限()建築許可(可・不可)
標準価格(㎡当り) ¥	路線価 北 面 側 面	近隣路線価	固定資産税 評 価 額(㎡当り) ¥
検 印		鑑定士等	スタッフ

鑑定評価報告書

基本カード(その1)

表2-3-1(その2) 物理的確認のためのカード

鑑定評価の対象不動産の所有者又は所有権以外の権利者

鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連

鑑定評価額の決定の理由の要旨

基本カード(その2)

表2-3-2(その1) 個別分析のためのカード(土地)

位 置	線	駅から 東 西 南 北 へ徒歩約 分(km)	バス	停留所から 東 西 南 北 へ徒歩約 分(m)	
地 積	標準的・過大・過小	地 質	粘土・赤土・砂地・岩石地・関東ローム層	地 盤	強・普通・軟
地 勢	平坦・高台・(東・西・南・北)傾斜地・擁壁有・無()・法地(m)(%)	窪地	整 地	要・不要・費用¥	
形 状	間口 m 奥行 m	整形・不整形(三角形・梯形・菱形・L字形・別添図参照・地形図参照)			
日 照	良・普通・不良()	通 風	良・普通・不良()	乾 湿	乾燥地・普通・湿気あり・湿地
高 低	道より m 高・等高・低	隣接地(東・西・南・北)より m 高・等高・低	隣接地(東・西・南・北)より m 高・等高・低		
道路関係	中間地・角地・2方道路・3方道路・4方道路・袋地・盲地	分 割	難・易		
接面道路	正面(東・西・南・北)側 m・舗・未・公・私・歩道(m・無)・勾配(緩・急・無)・街燈(有・無)・自動車(大・中・小・不可) 側面(東・西・南・北)側 m・舗・未・公・私・歩道(m・無)・勾配(緩・急・無)・街燈(有・無)・自動車(大・中・小・不可) 側面(東・西・南・北)側 m・舗・未・公・私・歩道(m・無)・勾配(緩・急・無)・街燈(有・無)・自動車(大・中・小・不可) 背面(東・西・南・北)側 m・舗・未・公・私・歩道(m・無)・勾配(緩・急・無)・街燈(有・無)・自動車(大・中・小・不可) 連続性(上・中・下) 交通量〔人(多・普・少)・車(多・普・少)〕 (東・西・南・北)行一方通行・駐車禁止(有・無)・その他() 公道〔国道()・都道府県道・市町村道・区道〕 私道〔位置指定(有・無)・所有関係()・(課税・非課税)〕 建築基準法42条2項道路認定(有・無)・所有関係()	地形図			
庭園設備	芝生・花壇・庭樹・庭石・築山・池	眺 望			
井 戸	有・無・水質(良・否)・さくせん(難・易)	樹 木	多・少・無		
供給処理 施 設	水道有・無(引込難・易)・下水道(直接放流・側溝・浄化槽・汲取)・無(引込難・易) 電気有・無(引込難・易)・都市ガス有・無(引込難・易)・プロパン				
現在の利用					
そ の 他					

土地カード(その1)
個 別 分 析

表2-3-2 (その2) 地域分析のためのカード(土地)

用 途	(高・普・低)住宅地・分譲地・団地・公営住宅地・アパート街・マンション街・別荘地・集落 — 金融街・官庁街・(高層・中層)ビル街・中小事務所街・繁華街(歓楽街・飲食店街・料亭街・専門店街・映画街)・駅前商店街・小売店街・問屋街・街道沿商業地・旅館街・三業地 — (大・中・小)工業地・家内工業地・倉庫地 — 漁業地・農地(田・畑)・山林・荒蕪地・()見込地・()移行地				住 宅 地 域	居住者層	高級・普通・低所得層・職域()
						都心との距離	都心へ約 分・(徒歩・バス・電車)
街路条件	道路種別	公道(%)・私道(%)			商業地域	生活の利便	()商店街まで m・()学校まで m・()病院まで m・公会堂()公園まで m・(区役所・市役所・役場・出張所)まで m
	構 造	舗装率(%)・信号機(有・無)・歩道橋(有・無)				嫌悪施設	()まで m
市 員	m程度のものが標準				工業地域	背後地層	質()・量()・範囲()
	系 統	幹線道路()に連続・交通量(多・少)				客足の便否	便・否()
環 公 害	水質汚濁(有・無)・大気汚染(有・無)・騒音(有・無)・振動(有・無)・地盤沈下(有・無)				農・林・宅地見込地	営業状態	種別()・競争()
	自然条件	気象の状態 日照(良・否)・温・湿度(良・否)・風・雪害(有・無)				繁 華 性	程度()・動向(盛・衰)
自然条件	災 害	洪水(年頃)・地すべり(年頃)			農・林・宅地見込地	市場との関係位置	販売()・仕入()
	自然環境	眺望(良・否)・地勢()				輸 送	施設()・便・否()
公法規制	区 分	市街化区域・市街化調整区域・都市計画区域外			農・林・宅地見込地	用 排 水	工業用水(有・無)・排水(良・否)
	用途規制	住・商・工・準工・未				動 力	
その他	防火規制	防・準防・第 種空地地区・無			農・林・宅地見込地	労働力	
	その他地区規制	第 種容積地区・第 種高度地区				関連産業	業種()・関係位置()
地域の確定	そ の 他				農・林・宅地見込地	附近の工場	
	近 隣 地 域 の 範 囲	対象地から東 m・西 m・南 m・北 m ()				集落との関係位置	()の整備
発展性その他	標準的使用	(面積 m ² 程度)			農・林・宅地見込地	公共施設	()の整備
						水利・水質	
発展性その他					農・林・宅地見込地	行制上の造成	助成()・規制()
						対 象 地 の 最 有 効 使 用	難・易()・有効利用面積 %
						土地カード(その2)	
						地 域 分 析	

土地カード(その2)

地 域 分 析

表2-3-2 (その3) 事例分析のためのカード(土地)

取 引 事 例 等	事例(種別・類型)	㉑ ()	㉒ ()	㉓ ()	㉔ 公示価格(更地)
	所在地				
個 別 的 要 因	土地面積	m ²	m ²	m ²	m ²
	建物構造(面積)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
地 域 要 因	取引(公示価格)時点	年 月	年 月	年 月	年 1 月 1 日
	取引総額 ¥		¥	¥	
標 準 的 使 用	建物価格 ¥		¥	¥	
	土地価格 ¥		¥	¥	
	土地単価 ㉕	㉕	㉕	㉕	㉕
	土地評価額(相・固) ㉖	相 固 ㉖	相 固 ㉖	相 固 ㉖	相 固 ㉖
	画地条件				
	接近条件				
	街路条件				
	環境				
	用途的地域区分	近隣地域・類似地域	近隣地域・類似地域	近隣地域・類似地域	近隣地域・類似地域
	地域接近条件				
	地域街路条件				
	地域環境				
	自然的条件				
	公法規制				
	標準的使用				

土地カード(その3)

事例分析

表2-3-2(その4) 価格算出のためのカード(比準価格)

取引事例等	事 例	㉑	㉒	㉓	㉔ 公示価格	参 考
事例の標準化	取引(公時)時点	年 月	年 月	年 月	年 1 月 1 日	対象地相統税財産評価基準路線価
	取引(公示)価格	㉕	㉖	㉗	㉘	対象地固定資産税評価額㉙
	事情補正	㉕ (±%)	㉖ (±%)	㉗ (±%)		事情補正説明
	時点修正年%	㉕ (±%)	㉖ (±%)	㉗ (±%)	㉘ (±%)	標準化説明
	画地条件の標準化	㉕ (±%)	㉖ (±%)	㉗ (±%)	㉘ (±%)	
地域要因の比較	地域接近条件	%	%	%	%	路線価格差㉑ ㉒
	地域街路条件	%	%	%	%	㉓ ㉔
	地域環境	%	%	%	%	固定資産税㉕ ㉖
	自然的条件	%	%	%	%	評価額格差㉗ ㉘
	公法規制	%	%	%	%	公示価格格差㉙ ㉚
	地域要因比較格後価格	㉕ (±%)	㉖ (±%)	㉗ (±%)	㉘ (±%)	()の㉙ ㉚ 格 差㉓ ㉔
個別的要因の比較	接近条件	%	%	%	%	価格の調整
	街路条件	%	%	%	%	
	環境	%	%	%	%	
	個別的要因価格後価格	㉕ (±%)	㉖ (±%)	㉗ (±%)	㉘ (±%)	標準価格㉙
画地修正	角地(%)・()方路線(%)・盲地(%)・袋地(%)・私道負担(%)・敷道過大過小(%) 地形不良(%)・間口狭小(%)・奥行長大(%)・奥行短小(%)・崖地減価(%) 傾斜(%)・障害物(%)・日照(%)・通風(%) その他()					修正率±% 更地価格㉚
	敷地と建物等との関連性	更地化を予想(有・無)・更地化(難・易)・最有効使用との格差()				減価修正率 - % 建付地価格㉛
試算価格						

土地カード(その4)

比 準 価 格

表2-3-3 (その1) 個別分析のためのカード(建物)

現在の利用			減価要因		評定									
最も有効使用			物理的 (老朽化)	摩滅・破損の程度、自然的老朽化、偶発的損傷 (多・普・少) (多・普・少) (多・普・少)										
最も有効使用との関連	現状維持・用途変更・増造改造・更地化		機能的 (陳腐化)	敷地との適合性、設計の良否、型式の旧式化 (良・普・不良) (良・普・不良) (大・中・小)										
増造・改築費用	¥			設備の不足、設備の老率の低下、設備の配置 () (大・中・小) (良・普・不良)										
更地化費用	¥			デザイン・外観の良否、採光・通風の良否、間取りの良否 (良・普・不良) (良・普・不良) (良・普・不良)										
保守状況	良・普・不良			建物の効率的利用、店舗としての利用度 (難・易) (多・普・少)										
建築年月日	年 月 建築													
建築費用	¥ @ ¥		経済的 (不適応)	近隣地域の衰退、近隣環境との適合性、市場性の減退 (大・中・小) (良・普・不良) (大・中・小)										
増築・改築・修繕	年 月 ¥ 年 月 ¥		備考											
固定資産税評価額	¥ @ ¥													
簿価(残価額)	¥ (¥)													
公制約、受給														
記号	種別	再調達原価 (㎡当り・直・間)	耐用年数		減価修正	現価率	積算価格 (㎡当り)	数量 ㎡	鑑定評価額					
			大破省令	経済的	経済的	残価率	定額法	定率法	観察 減価					
			年	年	年	%	%	%	%	%				
備考			特殊事情					特定価格						

建物価格カード(その2)

積算価格

表2-3-3(その2) 価格算出のためのカード(積算価格)

全体的観察		特上 上 並 下 特下					再調達原価		特上 上 並 下 特下				
個別的 要因	面積	標準的・過大・過小					設計						
	高さ	約 m, 天井高約 m					設備						
	構造	標準的・高すぎる・低すぎる					施工量						
	材質	特上 上 並 下 特下					その他						

(木造)

(非木造)

構成部分別 観察 (資材・形式・設備)	屋根	瓦(日本・洋瓦・スレート・セメント), 垂延メッキ鋼板(平板・波型・瓦葺), スレート(平板・波型・カラーベスト), 鉄板, アルミニウム板, ビニール板, 他(葺き屋根, 切妻, 寄せ棟, かりもや, 片流れ, 他(	屋根仕上	特上	上	並	下	特下
	基礎	コンクリート基礎(独立・布・べた), 布石, 玉石, ブロック, レンガ, 他(	基礎工事					
	外壁	モルタル, 板張(縦羽目・横羽目・下見), 合板, しつくい, スレート, トタン張, プラスター塗, タイル, 石張(みかげ石・大理石・鉄平石・人造石・テラゾー), ブロック, ガラスブロック, コンクリート打ちっぱなし, カーテンウォール(アルミニウム・スチール), 他(	外部仕上					
	内壁	京壁・砂壁, せん・壁, しつくい, 厚壁, 板張, 合板, ベニヤ, 布張, ビニール壁紙・紙張, スレート, ハードボード, 石こうボード, タイル, 石張(みかげ石・大理石・鉄平石・人造石・テラゾー), 他(	内装仕上					
	天井	檜, 杉, ベニヤ, 合板, 数目板張, 縁甲板張, ハードボード, 石こうボード, 吸音テックス, 木毛セメント, 布張, ビニール張, しつくい塗, モルタル塗, プラスター塗, 発泡スチロール, 他(竿様, 舟底, 略, 他(	天井仕上					
	床	畳, 板張(桜・なら・ぶな・ラワン), 寄木張(チーク・なら), 縁甲板張, タイル, 石張(みかげ石・大理石・鉄平石・人造石・テラゾー), リノリウム, ビニールタイル, コンクリート床, 他(	床仕上					
	柱	檜, 杉, つが(太さ cm), 鉄骨コンクリート, 鉄骨(重・軽量・厚さ cm), ブロック, レンガ, 石造, 他(鉄骨	主要構造部					
	建具	ふすま(布・紙・ベニヤ), 障子(額入), 窓(木・アルミ・スチール), 雨戸(木・アルミ・スチール・トタン張), 網戸(ステンレス・サラン), 出入戸(木・アルミ・スチール), シャッター, 他(	建具					
	造作	階段, 欄干, 土間, 長押, 鴨居, 天留, 窓格子, 郵便セツト, 各機(木・タイル・ホーロー・ポリ), 間仕切り, 他(	造作					
	建築設備その他	照明(電・ガス・ネット・生活・六谷石・鉄平石・コンクリート・ブロック), ガス(都市・プロパン), 水道(公営・モーター), 水先(直接・傘化機), 吸気, 空調, 冷暖(セントラル・パッケージ), 暖房(セントラル・パッケージ)エレベーター(八乗・ 基), 防火設備, 特殊設備(, 他(	建築設備その他					

建物価格カード(その1)

個別分析

表 2-3-3 (その3) 価格算出のためのカード(再調達価格)

	直接法 (1)	直接法 (2)	間接法
建築年月日		年 月 日	年 月 日
価格時点	年 月 日	年 月 日	年 月 日
直接工事費			
間接工事費			
請負者の利潤			
通常の付帯費用			
実際調達価格			
補正			
補正後価格			
時点修正率		%	%
修正後価格			
地域要因補正率			%
補正後価格			
個別的要因補正率			%
補正後価格			
再調達原価	¥	¥	¥
(単価)	(¥)	(¥)	(¥)

補正説明

時点修正率説明

建物価格カード(その3)

再調達原価(1)

間接法で採用した資料

所在地

用途

構造

面積

品等

その他

地域要因補正率説明

個別的要因補正率説明

以上はA信託銀行の実例であるが、住宅新報社発行建設省監修の不動産鑑定昭和46年98月号(第8巻第9号)に、「鑑定評価報告書の作成と記載事項の内容はどうあるべきか」のテーマで記事があり、B信託銀行が使用中のカード見本がのっているので、別表に参考資料-1~11としてのせてみた。

これらの鑑定評価の実務上の作業から、土地と建物の鑑定評価に必要なデータ項目の体系を分類すれば、大略次のようになる。

- (1) 物的確認のためのデータ項目
 登記簿等公簿上のデータ項目
- (2) 個別分析のためのデータ項目
 現状確認のためのデータ項目
- (3) 地域分析のためのデータ項目
 価格形成要因分析のためのデータ項目
- (4) 価格算出のためのデータ項目
 - ア) 比 準 価 格
 - イ) 積 算 価 格
 - ウ) 収 益 価 格
 - エ) 時 点 修 正
 - オ) 事 情 補 正

2.3.2 物的確認のためのデータ項目

物的確認のためのデータ項目は、A信託銀行の場合は基本カード(表2-3-1(その1)、表2-3-1(その2))に集約されている。物的確認は公簿の表示と現況がどうなっているかを調査するためのデータ項目で、登記簿の記載項目が中心となる。

- (1) 土地に関する項目
 - ア) 所 在
 - イ) 地目 登記簿上の分類により分類されるので表1-3-2(P.7)における区分を使用する。
 - ウ) 数量 m^2 で表示
 - エ) 権利の種類 社会の進展と共に土地に関する権利も多様化しており、権利価格も区別されねばならない。不動産登記法の権利の種類(表1-3-1(P.7)参照)よりも土地収用法による土地の権利の種類(「3.7.1」項(P.205)参照)の分類の方がより細かく分類されており便利と考える。
 - オ) 鑑定評価額
 - カ) m^2 当り単価
 - キ) 公・私法上の規制・制約の有無
 - a 公法上の規制, 受益の有無

都市計画法に基づく規制

建築基準法に基づく規制

その他の法令に基づく規制

等に分けられる。この分類は各種の法律により多種である。公法上の規制は鑑定評価額に大きな影響があるが、それは規制の内容によって差異があり、その内容まで明確に区別する必要がある。また売買仲介の場合においても鑑定評価の場合程詳細には分類する必要はないが、建築制限の内容はどうしても必要になるので、公法上の規制に関しては、項を改めて後述する。

b 民法上の規制の有無

民法上の相隣関係、地役権の設定、抵当権の設定の有無

ク) 区画整理の有無と減歩率、清算金の額

ケ) 建ぺい率 %で表示

コ) 容積率 %で表示

サ) 高さの制限 メートルで表示

シ) 斜線制限 有無で表示

ス) 建築物の構造についての制限の有無

セ) 路線価 正面 側面 近隣

ソ) 固定資産税評価額

タ) 所有者名

チ) 所有権以外の権利者名

ツ) 鑑定評価の依頼目的 売買、担保、賃貸、その他

テ) 鑑定評価の依頼条件の有無

ト) 鑑定評価額の種類 正常、限定、特定の別

ナ) 価格時点

ニ) 鑑定評価の年月日

ヌ) 担当鑑定士名

(2) 建物に関するデータ項目

ア) 所 在

イ) 家屋番号

ウ) 建物の種類

エ) 構 造

オ) 屋根の種類

} 不動産登記法上の分類による。

カ) 階 数 平家 2階建 3階以上

キ) 数 量 m^2 で表示(床面積)

ク) 権利の種類 表1-3-1(P.7)参照

- ケ) 鑑定評価額
- コ) m^2 当り単価
- サ) 固定資産税評価額
- シ) 所有者名
- ス) 居住者名
- (3) 公法上の規制に関するデータ項目
 - ア) 都市計画区域
 - a. 区 域 内
 - 市街化区域
 - 市街化調整区域 開発許可有・無
 - b. 区 域 外
 - イ) 都市計画区域における用途地域
 - 表1-3-5 (P.9) 参照
 - ウ) 特別地区
 - 表1-3-5 (P.9) 参照
 - エ) その他
 - a. 区画整理施行地区
 - b. 都市再開発事業施行地区
 - c. 都市計画施設の計画の有無
 - 事業決定, 計画決定
 - d. その他の法律に基づく制限の有無
- (4) 公法上の規制の内容に関するデータ項目
 - ア) 容積率制限 %で表示
 - イ) 建ぺい率制限 %で表示
 - ウ) 斜線制限
 - 前面道路斜線制限 有・無
 - 隣地斜線制限 有・無
 - エ) 高さの限度
 - a. 制限あり メートルで表示
 - b. 制限なし
 - オ) 敷地境界線からの壁面後退の有無
 - カ) 特別保存, 保護の要否
 - a. 自然公園法
 - b. 文化財保護法
 - c. その他 (河川法, 道路法, 海岸法等による規制)

2.3.3 個別分析のためのデータ項目

(1) 土地の個別分析のためのデータ項目

ア) 位置 国鉄、私鉄の線名

最寄駅

徒歩時間 分で表示

バス時間 分で表示

イ) 地積 標準的
過大 } 近隣の画地と比べて判定
過少 }

ウ) 地質 粘土、赤土、砂地、岩石地、関東ローム層

エ) 地盤 強・普通・軟

オ) 地勢 平坦・高台・窪地

傾斜 東西南北、無

擁壁 有・無・その他

法地 何% 無

カ) 整地 要・不要

費用(貨幣額で表示)

キ) 形状 間口 *m*

奥行 *m*

整形・不整形

三角形・梯形・菱形・L字形

その他(図面参照)

ク) 日照 良・普通・不良

ケ) 通風 良・普通・不良

コ) 乾湿 乾燥地・普通・湿気あり・湿地

サ) 高低 道より高い・低い・*m*・同じ

東隣接地より高い・低い・同じ

西隣接地より高い・低い・同じ

南隣接地より高い・低い・同じ

北隣接地より高い・低い・同じ

シ) 道路関係

中間地・角地・2方道路・3方道路・4方道路・袋地・盲地

ス) 接面道路

a. 接面側 東西南北

- b. 幅員 *m*
 - c. 舗装 有・無
 - d. 種類 公道 国・都道府県道・市町村道・区道
私道 位置指定の有無
所有者
課税・非課税
認定道路
 - e. 歩道の有無
 - f. 勾配 緩・急・無
 - g. 街灯 有・無
 - h. 自動車通行 大型・中型・小型・不可
 - i. 道路の連続性 上・中・下
 - j. 交通量
人 多い・普通・少い
車 多い・普通・少い
 - k. 一方通行 東西南北行 無し
 - l. 駐車禁止 有・無
 - m. その他の交通規制の有無
 - セ) 庭園設備 芝生・花壇・庭樹・庭石・築山・池・無
 - ソ) 眺望 良い・普通・悪い
 - タ) 井戸 有 水質良い・悪い
無 さくせん難・易
 - チ) 樹木 多・少・無
 - ツ) 供給処理施設
 - a. 水道 有・無・引込難・易
 - b. 下水道 直接放流・側溝・浄化槽・汲取
引込の難・易
 - c. 電気 有・無・引込難・易
 - d. 都市ガス 有・無・引込難・易
 - e. プロパン 個別・集中
 - テ) 現在の利用
 - ト) その他
- これらの項目について鑑定対象土地と売買事例土地とを比較して、比準価格を算出する。
- (2) 建物の個別分析のためのデータ項目
- ア) 全体的観察 特上・上・並・下・特下

- イ) 面積 標準的・過大・過小
- ウ) 高さ 標準的・過大・過小
- エ) 構造
- オ) 材質 特上・上・並・下・特下
- カ) 設計 特上・上・並・下・特下
- キ) 設備 特上・上・並・下・特下
- ク) 施工の質と量 特上・上・並・下・特下
- ケ) 屋根
 - a. 材料
 - b. 形式
 - c. 仕上 特上・上・並・下・特下
- コ) 基礎
 - a. 材料
 - b. 形式 独立・布・ベタ
 - c. 工事の程度
- サ) 外壁
 - a. 材料
 - b. 仕上の程度
- シ) 内壁
 - a. 材料
 - b. 仕上の程度
- ス) 天井
 - a. 材料
 - b. 形式 竿縁・舟底・格子・他
 - c. 仕上の程度
- セ) 床
 - a. 材料
 - b. 仕上の程度
- ゾ) 柱
 - a. 材料
 - b. 材質 太さ・厚さ
 - c. 主要構造物の程度
- タ) 建具
 - a. 材料
 - b. 種類

- c. 品質
- チ) 造作
 - a. 種類
 - b. 材料
 - c. 品等
- ツ) 建築設備, その他
 - a. 種類
 - b. 材料
 - c. 品等

これらの項目を比較して対象建物の比準価格を算出する。

234 地域分析のためのデータ項目

不動産の所在する近隣地域についての資料で、土地の個別分析のための資料分類と共通する項目が多い。個別分析のための資料は、対象不動産そのものに関する資料であるが、地域分析のための資料は、対象不動産の所在する近隣地域についての資料であり範囲も広く、また用途によって必要な資料も異なることに注意しなければならない。

(1) 用途による分類

- ア) 住宅地域
 - a. 高級住宅地, 中級住宅地, 低級住宅地
 - b. 分譲地
 - c. 団 地
 - d. 公営住宅地
 - e. アパート街
 - f. マンション街
 - g. 別荘地
 - h. 集 落

- イ) 商業地域
 - a. 金融街
 - b. 官庁街
 - c. 高層ビル街
 - d. 中層ビル街
 - e. 中小事務所街
 - f. 歓楽街
 - g. 飲食店街
 - h. 料亭街
 - i. 専門店街

- j. 映画街
- k. 駅前商店街
- l. 小売店街
- m. 問屋街
- n. 街道沿商業地
- o. 旅館街
- p. 三業地

ウ) 工業地域

- a. 大工業地
- b. 中工業地
- c. 小工業地
- d. 家内工業地
- e. 倉庫地

エ) 漁業地

オ) 農 地

- a. 田
- b. 畑

カ) 山 林

キ) 荒 地

ク) 見込地

- a. 住宅見込地
- b. 商業見込地
- c. 工業見込地

ケ) 移行地

地域の特性が、地域に属する不動産のあり方（用途）を決定する。地域の特性にマッチした用途が最も有効の利用であり、最も有効の利用の如何は、不動産の価格に重大な影響をもつものである。

(2) 地域の街路条件

ア) 道路種別

公道 %で表示

私道 %で表示

イ) 道路の構造

舗装率 %で表示

信号機 有・無

歩道橋 有・無

- ウ) 道路の標準幅員 m で表示
- エ) 道路の系統
 - 接続幹線道路 道路名で表示
- オ) 交通量 多・少
- (3) 公害
 - ア) 水質汚濁 有・無
 - イ) 大気汚染 有・無
 - ウ) 騒音 有・無
 - エ) 振動 有・無
 - オ) 地盤沈下 有・無
- (4) 自然的条件
 - ア) 気象の状態
 - 日照 良・否
 - 温度・湿度 良・否
 - 風・雪害 有・無
 - イ) 災害
 - 洪水 被災年月
 - 地すべり 被災年月
 - ウ) 自然環境
 - 眺望 良・否
 - 地勢 平坦・高台・窪地
- (5) 公法規制
 - ア) 区分
 - 市街化区域
 - 市街化調整地域
 - 都市計画区域外
 - イ) 用途規制
 - 「2.3.2」の(3)の「公法上の規制に関するデータ項目」の分類と同じ。
 - ウ) 防火規制
 - 防火
 - 準防火
 - 無
 - エ) その他の規制
- (6) 地域の確定
 - ア) 近隣地域の範囲

対象地から東 m

西 m

南 m

北 m

イ) 標準的使用

「2.3.4」の(1)の「用途による分類」による。

標準的規模 m^2 程度

ウ) 発展性

(7) 地域の特性についてのデータ項目

ア) 住宅地域

a. 居住者層

高級

普通

低所得層

職域

b. 中心街との距離 約 分で表示

c. 利用交通機関

徒歩

バス

電車

d. 生活の利便

商店街(固有名詞)まで m

学校(固有名詞)まで m

病院(固有名詞)まで m

公会堂まで m

公園まで m

市・区・町村役場まで m

e. 嫌悪施設の有・無・種類

イ) 商業地域

a. 背後地層

客質 高・中・低

客量 多・普通・少

範囲

b. 客足の便・否

c. 営業状態

種 別

競 争

d. 繁華性

程 度

動 向 盛・衰

ウ) 工業地域

a. 市場との関係・位置

販売 仕入

b. 輸 送

施設 便否

c. 用排水

工業用水の有無

排水の良否

d. 動力(何が利用できるか)

e. 労働力(通勤等も考えて集め易いかどうか)

f. 関連産業

業 種

関係位置

g. 付近の工場

エ) 農・林地地域(宅地見込地)

a. 集落との関係・位置

b. 公共施設

c. 水利・水質

d. 行政上の助成 規制

e. 造成の難易 有効利用率 %

オ) 対象地の最有効使用

地域の特性によって検討すべき資料が異なることに注意しなければならない。すなわち、住宅地には快適性、商業地には収益性、工業地には費用性が評価の物指しとなるためである。

2.3.5 価格算出のためのデータ項目

個別分析と地域分析によって集めた資料を売買事例と比較し、比準価格、積算価格、収益価格を算出するために、近隣の同類型の不動産の取引事例を収集し、土地カード(表2-3-2(その3))を作成する。機械化のメリットは、かかる事例資料がストックされ、必要に応じて適切に抽出されねばならない。現在のところまだ機械化されていないため、手作業

によらざるを得ない。

(1) 売買事例と公示価格の事例分析のためのデータ項目

ア) 事例の種別・類型

次のように分類されるが、一般的な土地の種別と異なった分類がなされることに注意すべきである。鑑定評価の立場は常に現況の利用状況の如何にかゝらず、社会的・経済的および行政的な観点から見て、客観的に合理的であると判断される用途から分類されねばならない。

〔不動産の種別（用途的観点）〕

- a. 宅地地域
 - イ. 住宅地
 - ロ. 商業地
 - ハ. 工業地
- b. 農地地域
- c. 林地地域
- d. 見込地
 - イ. 住宅見込地
 - ロ. 商業見込地
 - ハ. 工業見込地
- e. 移行地
 - イ. 住宅移行地地域
 - ロ. 商業移行地地域
 - ハ. 工業移行地地域
 - ニ. 田地移行地地域
 - ホ. 用材林移行地地域 等

〔不動産の類型（利用および権利の態様による）〕

- a. 土地
 - イ. 宅地
 - 1. 更地
 - 2. 建付地
 - 3. 借地権
 - 4. 底地
 - ロ. 農地
 - ハ. 林地
 - ニ. 見込地
- b. 建物およびその敷地
 - イ. 自用の建物およびその敷地
 - ロ. 貸家およびその敷地
 - ハ. 借地権付建物

1. 建物が自用のもの
2. 建物が賃貸されているもの

- c. 建 物 1. 建物のみ
 2. 借 家 権

- イ) 所在地
- ウ) 面 積
- エ) 建物構造面積
- オ) 取引時点
- カ) 建物価格
- キ) 土地価格
- ク) 土地単価
- ケ) 固定資産税評価額
- コ) 相続税評価額
- サ) 個別的要因
 - a. 画地条件
 - b. 接近条件
 - c. 街路条件
 - d. 環 境
- シ) 地域要因
 - a. 用途的地域区分 近隣 類似
 - b. 地域接近条件
 - c. 地域街路条件
 - d. 地域環境
 - e. 自然的条件
 - f. 公的規制
- ス) 標準的使用

(2) 比準価格算出のためのデータ項目

- ア) 事例の標準化 m^2 当りの単価について、取引事例の特殊の事情を補正するための補正率、取引時点と価格時点との価格変動率、画地条件の標準化のための修正率等を算出し、取引事例を標準化して、比較すべき事例の単価を修正する。
- イ) 地域要因の比較 対象不動産の所在地域と取引事例不動産の所在地域とを比較して、接近条件、街路条件、地域環境、自然的条件、公法規制のそれぞれについて修正率を算出し、地域要因比較後の対象地の単価を算出する。
- ウ) 個別要因の比較 取引事例と対象不動産の接近条件、街路条件、環境を比較して、対象不動産の個別要因比較後の単価を算出する。

上述ア)・イ)・ウ)の手順を経て、数個の取引事例の価格に比準した対象地の比準価格が、算出された後鑑定士の専門的判断により、標準価格(単価)を算出する。

同時に参考として相続税の路線価、固定資産税の評価額を調査し、事例地と対象地の路線価の価格差、固定資産税の評価額の価格差、公示価格の価格差等を参考にして対象地の格差も算出し、検証資料とする。

エ) 画地修正 土地カード(表2-3-2(その4))にあるように対象地の地形、地勢、道路付き規模、日照、通風等の条件を事例地と比較して修正率を算出し、建付地の場合には敷地と建物との関連性を考慮して修正率を算出し、試算価格(比準価格)を算出する。

これらの作業は、鑑定士の専門的判断による修正率により試算され、鑑定士の考え方、感じ方によって修正率に誤差が生ずる恐れもあるので、収益方式、原価方式による検証が行なわれる。

(3) 積算価格算出のためのデータ項目

主として建物の鑑定評価のために積算価格を算出するための資料であり、建物価格カード(表2-3-3(その2))のようにデータを収集する。注意を要するのは減価修正の項目であるが、鑑定評価の場合には会計上の減価償却と異なって、観察による減価修正が加味される。観察減価は物理的(老朽化)、機能的(陳腐化)、経済的(不適応)の3面から分析し、判断し、観察減価率を算出する。また耐用年数は税務上の耐用年数よりも経済的残存年数から現価率を算出し、再調達原価に現価率を乗じて積算価格を算出する。

再調達原価は、今これと同様の建物を新築したらいくらかかるかを試算するもので、建物価格カード(表2-3-3(その3))のようなデータを収集する。

(4) 収益価格算出のためのデータ項目

賃貸用不動産は、主として収益方式によって収益価格を試算する。その算式は総収益から総費用を差し引いて年間総収益を算出し、還元利廻りで還元して算出する。

収益価格算出のために必要な項目は、次のとおりである。

ア) 年間賃料

イ) 敷金運用益

ウ) 権利金

エ) 減価償却費

オ) 固定資産税 土地 建物

カ) 都市計画税 土地 建物

キ) 損害保険料

ク) 修繕費

ケ) 維持管理費

コ) 空室等による損失相当額

サ) その他

2.3.6 不動産の鑑定評価におけるデータ項目とコードの問題点

前述のように不動産の鑑定評価の現状は、鑑定士等の専門的判断による部面が多いのであるが、その手順は「鑑定評価基準」を遵守し、必要とする資料を収集し、分析し、判断して評価額を算出する必要がある。問題はこれらの手順のうち、機械化することによってメリットのある作業は何か、ということであり、その作業における資料分類をコード化する ほどのように考えたら良いかということである。鑑定評価の手順と資料収集の作業を考えてみて、大きく分けて次の2つが考えられる。

第1は、不動産を物的に確認するためのデータ項目であり、第2は、鑑定評価額を算出するためのデータ項目である。このうち鑑定評価額を算出するための項目で基本的に必要なものは、取引事例、公示価格事例であり、これら事例として採用した不動産の物的確認が先決となる。したがってコード化することによってメリットのある項目は、不動産を物的に確認するための項目であり、「2.3.2」で述べたように、

1. 所在
2. 種別、類型
3. 数・量
4. 公法上の規制
5. 権利者

の5つである。

評価額を算出するためのデータ項目は、「2.3.3 個別分析のためのデータ項目」と「2.3.4 地域分析のためのデータ項目」、および「2.3.5 価格算出のためのデータ項目」であるが、これらはすべて価格形成要因を比較し、格差を把握するための資料であり、担当鑑定士等の専門的判断を点数、あるいは%で表示し、格差を修正するための資料である。もしも、この格差や修正率が、一定の数式によって機械的に算出できるようになれば、これら価格算出のためのデータ項目のコード化もメリットが大きいと考えられるが、現状では鑑定士等の専門的判断によらざるを得ないので、これらは省略する。物的確認のための項目のコード化についての問題点は次のとおりである。

- (1) 所在 土地や建物の所在を表示するものとしては、現在行政区分コードやメッシュコードなどがあるが、個別分析の場合には、国鉄・私鉄の最寄駅から徒歩何分、バス何分などという利用交通機関と通勤時間が一番重要な問題となる。したがって土地・建物コードとしては、国鉄・私鉄の線名のコード化と駅名のコード化が必要となる。
- (2) 種別と類型 2つの観点から分類される。すなわち、用途的観点からは「2.3.5」の(1)の「不動産の種別」のように大別されるが、不動産が近隣地域の用途によって大きな影響を受けることを考え、これをさらに細分化し、「2.3.4 地域分析のためのデータ項目」の(1)「用途によ

る分類」によった方がよいと考えられる。

もう1つは「2.3.5」の(1)の「不動産の種類」のように、有形的利用および権利の態様による分類であり、不動産の価格が権利利益の価格であり、同一の不動産に対して2つ以上の権利利益が存在することがあり得ることを考えると、対象を確認するためには標準化が望まれる項目と思われる。建物については、「2.3.2の(2)建物に関するデータ項目」に述べたように、不動産登記法上の分類によるのがよい。

- (3) 数量 m^2 単位に統一する。分類としては土地の場合は、 $100m$ 以上 $50m^2$ 刻みで規模別に分類した方が利用し易いように考える。

建物については、延面積で $50m^2$ 刻み、間数等による分類も加味する必要がある。

たとえば次のようにすれば検索に便利と考える。

$100m^2$ 以下	間数	1間
$150m^2$ 以下		2間
$200m^2$ 以下		3間
$250m^2$ 以下		4間
$300m^2$ 以下		5間等
$400m^2$ 以下		以上
$500m^2$ 以下		
$600m^2$ 以下		
$1,000m^2$ 以下		
$1,500m^2$ 以下		
$2,000m^2$ 以下		
$3,000m^2$ 以下		
等		

- (4) 公法上の規制 「2.3.2の(3)公法上の規制による分類」と「2.3.2の(4)公法上の規制の内容に関するコード」をコード化することがよいと考える。

- (5) 権利者 どのような権利を誰が持っているかを表示するためには、権利の種類と権利者の区別とが必要である。権利の種別としては、土地収用法における土地の権利が適当と思われる。権利者の区別とは、個人・法人・国・都道府県等の地方公共団体の別などが必要である。たとえば、

A 権利の種別	B 権利者
1. 所有権	1. 個人
2. 地上権	2. 国
3. 永小作権	3. 都道府県
4. 地役権	4. 市町村

- | | |
|--------------|-------------|
| 5. 採石権 | 5. 公団・公社 |
| 6. 質権 | 3. 法人 |
| 7. 抵当権 | (1) 宗教法人 |
| 8. 使用貸借権・賃借権 | (2) 営利法人 |
| 9. 鉱業権 | (3) 学校法人 |
| 10. 温泉利用権 | (4) 財団・社団法人 |
| 11. 占有権 | |
| 12. 水利権 | |
| 13. その他の権利 | |

上述AおよびBのようになる。

(参考資料 1)

鑑定評価額決定表				
資料 17				
物件番号				
不動産の種類				
土地・建物等の別				
数量				
試算価格	積算価格	単価	円	円
		総額	円	円
	比準価格	単価	円	円
		総額	円	円
	収益価格	単価	円	円
		総額	円	円
試算価格の調整 積算価格・比準価格と収益価格間には相当の開差がみられるが収益価格については総費用・還元利回り等精度に乏しいからある。従って収益価格は本件の場合単なる参考程度に留め、積算価格・比準価格を標準として求めるものとする。 両価格間の開差は微小なものであり、資料の信頼度・精度等は同一であるので、11,470,000円を以て本件鑑定評価額と決定するものである。				
調整後の価格		単価	円	円
		総額	円	円
鑑定評価の条件による修正				
鑑定評価額の決定	単価	円	円	円
	総額	円	円	円
鑑定評価額総計				

取引事例表		係印	番号
資料入手方法	資料の信頼度	A・B・C	収買日 年 月 日
所在地	売主	買主	土地
取引価格	建物	取引	年 月 日
不動産の種類	時点		
取引の事情			
土地	数量	利用状況	
	用途	防火空地	容積
	公法上の規制	防火空地	容積
	上水道	清可不可	下水道
	都市ガス	清可不可	電勢・地盤・日照
	接面道路との関係	等高・()m高い・()m低い	一方路・二方路・角地・その他()
	接面道路の種類	公道()・私道	間口・形状
	接面道路の構造	市貝()m 舗装・未舗装	
	接面道路の幅	建築年月日	固定資産税評価額
	建物	構造・用途	建築年月日
利用施設等	住宅地	最近の商店街の名称及び距離	最近の駅舎の名称及び距離
	商業地	文教施設までの距離	中学校()m 小学校()m 幼稚園()m
	工業地	商業地域の中心までの距離	最近の駅舎の名称及び距離
	工業地	幹線道路までの距離	客足の便否
特記事項及び附近の概況			
近隣地域の特性			
位置図		地形図	

(参考資料 2)

資料 12				
原価法適用表				
行	号	No.	No.	No.
数	原	56.19	56.19	150.00
用	途	居 宅	居 宅	
建	築 年 月	44 年 7 月	44 年 7 月	年 月
増	改 築 年 月	年 月	年 月	年 月
増	改 築 年 月	年 月	年 月	年 月
再	調 達 原 価 を 求 め た 方 法	直接法・間接法	直接法・間接法	直接法・間接法
再	調 達 原 価	50,173 円	50,173 円	65,000 円
減	耐用年数による減価	経過年数 2 年	2 年	年
	経済的残存耐用年数	18 年	18 年	年
	耐用年数	20 年	20 年	年
	残材価値率	0 %	10 %	%
	減価累計額	5,017 円	△定率法	円
	修正後の価格	45,156 円	0.794×50,173円	円
	他の方法による減価	円	= 39,837円	円
	修正後の価格	円	円	円
	偶発的破損	△10 %	(定率法により)	%
	物理的要因	%	物理的要因	%
備	物理的要因	%	考慮せず	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
修	偶発的破損	△15 %	△15 %	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
正	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
参	偶発的破損	△5 %	△5 %	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
考	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
資	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
料	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
	偶発的破損	%	%	%
(その他特記事項) ① S 44.6-46.5 木造住宅(東京都)の建築費上昇率は25.3%				
2,250,000円×1.253=2,819,250 円				
2,819,250円÷56.19㎡=50,173円				
②定率法による建物価格は要約するに及ばない				
③土地内開運原価算出については土地価格からの比率及び配分法による比率価格を				
標準として求め、土地残価法にもとめて収益価格は算出せず				

資料費 13-

収益還元法適用表—賃貸用不動産— (物件番号) 収益価格

利用現況・数量		現況 説明	東洋株式会社敷地 (山口氏居住)	数 量	土 地 建 物	150.00 56.19								
総 収 益	①年間賃料													
	40,000円×12ヶ月=480,000円													
	②敷金減損益 (年利4%)													
	40,000円×0.04=1,600円													
	③権利金 (2年間で償却)													
	20,000円													
	合 計					501,600 円								
費 用	項 目		算 式		金 額									
	減 価 償 却 費		建物価格の年 1,775,604円×年		98,645 円									
	減 価 償 却 費				円									
	固定資産税 (土地)		2,340,000円× $\frac{1}{1000}$		32,760 円									
	固定資産税 (建物)		1,450,000円× $\frac{1}{1000}$		20,300 円									
	都市計画税 (土地)		6,450,000円× $\frac{1}{1000}$		12,900 円									
	都市計画税 (建物)		1,450,000円× $\frac{1}{1000}$		2,900 円									
	用 意 保 険 料		付保料額 2,000,000円 (年間1,000円に1.8円)		3,600 円									
	損 失 保 険 料				円									
	修 繕 費		建物価格の年 1,775,604円×年		35,512 円									
	維持管理費		年間賃料の		24,000 円									
	賃 料 準 備 金		なし		円									
	空室等による損失相当額		賃料1ヶ月分		40,000 円									
	そ の 他				円									
	合 計				270,617 円									
年 間 純 収 益			501,600円 - 270,617円 = 230,983円											
還元率の決定と還元方法														
土地6%、建物10%														
総合還元率 $9,750,000円 \times 0.06 + 1,775,604円 \times 0.10 = 762,560円$														
$11,525,604円 - 0.066 = 0.065$														
○ (建物残存耐用年数18年 6.5%の年金現価率→10.4324) を用														
(230,983円×10.4324=2,409,707円)														
の永久還元 $230,983円 \div 0.065 = 3,553,584円$														
収 益 価 格			3,553,584円											
(その他特記事項)														

取引事例比較法適用表 (物件番号)											
取引事例比較法適用表 (物件番号)											
記号・土地建物の別	№	土地・建物	№	土地・建物	№	土地・建物	№	土地・建物	№		
事例資料の種類	20・取引		公営・取引		公営・取引		公営・取引		公営・取引		
事例の類型											
所在地	東2丁目23-15										
敷地面積	661										
時点	46年1月		年 月		年 月		年 月		年 月		
配分法	建前	円	円	円	円	円	円	円	円	円	
	(建物・土地)単価	円	円	円	円	円	円	円	円	円	
	(建物・土地)数量	m	m	m	m	m	m	m	m	m	
	(建物・土地)面積	円	円	円	円	円	円	円	円	円	
	(土地・建物)価格	円	円	円	円	円	円	円	円	円	
価格(単価)	54,000		円	円	円	円	円	円	円	円	
事例補正事由											
事例補正後の価格											
%											
修正資料点	公営価格	別添参照									
	相対価格係数	94.15%									
	不動産研究用指数	15/15 = 7.5									
時点修正後の価格	7.5%		58,050		円	円	円	円	円	円	
最有効利用への補正後の価格	%		円	円	円	円	円	円	円	円	
へ標準地補正	個別比較項目・修正率	%		%		%		%		%	
	"	%		%		%		%		%	
	"	%		%		%		%		%	
	"	%		%		%		%		%	
	"	%		%		%		%		%	
標準地への補正後の価格	%		円	円	円	円	円	円	円	円	
地域価格差補正後の価格	11%		64,435		円	円	円	円	円	円	
要因比較	比較項目・修正率	%		%		%		%		%	
	"	%		%		%		%		%	
	"	%		%		%		%		%	
	"	%		%		%		%		%	
	"	%		%		%		%		%	
個別的要因比較後の価格	0%		64,435		円	円	円	円	円	円	
の簿価税上	月基地 固定資産税評価	15,600		円	円	円	円	円	円	円	
	宅用地 固定資産税評価	13,800		円	円	円	円	円	円	円	
	対象地 相対価格係数	110,000		円	円	円	円	円	円	円	
	事例地	91,000		円	円	円	円	円	円	円	
価格の調整	近隣地価：公示地価 = 100 : 90 = $\frac{100}{90} = 1.11$										
比率価格の決定											
単価	円		数量		比率価格		円		円		

取引事例比較法適用表（物件番号）						資料簿Ⅱ-3	
取引事例 貸借事例		比較法適用表（物件番号）					
記号・土地建物の別	No.	土地・建物	No.	土地・建物	No.	土地・建物	No.
事例資料の類別	公示・取引	公示・取引	公示・取引	公示・取引	公示・取引	公示・取引	公示・取引
事例の種類	公	私	公	私	公	私	公
所在地							
数量							
時点		45年7月		170	00		
配分法	総額	11,000,000	円		円		円
	(建物・土地)単価	土地：建物	円	11,000,000×%	%	11,000,000×%	%
	(建物・土地)数量	85 : 15	m ²		m ²		m ²
	(建物・土地)価格		円	9,350,000	円		円
	(土地・建物)価格		円		円	1,650,000	円
価格(平均)		円			円		円
事情補正事由							
事情補正後の価格							
修正資料点	公示価格	%	円	%	円	%	円
	租税標準価格			別紙参照		建築年代同一 市況相違 = 11% - 1.9%	
	不動産鑑定所価格					最早による減額率は - 0.6%	
時点終止後の価格	%	円	15%	10,959,000円	△ 0.7%	1,638,450円	円
最有効採用への補正後の価格							
へ補正補肉正地	個別的要因比較項目・修正率	%	%	%	%	%	%
	" " "	%	%	%	%	%	%
	" " "	%	%	%	%	%	%
	" " "	%	%	%	%	%	%
	" " "	%	%	%	%	%	%
標準地への補正後の価格	%	円	%	円	%	円	円
地域格差補正後の価格							
要因別較的	比較項目・修正率	%	%	150m ² → 0.8823	%	\$6.19m	%
	" " "	%	%	170m ²	%	\$2.59m	%
	" " "	%	%		%	1.06%	%
	" " "	%	%		%		%
	" " "	%	%		%		%
個別的要因に比較後の価格							
の課税価格上	対象地	円	9,669,566	円	%	1,740,525	円
	市街地	円	15,600	円		25,805	円
	対象地	円	15,600	円		25,805	円
	対象地	円	110,000	円			円
	対象地	円	110,000	円			円
価格の調整	11,410,091円						
基準価格の決定		取値	円	枚量	基準価格		
					11,410,091円		

其貸借事例比較法の場合は価格を賃料とよみなせること

(参考資料 4)

補助用紙

資料書10-補3

時点修正率資料

1. 公示価格

国立市三地区に於ける上昇率はS45.1.1からS46.1.1迄

国立 1. 47,500円→54,000円 13.6%

2. 42,000円→48,000円 14.2%

3. 35,500円→41,000円 15.4%

平均13.1% である。

2. 相対価格係数

近隣地域7路線に於ける稼働化上昇率は

最高 73%～最低 37% 平均 51% である。

3. 不動産研究所の市街地価格指数

大々都市田舎地の上昇率は S44.9→S45.9迄

1675→2012 20.0%

4. 取引事例

取引事例(イ)の標準地価格と(ロ)の価格を比較すると

(イ) S46.7 68,400円

(ロ) S45.7 60,000円

即ち年間15%前後の上昇率が認められる。

上記1～4の時点修正率資料より、近隣地の上昇率を最もよく反映せるとみられる1及び4を中心とし、2、3を参考として年間上昇率を15%と決定した。

取引事例 貸買事例		比較法適用表 (物件番号)		積算価格-土地-				
記号・土地・建物の別		Na	土地・建物	Na	土地・建物	Na	土地・建物	
事例資料の種類		公示・取引		公示・取引		公示・取引		
事例の種類		(イ)		(ロ)		(ニ)		
所在地		750		130		170		
数量		46年7月		45年7月		46年1月		
時								
配		総 額	43,500,000 円	9,000,000 円		11,000,000 円		
分		(イ)・土地)単 価		24,203 円				
法		(ロ)・土地)数 量	m ²	49.58 m ²				
		(イ)・土地)価 格	円	1,200,000 円				
		(ロ)・建物)価 格	円	7,800,000 円				
		価 格(単 価)	58,000 円	60,000 円		64,700 円		
事情補正事由		なし		なし		なし		
事情補正後の価格		%	円	%	円	%	円	
修正算点		公示 価 格	〇 宅地歩留	左一同		左一同		
		租 税 規 格 係 数	年率15%	年率15%		年率15%		
		不動産研究所指数				15X 得=7.5		
時点修正後の価格		0%	58,000 円	15%	69,000 円	7.5%	69,552 円	
最有効使用への補正後の価格		%	円	%	円	%	円	
へ 換 算 補 正 地 代 価 格		比較項目・修正率	換算性	%		%		
		"	地形・地量	△10%		%		
		"	地質・地質	%		%		
		"	地質・地質	%		%		
		"	地質・地質	%		%		
		"	地質・地質	%		%		
		"	地質・地質	%		%		
標準地への補正後の価格		18%	68,440 円	%	69,000 円	%	69,552 円	
地 代 価 格 補 正 後 の 価 格		%	円	%	円	%	円	
要因別比較		比較項目・修正率	換算性	△5%	換算性	△5%	角地	△7%
		"	"	%	"	%	"	%
		"	"	%	"	%	"	%
		"	"	%	"	%	"	%
		"	"	%	"	%	"	%
		"	"	%	"	%	"	%
個別的要因比較後の価格		△5%	64,919 円	△5%	65,550 円	△7%	64,583 円	
対象地 固定資産税評価額		m ²	15,600 円		15,600 円		15,600 円	
事例地			17,000 円		17,200 円		16,000 円	
対象地 相対価格係数		3.3m ²	110,000 円		110,000 円		110,000 円	
事例地		3.3m ²	125,000 円		140,000 円		110,000 110,000円	
価格の調整		取引事例により得られた価格は上記の如く65,600円～64,700円を示すが、上記(イ)、(ロ)、(ニ)共に資料の信頼性・規模等は一のものであり、三者の平均値たる65,000円を以て当該更地価格と決定した。尚当該更地価格は公示価格からの現準後の価格64,435円と近似しており、地価の均衡を保っているといえる。						
比 準 価 格 の 決 定		単 価	65,000 円	数 量	150.00	比 準 価 格	9,750,000 円	

貸付事例比較法の場合は価格を賃料とよみかえること。

(参考資料 5)

事例資料表									
資料表 10-1									
種別	記号	所在地		数		時点	価格・賃料の種類		
公 示 価 格		地区	国立	地点	1				
		国立市東2丁目23-15				661.00		45・1・1	47,500
		地区		地点				46・1・1	54,000
		地区		地点					
		地区		地点					
		地区		地点					
		地区		地点					
取 引 ・ 賃 借 事 例	イ ロ ハ ニ ホ	東1丁目18番				750.00		46・6米	43,500,000円
		中1丁目12番				130.00	49.58	45・6米	9,000,000円
		中1丁目18番 (貸借事例)				155.00	59.50	46・5新規	月額40,000円
		中1丁目23番				170.00		46・1	11,000,000円
		中1丁目224-5				170.00	52.89	45・7	11,000,000円
詳 細 先 例		評価図番号							
		評価図番号							
		評価図番号							
参 考 価 格									

取引・賃借事例の所在地欄下段には敷地利用の程度その他適宜利用のこと。

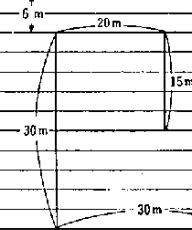
(補助用表)

資料表 10-2

取引・賃借事例 (補足)

(イ)

取引事例(イ)の両地は右図の通り



(ロ) 宅地 130㎡

建物 木・瓦・平 49.58㎡

S40.8建

(ハ) 賃貸借事例

宅地 155㎡

建物 59.50㎡

木・瓦・平 S42.4建

S46.5 新規賃貸

月額 40,000円

権利金 40,000円

敷金 40,000円

(ニ) 宅地 170㎡

建物 木・瓦・平 52.89㎡

S44.7建

総額 11,000,000円

(参考資料 6)

対象不動産確認表 (物件番号)		資料書 2
物的現況の認識事項	公簿地	登記簿記載 (46・7・1) 登記簿記載 () 固定資産税課税 () 評価額 (46・7・1) 固定資産税額 () 取得地証明 ()
	所在	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	用途	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	地目	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	形状	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	境界	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	隣地関係	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	土地の用途	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	土地の形状	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	土地の面積	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
権利関係の認識事項	所有権	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	所有権	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	所有権	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	所有権	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	所有権	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	所有権	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	所有権	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	所有権	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	所有権	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	所有権	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏

本資料書に記入できない場合は補助用紙を用いること。

近隣地域分析表 (物件番号)		資料書 3
各地域に共通する地域要因	自然条件	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	自然条件	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	自然条件	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	自然条件	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	自然条件	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	自然条件	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	自然条件	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	自然条件	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	自然条件	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	自然条件	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
地域別の地域要因	社会環境・地域の品質 (環境) 良 (品質) 特上・上・中・下・特下	
	社会環境・地域の品質 (環境) 良 (品質) 特上・上・中・下・特下	
	社会環境・地域の品質 (環境) 良 (品質) 特上・上・中・下・特下	
	社会環境・地域の品質 (環境) 良 (品質) 特上・上・中・下・特下	
	社会環境・地域の品質 (環境) 良 (品質) 特上・上・中・下・特下	
	社会環境・地域の品質 (環境) 良 (品質) 特上・上・中・下・特下	
	社会環境・地域の品質 (環境) 良 (品質) 特上・上・中・下・特下	
	社会環境・地域の品質 (環境) 良 (品質) 特上・上・中・下・特下	
	社会環境・地域の品質 (環境) 良 (品質) 特上・上・中・下・特下	
	社会環境・地域の品質 (環境) 良 (品質) 特上・上・中・下・特下	
用途的地域分析	用途的地域分析	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	用途的地域分析	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	用途的地域分析	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	用途的地域分析	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	用途的地域分析	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	用途的地域分析	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	用途的地域分析	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	用途的地域分析	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	用途的地域分析	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏
	用途的地域分析	「実地」46・7・1 「実地」田中・牧野 立入人 東京建設 顧問氏 山口氏氏

本資料書に記入できない場合は補助用紙を用いること。

(参考資料 7)

類似地域分析表		同一市域内の類似地域と判定した根拠	対象地域は同市域内南方にある住宅地、商業地は同市域内北方の住宅地と判定した根拠	市調査資料No. 4-1
類似地域の所在地	国立市第1丁目	市調査資料No. 4-1	類似度	
自然条件	地形・地質 (地形) 強・弱・割・地質 (地質) 強・弱・割・地質 (気候) 日照・風・雨・雪・霜・雹・霧・霰・霪・霂・霙・霈・霖・淫・雪・霜・雹・霧・霰・霪・霂・霙・霈・霖・淫	地形・地質 (地形) 強・弱・割・地質 (地質) 強・弱・割・地質 (気候) 日照・風・雨・雪・霜・雹・霧・霰・霪・霂・霙・霈・霖・淫	A	A
道路条件	眺望・景観 (眺望) 良好・不良・道が多い (景観) 良好・不良・道が多い	眺望・景観 (眺望) 良好・不良・道が多い (景観) 良好・不良・道が多い	A	A
交通条件	駅への連絡 (駅) 良好・不良・道が多い (道) 良好・不良・道が多い	駅への連絡 (駅) 良好・不良・道が多い (道) 良好・不良・道が多い	A	A
設備	上下水道 (上下水道) 良好・不良・道が多い (ガス) 良好・不良・道が多い	上下水道 (上下水道) 良好・不良・道が多い (ガス) 良好・不良・道が多い	A	A
用途	社会環境・地域の特色 (環境) 良好・不良・道が多い (社会環境) 良好・不良・道が多い	社会環境・地域の特色 (環境) 良好・不良・道が多い (社会環境) 良好・不良・道が多い	A	A
地域別	住宅 (住宅) 良好・不良・道が多い (商業) 良好・不良・道が多い	住宅 (住宅) 良好・不良・道が多い (商業) 良好・不良・道が多い	A	A
工業	動力資源・用水の確保 (動力資源) 良好・不良・道が多い (用水) 良好・不良・道が多い	動力資源・用水の確保 (動力資源) 良好・不良・道が多い (用水) 良好・不良・道が多い	A	A
用途	用途の適否 (用途) 良好・不良・道が多い (適否) 良好・不良・道が多い	用途の適否 (用途) 良好・不良・道が多い (適否) 良好・不良・道が多い	A	A
標準的使用	標準的使用 (標準的使用) 良好・不良・道が多い (使用) 良好・不良・道が多い	標準的使用 (標準的使用) 良好・不良・道が多い (使用) 良好・不良・道が多い	A	A
将来の動向	将来の動向 (将来の動向) 良好・不良・道が多い (動向) 良好・不良・道が多い	将来の動向 (将来の動向) 良好・不良・道が多い (動向) 良好・不良・道が多い	A	A
その他	その他 (その他) 良好・不良・道が多い (その他) 良好・不良・道が多い	その他 (その他) 良好・不良・道が多い (その他) 良好・不良・道が多い	A	A
価格水準及び地価格差	60,000円/㎡～70,000円/㎡で近隣地域との地価格差なし	60,000円/㎡～70,000円/㎡で近隣地域との地価格差なし	A	A

* 類似は農地、林地の地域分析、宅地地域で地域別に追加すべき項目のある場合に特記すべき事項のあるときに適宜用いること。

類似番域分析表		同一市域内の類似地域と判定した根拠	市調査資料No. 4-2
類似地域の所在地	国立市第2丁目	市調査資料No. 4-2	類似度
自然条件	地形・地質 (地形) 強・弱・割・地質 (地質) 強・弱・割・地質 (気候) 日照・風・雨・雪・霜・雹・霧・霰・霪・霂・霙・霈・霖・淫	地形・地質 (地形) 強・弱・割・地質 (地質) 強・弱・割・地質 (気候) 日照・風・雨・雪・霜・雹・霧・霰・霪・霂・霙・霈・霖・淫	A
道路条件	眺望・景観 (眺望) 良好・不良・道が多い (景観) 良好・不良・道が多い	眺望・景観 (眺望) 良好・不良・道が多い (景観) 良好・不良・道が多い	A
交通条件	駅への連絡 (駅) 良好・不良・道が多い (道) 良好・不良・道が多い	駅への連絡 (駅) 良好・不良・道が多い (道) 良好・不良・道が多い	A
設備	上下水道 (上下水道) 良好・不良・道が多い (ガス) 良好・不良・道が多い	上下水道 (上下水道) 良好・不良・道が多い (ガス) 良好・不良・道が多い	A
用途	社会環境・地域の特色 (環境) 良好・不良・道が多い (社会環境) 良好・不良・道が多い	社会環境・地域の特色 (環境) 良好・不良・道が多い (社会環境) 良好・不良・道が多い	A
地域別	住宅 (住宅) 良好・不良・道が多い (商業) 良好・不良・道が多い	住宅 (住宅) 良好・不良・道が多い (商業) 良好・不良・道が多い	A
工業	動力資源・用水の確保 (動力資源) 良好・不良・道が多い (用水) 良好・不良・道が多い	動力資源・用水の確保 (動力資源) 良好・不良・道が多い (用水) 良好・不良・道が多い	A
用途	用途の適否 (用途) 良好・不良・道が多い (適否) 良好・不良・道が多い	用途の適否 (用途) 良好・不良・道が多い (適否) 良好・不良・道が多い	A
標準的使用	標準的使用 (標準的使用) 良好・不良・道が多い (使用) 良好・不良・道が多い	標準的使用 (標準的使用) 良好・不良・道が多い (使用) 良好・不良・道が多い	A
将来の動向	将来の動向 (将来の動向) 良好・不良・道が多い (動向) 良好・不良・道が多い	将来の動向 (将来の動向) 良好・不良・道が多い (動向) 良好・不良・道が多い	A
その他	その他 (その他) 良好・不良・道が多い (その他) 良好・不良・道が多い	その他 (その他) 良好・不良・道が多い (その他) 良好・不良・道が多い	A
価格水準及び地価格差	50,000円/㎡～60,000円/㎡	50,000円/㎡～60,000円/㎡	A

* 類似は農地、林地の地域分析、宅地地域で地域別に追加すべき項目のある場合に特記すべき事項のあるときに適宜用いること。

(參考資料 8)

土地調査表① (物件符号)										資料号 5	
位置 (目標からの方位距離)		国電中央線国立駅の略西南西方向約450m									
国鉄		中央	線	国立	駅	順路	450m				
私鉄・地下鉄		線		駅	順路	m					
バス・市電				停留所	順路	m					
主要道路への連絡性											
接面関係		〇路・三方路・準角地・角地、三方路・その他 ()									
接面 街路・ 按面 状況	種類・名称		市道								
	果		桃								
	巾		員		6m		m		m		
	舗装		なし・〇		なし・あり		なし・あり		なし・あり		
	歩道		〇・あり		なし・あり		なし・あり		なし・あり		
	勾配		〇・あり		なし・あり		なし・あり		なし・あり		
	側溝		なし・〇・U字溝		なし・あり		なし・あり		なし・あり		
	街路樹		〇・あり		なし・あり		なし・あり		なし・あり		
	通行制限		〇・あり		なし・あり		なし・あり		なし・あり		
	按面計画		〇・あり		なし・あり		なし・あり		なし・あり		
交通景		少									
高低差		〇・あり+		m		なし・あり+		m			
石積・擁壁		〇・あり		なし・あり		なし・あり		なし・あり			
方角		南西									
切		〇・あり		m		なし・あり		m			
間		口		約11m		m		m		m	
奥行き		~ 13.5 m		~		~		~		m	
地積・形		150㎡		〇形 (長方形)		不整形 ()					
地勢		平地・傾斜地 ()		向勾配 ()		その他 ()					
隣接地との高低差		〇・あり		側隣地より		+		+		m	
地盤・地質		強・〇・弱 (地耐力 ton)									
月照		良・〇・不良 (障害物)									
通風		良・〇・不良 (障害物)									
乾燥		乾・〇・湿									
眺望・景観		〇・あり									
上水道		引〇済・引込可・引込不可									
下水道		公共下水道・都市下水路・その他									
電気		電灯線 引〇済・引込可・引込不可 (電力数)		引〇済・引込可・引〇不可							
ガス		(都市ガス) 引〇済・引込可・引込不可									
電話		0425局引込可・引〇不可									
その他											
被災状況		洪水・地震・地盤沈下・がけ崩・融合・火災・爆発・大気汚染・水質汚濁・震災・その他		被災の程度		なし					
利用現況		個人住宅敷地									
(その他特記事項)											

形状その他説明を要する場合全頁又は別紙・別図によって補足すること。

土 地 調 査 表 ②		資料番：6—	
都 市 計 画 法 に 基 づ く 規 制	都市計画区域	1区内(市街地)区域・市街地調整区域) 区域外	
	用途地域	なし・ ☒	☐ (簡便) 商業(#) 準工業(#) 工業(#)
	準用地区	☒ ・あり	住居準用・工業準用
	特別工業・文教 特別用途地区	なし・ ☒	特別工業(第 1 種) ☒ (第 2 種) 小売店舗・事務所・厚生・娯楽・観光
	空地地区	なし・ ☒	第 8 種(庭園 第 1 種(#) 第 2 種(#) 第 3 種(#) 第 4 種(#) 第 5 種(#) 第 6 種(#) 第 7 種(#) 第 8 種(#) 第 9 種(#) 第 10 種(#) 第 11 種(#) 第 12 種(#) 第 13 種(#) 第 14 種(#) 第 15 種(#) 第 16 種(#) 第 17 種(#) 第 18 種(#) 第 19 種(#) 第 20 種(#) 第 21 種(#) 第 22 種(#) 第 23 種(#) 第 24 種(#) 第 25 種(#) 第 26 種(#) 第 27 種(#) 第 28 種(#) 第 29 種(#) 第 30 種(#) 第 31 種(#) 第 32 種(#) 第 33 種(#) 第 34 種(#) 第 35 種(#) 第 36 種(#) 第 37 種(#) 第 38 種(#) 第 39 種(#) 第 40 種(#) 第 41 種(#) 第 42 種(#) 第 43 種(#) 第 44 種(#) 第 45 種(#) 第 46 種(#) 第 47 種(#) 第 48 種(#) 第 49 種(#) 第 50 種(#) 第 51 種(#) 第 52 種(#) 第 53 種(#) 第 54 種(#) 第 55 種(#) 第 56 種(#) 第 57 種(#) 第 58 種(#) 第 59 種(#) 第 60 種(#) 第 61 種(#) 第 62 種(#) 第 63 種(#) 第 64 種(#) 第 65 種(#) 第 66 種(#) 第 67 種(#) 第 68 種(#) 第 69 種(#) 第 70 種(#) 第 71 種(#) 第 72 種(#) 第 73 種(#) 第 74 種(#) 第 75 種(#) 第 76 種(#) 第 77 種(#) 第 78 種(#) 第 79 種(#) 第 80 種(#) 第 81 種(#) 第 82 種(#) 第 83 種(#) 第 84 種(#) 第 85 種(#) 第 86 種(#) 第 87 種(#) 第 88 種(#) 第 89 種(#) 第 90 種(#) 第 91 種(#) 第 92 種(#) 第 93 種(#) 第 94 種(#) 第 95 種(#) 第 96 種(#) 第 97 種(#) 第 98 種(#) 第 99 種(#) 第 100 種(#) 第 101 種(#) 第 102 種(#) 第 103 種(#) 第 104 種(#) 第 105 種(#) 第 106 種(#) 第 107 種(#) 第 108 種(#) 第 109 種(#) 第 110 種(#) 第 111 種(#) 第 112 種(#) 第 113 種(#) 第 114 種(#) 第 115 種(#) 第 116 種(#) 第 117 種(#) 第 118 種(#) 第 119 種(#) 第 120 種(#) 第 121 種(#) 第 122 種(#) 第 123 種(#) 第 124 種(#) 第 125 種(#) 第 126 種(#) 第 127 種(#) 第 128 種(#) 第 129 種(#) 第 130 種(#) 第 131 種(#) 第 132 種(#) 第 133 種(#) 第 134 種(#) 第 135 種(#) 第 136 種(#) 第 137 種(#) 第 138 種(#) 第 139 種(#) 第 140 種(#) 第 141 種(#) 第 142 種(#) 第 143 種(#) 第 144 種(#) 第 145 種(#) 第 146 種(#) 第 147 種(#) 第 148 種(#) 第 149 種(#) 第 150 種(#) 第 151 種(#) 第 152 種(#) 第 153 種(#) 第 154 種(#) 第 155 種(#) 第 156 種(#) 第 157 種(#) 第 158 種(#) 第 159 種(#) 第 160 種(#) 第 161 種(#) 第 162 種(#) 第 163 種(#) 第 164 種(#) 第 165 種(#) 第 166 種(#) 第 167 種(#) 第 168 種(#) 第 169 種(#) 第 170 種(#) 第 171 種(#) 第 172 種(#) 第 173 種(#) 第 174 種(#) 第 175 種(#) 第 176 種(#) 第 177 種(#) 第 178 種(#) 第 179 種(#) 第 180 種(#) 第 181 種(#) 第 182 種(#) 第 183 種(#) 第 184 種(#) 第 185 種(#) 第 186 種(#) 第 187 種(#) 第 188 種(#) 第 189 種(#) 第 190 種(#) 第 191 種(#) 第 192 種(#) 第 193 種(#) 第 194 種(#) 第 195 種(#) 第 196 種(#) 第 197 種(#) 第 198 種(#) 第 199 種(#) 第 200 種(#) 第 201 種(#) 第 202 種(#) 第 203 種(#) 第 204 種(#) 第 205 種(#) 第 206 種(#) 第 207 種(#) 第 208 種(#) 第 209 種(#) 第 210 種(#) 第 211 種(#) 第 212 種(#) 第 213 種(#) 第 214 種(#) 第 215 種(#) 第 216 種(#) 第 217 種(#) 第 218 種(#) 第 219 種(#) 第 220 種(#) 第 221 種(#) 第 222 種(#) 第 223 種(#) 第 224 種(#) 第 225 種(#) 第 226 種(#) 第 227 種(#) 第 228 種(#) 第 229 種(#) 第 230 種(#) 第 231 種(#) 第 232 種(#) 第 233 種(#) 第 234 種(#) 第 235 種(#) 第 236 種(#) 第 237 種(#) 第 238 種(#) 第 239 種(#) 第 240 種(#) 第 241 種(#) 第 242 種(#) 第 243 種(#) 第 244 種(#) 第 245 種(#) 第 246 種(#) 第 247 種(#) 第 248 種(#) 第 249 種(#) 第 250 種(#) 第 251 種(#) 第 252 種(#) 第 253 種(#) 第 254 種(#) 第 255 種(#) 第 256 種(#) 第 257 種(#) 第 258 種(#) 第 259 種(#) 第 260 種(#) 第 261 種(#) 第 262 種(#) 第 263 種(#) 第 264 種(#) 第 265 種(#) 第 266 種(#) 第 267 種(#) 第 268 種(#) 第 269 種(#) 第 270 種(#) 第 271 種(#) 第 272 種(#) 第 273 種(#) 第 274 種(#) 第 275 種(#) 第 276 種(#) 第 277 種(#) 第 278 種(#) 第 279 種(#) 第 280 種(#) 第 281 種(#) 第 282 種(#) 第 283 種(#) 第 284 種(#) 第 285 種(#) 第 286 種(#) 第 287 種(#) 第 288 種(#) 第 289 種(#) 第 290 種(#) 第 291 種(#) 第 292 種(#) 第 293 種(#)

資料: 2 -

資料 8-

建物調査表① (物件番号)

計画	年・月	44・7	構造・用途	面積	建築業者	建築費	
	新築	44・7	木造・瓦葺・平家建	56.19	△△建	2,250,000	
	増改築	-					
	増改築	-					
工事	現況	44・7	木造・瓦葺・平家建	56.19			
	部分	種別					
	上部構造	鉄骨鉄筋コン・鉄筋コン・鉄骨（重・軽）・プロ 石・その他（ ）	柱の材質	A・B・C・D・E	柱の径	大・普通・小	
	屋根	①（ ）・洋・セ・瓦葺・銅板（瓦葺・平・波）・ス レート（平・波）・漆・その他（ ）		A・B・C・D・E	大・普通・小		
外壁	①（ ）・石・プロ・板金（漆・音・コン） その他（ ）		A・B・C・D・E	大・普通・小			
	②（ ）・漆・③（ ）・④（ ）・タイル（平・波）・ス レート（平・波）・石・天然・人造・タイル・その他（ ）		A・B・C・D・E	大・普通・小			
	⑤（ ）・⑥（ ）・⑦（ ）・⑧（ ）・⑨（ ）・⑩（ ） その他（ ）		A・B・C・D・E	大・普通・小			
	その他	出窓・庇・縁・階段		A・B・C・D・E	大・普通・小		
内部仕上	階・部分の名称	床	壁	天井	窓枠・建具	天井の材質	柱の径
	6和（南）	たなみ	京かべ	さばふく天井		A・B・C・D・E	大・普通・小
	6和（北）	たなみ	京かべ	#		A・B・C・D・E	大・普通・小
	4和①	たなみ	京かべ・しゅうい	#		A・B・C・D・E	大・普通・小
	倉庫	板張り	新建材	耐火ボード		A・B・C・D・E	大・普通・小
	風呂	タイル張り	漆・タイル・しゅうい	#		A・B・C・D・E	大・普通・小
						A・B・C・D・E	大・普通・小
						A・B・C・D・E	大・普通・小
						A・B・C・D・E	大・普通・小
						A・B・C・D・E	大・普通・小
建築設備	電気	有					
	水道	有					
	冷暖房	有					
	衛生設備	有					
その他の設備	エレベーター	有					
	その他	有					
設備部	門・窓	ブロック塀					
	庭園	有					
（その他の特記事項）							

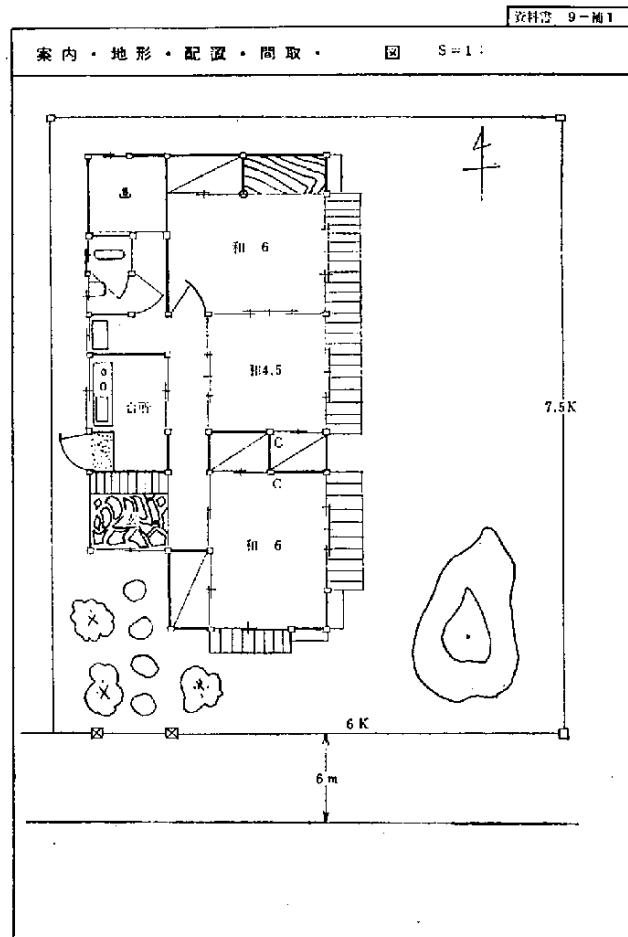
(參考資料 10)

資料書 9-

建物調査表② (物件番号)

利用現況		住宅(個人住宅敷地)	所見			
減価要因	物理的	使用による摩滅破損の程度	大・ 普通 ・小	總体的に維持・補修良好		
		自然的劣化の程度	大・ 普通 ・小			
		偶発的な損傷の程度	大・ 普通 ・小			
		維持補修の程度	良・ 普通 ・不良			
		即時取替・維持補修の必要性和その範囲	風呂場タイルに剥離あり			
	経済的	新規のものに比して物理的不足の程度		様式がや、旧式化 別取り等日照 の考慮が必要		
		その他重大な物理的減価要因とその程度				
		機能的	敷地との適合性		適・ 普通 ・不適	
			設計・デザイン等の良否		良・ 普通 ・不良	
			型式・様式の旧式化の程度		良・普通・小	
設備の不足の程度	大・ 普通 ・小					
設備の配置の適否	適・ 普通 ・不適					
内	採光・通風・取回りの良否	良・ 普通 ・不良				
	効率的利用の難易	難・ 普通 ・易				
	その他重大な機能的減価要因とその程度					
	経済的	近隣地域の衰退の程度		大・ 普通 ・小	近隣環境には適合しているが、新築家屋に比し、土地建物一体としての市場性には劣るものがある。	
		近隣環境との適合性		適・ 普通 ・不適		
市場性		大・ 普通 ・小				
賃貸料の動向		↑・ 普通 ・↓				
その他重大な経済的減価要因とその程度						
公・私法上の規制	建築率	40%に対して利用度	%			
	延面積	—%に対して利用度	%			
	容積率	—%に対して利用度	%			
	高さ	10 m に対して現況	10 m 以下			
	構造	耐火・耐火耐火・防火構造に付して現況				
	用途	住宅				
	相關関係	特に紛争等なし				
	その他公私法上の規制	なし				
	最も有効の用途	個人住宅敷地				
	経済的残存耐用年数	18	残付価額年率: 0			
品	専	特上・上・ 中 ・下・特下				

(その他特記事項)



※ 確定計画書に添付するものは赤丸、本報告書に添付したものは、黒丸で囲むこと。

[illegible]

2.4 不動産の鑑定評価におけるデータ項目の一例（その2）

不動産の鑑定評価において取引事例比較法の基礎となる公示価格、取引事例、評価先例、時点修正率など多種多様のデータを整理して蓄積し、事例資料としてまたは不動産の価格形成要因の計量的分析に利用する目的でコード化したものを、住宅地に関する場合を例にとって次に掲げる。

2.4.1 データコードの項目と構成

データコードの項目とその構成を示すと次の表2-4-1のとおりである。

表2-4-1 データコードと構成の一覧表

項 目	桁 数	構 成 と 説 明
事 業 所 別	3桁	N N N 地 区 事 区 内 業 別 所 番 号
事 例 資 料 の 別	1桁	次のコードによる 地 価 公 示 1 取 引 事 例 2 評 価 先 例 3 そ の 他 4
整 理 番 号	5桁	受付番号による N N N N N
対 象 不 動 産 の 所 在 地	18桁	登記簿上の表示 ×××……××
対 象 不 動 産 の 位 置	9桁	地図上で物件の位置を示す N N N N N N N N └─┘ └─┘ └─┘ └─┘ 都 市 X Y 道 区 プ プ 府 町 ロ ロ 県 村 ッ ッ 名 名 ト ト 座 標
数 量	6桁	平方メートル表示
価 格 時 点 と 評 価 時 点	各8桁	N N N N N N N N └─┘ └─┘ └─┘ 年 月 日

項 目	桁 数	構 成 と 説 明
依頼者の機関別	1 桁	N 官公庁 1 公社公団 2 公庫・金庫 3 民間法人 4 個人 5 その他 6
依頼者の種別	2 桁	N N 大蔵省 0 1 建設省 0 2 郵政省 0 3 文部省 0 4 厚生省 0 5 農林省 0 6 法務省 0 7 防衛庁 0 8 裁判所 0 9 その他官庁 1 0 都道府県 1 1 市町村 1 2 国 鉄 1 3 電々公社 1 4 専売公社 1 5 金庫公庫 1 6 道路公団 1 7 住宅公団 1 8 開発公団 1 9 その他公団 2 0 営 団 2 1 事業団 2 2 共済組合 2 3 日 銀 2 4 その他特銀 2 5 市 銀 2 6 地 銀 2 7 信託銀行 2 8 相互銀行 2 9 信用金庫 3 0 生 保 3 1 損 保 3 2 証 券 3 3 NHK, 新 3 4 病 院 3 5 学 校 3 6 聞社, 通信 水産食品 3 7 鉱 業 3 8 化学工業 3 9 石 油 4 0 硝 子・セメント 4 1 建設業 4 2 鉄鋼金属 4 3 機 械 4 4 電気機器 4 5 織 維 4 6 紙・パルプ 4 7 輸送用機器 4 8 私 鉄 4 9 陸 運 5 0 海 運 5 1 空 運 5 2 倉 庫 5 3 電 力 5 4 ガ ス 5 5 サービス業 5 6 不動産業 5 7 商 社 5 8 個 人 5 9 その他 6 0
依頼目的	2 桁	N N 売 却 0 1 買 受 0 2 交 換 0 3 担 保 0 4 補 償 0 5 訴 訟 0 6 資産再評価 0 7 払 下 0 8 競売 0 9 証 明 1 0 貸貸借 1 1 課 税 1 2 区画整理 1 3 立体換地 1 4 現物出資 1 5 買 収 1 6 その他 1 7

項 目	桁 数	構 成 と 説 明						
価格または賃料 の 種 類	1桁	N	正 常 価 格	1				
			限 定 価 格	2				
			特 定 価 格	3				
			正 常 賃 料	4				
			限 定 賃 料	5				
最 有 効 用 途	2桁	NN						
		一般住宅敷地	01	中層事務所敷地	02	高層事務所敷地	03	
		中層店舗営業所敷地	04	高層店舗営業所敷地	05	中層共同住宅敷地	06	
		高層共同住宅敷地	07	中層店舗住宅併用敷地	08	高層店舗住宅併用敷地	09	
		公共建物敷地	10	店舗営業所敷地	11	店舗住宅併用敷地	12	
		倉庫敷地	13	工場敷地	14	交通用地	15	
		公園等緑地	16	運動場用地	17	その他	18	
土 地 の 種 類	2桁	NN						
		宅 地	01	田	02	畑	03	
		山 林	04	保安林	05	原 野	06	
		雑種地	07	道路敷	08	池 沼	09	
		その他	10					
建物の構造と 用 途	6桁	NNNNNN						
		造 1桁	木 造	1	鉄筋コンクリート造	2	鉄筋造	3
			コンクリートブロック造	4	鉄筋コンクリート鉄骨造	5	鉄骨造	6
			鉄骨鉄筋コンクリート造	7	軽鉄骨造	8		
		葺	瓦 葺	01	亜鉛メッキ鋼板葺	02	亜鉛メッキ鋼板瓦葺	03
			ストレート瓦葺	04	波形スレート・瓦葺	05	陸屋根	06
			塔屋付	07	レジノ鉄板葺	08	トタン葺	09
			鉄板葺	10	セメント瓦葺	11	瓦トタン交葺	12
			モルタル瓦葺	13	モルタル塗鋼板瓦葺	14	鉄板及び鋼板葺	15
			セメントモルタル葺	16	サンプレー ト葺	17		
		階 1桁	8階以上	1	5～7階	2	3～4階	3
			2 階	4	1 階	5		
		用途 2桁	居 宅	01	店 舗	02	寄宿舎	03
			共同住宅	04	事務所	05	旅 館	06
			料 亭	07	工 場	08	倉 庫	09
			車 庫	10	ガソリンスタンド	11	遊技場	12
			発電所	13	変電所	14		

項 目	桁 数	構 成 と 説 明						
対 象 不 動 産	2桁	N N						
		土 地	住宅地	1 1	店舗営業所	1 2	事務所	1 3
			工場地	1 4	倉庫地	1 5	宅地見込地	1 6
			農 地	1 7	山 林	1 8	その他	1 9
		建物及びその敷地	住宅地	2 1	店舗営業所	2 2	事務所	2 3
			工場地	2 4	倉庫地	2 5	その他	2 6
		建 物	住 家	3 1	店舗営業所	3 2	事務所	3 3
			アパート	3 4	工 場	3 5	倉 庫	3 6
			解 体	3 7	その他	3 8		
		権 利	借地権	4 1	借家権	4 2	底 地	4 3
			引湯権	4 4	その他	4 5		
賃 料	新規地代	5 1	新規家賃	5 2	継続地代	5 3		
	継続家賃	5 4	ビル賃料	5 5	その他	5 6		
その他	船 船	6 1	その他	6 2				
近隣住居の品等	1桁	N	最 高		1			
			上		2			
			中		3			
			下		4			
固 定 資 産 税 の 評 価 格	6桁	N N N N N N						
		平方メートル当り(円)						
所 得 水 準	1桁	N	Aランク		1			
			Bランク		2			
			Cランク		3			
			Dランク		4			
宅 地 率	1桁	N	0.3未満		1			
			0.3～0.5		2			
			0.5～0.75		3			
			0.75～0.95		4			
			0.95以上		5			
将 来 推 計 人 口 密 度	6桁	N N N N N N						
		平方キロメートル当りの人口						

項 目	桁 数	構 成 と 説 明
昼間就業人口比	4桁	昼間人口と夜間人口の比率
標 準 価 格	7桁	平方メートル当り（円）
沿 線 お よ び 最 寄 駅	7桁	N N N N N N N └───┘ └───┘ └───┘ 国 線 各 鉄 名 線 局 名 ご 支 名 と 社 名 の 名 駅 私 名 名 鉄 名 名 会 名 名 社 名 名 名 名 名
中心地からの 時 間	3桁	所要時間 （分）
最寄駅からの 時 間	3桁	徒歩時間 （分）
最寄駅の乗降 客 数	7桁	1日当り （人）
商店街までの 距 離	4桁	メートル表示
小学校までの 距 離	4桁	メートル表示
市 区 役 所 までの 距 離	4桁	メートル表示
郵便局までの 距 離	4桁	メートル表示
病院までの 距 離	4桁	メートル表示
公園までの 距 離	4桁	メートル表示
市街化区域等の 指 定	1桁	市街化区域 1 市街化調整区域 2 未 指 定 3 都市計画区域外 4

項 目	桁 数	構 成 と 説 明
用 途 地 域地区	1桁	N 住 居 1 住居専用 2 商 業 3 工 業 4 工業専用 5 特別工業 6 準工業 7 公園緑地 8 無指定 9
文 教 地 区	1桁	N 第1種文教 1 第2種文教 2 指定なし 0
高 度 地 区	1桁	N 第1種高度 1 第2種高度 2 第3種高度 3 指定なし 0
空 地 地 区	1桁	N 第1種空地 1 第2種空地 2 第3種空地 3 第4種空地 4 第5種空地 5 第6種空地 6 第7種空地 7 第8種空地 8 第9種空地 9 指定なし 0
容 積 地 区	1桁	N 第1種容積 1 第2種容積 2 第3種容積 3 第4種容積 4 第5種容積 5 第6種容積 6 第7種容積 7 第8種容積 8 第9種容積 9 指定なし 0
防 火 ・ 準 防 火	1桁	N 指定なし 0 防火地域 1 準防火地域 2
市街地開発事業	2桁	N 土地区画整理 1 市街地再開発 2 新住宅市街地開発 3 工業団地造成 4 N 計 画 決 定 1 事 業 認 可 2 事 業 承 認 3

項 目	桁 数	構 成 と 説 明					
地 勢	1桁	N 平 地 1 高台地 2 傾斜地 3 がけ地 4 埋立地 5 くぼ地 6 低湿地 7 その他 8					
地 質 ・ 地 盤	1桁	N 普 通 0 不 良 1					
接 面 道 路 と の 高 低	1桁	N 等 高 0 高 い 1 低 い 2					
同 高 低 差	1桁	N メートル表示 (m)					
同 幅 員	1桁	N メートル表示 (m)					
同 舗 装 状 態	1桁	N 完 全 1 簡 易 2 砂 利 道 3 土 道 4					
同 向 き	2桁	N N S 0 1 N 0 2 W 0 3 E 0 4 S S E 0 5 S E 0 6 E S E 0 7 E N E 0 8 N E 0 9 N N E 1 0 N N W 1 1 N W 1 2 W N W 1 3 W S W 1 4 S W 1 5 S S W 1 6					
同 種 類	1桁	N 袋 路 1 行 止 り 路 2 そ の 他 3					
同 関 係	1桁	N 中間画地 1 角 地 2 二方道路 3 三四方道路 4 盲 地 5 袋 地 6 その他 7					

項 目	桁 数	構 成 と 説 明
最寄駅からの 方 向	2桁	N N S 0 1 N 0 2 W 0 3 E 0 4 S S E 0 5 S E 0 6 E S E 0 7 E N E 0 8 N E 0 9 N N E 1 0 N N W 1 1 N W 1 2 W N W 1 3 W S W 1 4 S W 1 5 S S W 1 6
自動車制限	1桁	N 一 方 通 行 1 駐 車 制 限 2 制 限 な し 0
上 水 道	1桁	N な し 0 あ り 1 引 込 可 能 2
下 水 道	1桁	N な い 0 公 共 下 水 1 都 市 下 水 2
都 市 ガ ス	1桁	N な し 0 あ り 1
公害の種類	1桁	N 煤 煙 1 排 気 ガ ス 2 粉 塵 3 水 質 汚 濁 4 騒 音 5 振 動 6 悪 臭 7
公害の強弱	1桁	N な し 0 強 い 1 弱 い 2

項 目	桁 数	構 成 と 説 明
災 害 の 種 類	1 桁	N 無 0 河川はんらん 1 高 潮 2 がけくずれ 3 地すべり 4 火 災 5 自動車飛び込み 6
災 害 の 強 弱	1 桁	N な し 0 強 い 1 弱 い 2
嫌悪施設の種類	2 桁	NN 無 0 精神病院 0 1 墓 地 0 2 スラム 0 3 刑務所 0 4 忌み地 0 5 塵あい処理所 0 6 火葬場 0 7 と殺場 0 8 火薬庫 0 9 ガスタンク 1 0 変電所 1 1 高圧線 1 2 その他 1 3
嫌悪施設までの 距 離	4 桁	N メートル表示 (m)
稀 少 性	1 桁	N 普 通 0 稀 少 性 1
私 道 敷	1 桁	N 私道敷含まない 1 準公道含む 2 共用私道含 3 専用私道含 4
眺 望 ・ 景 観	1 桁	N 普 通 0 よ い 1 不 良 2
形 状	1 桁	N 整 形 0 不 整 形 1
繩 の び	1 桁	N な し 0 あ り 1
規 模	6 桁	平方メートル (m^2)
間 口 (長さ)	3 桁	メートル表示 (m)

項 目	桁 数	構 成 と 説 明
奥 行 (長さ)	3 桁	メートル表示 (m)
自 動 車 の 通 行 台 数	4 桁	5 分間単位の台数
自動車騒音から の遮蔽物の有無	1 桁	N な し 0 あ り 1
自動車騒音から の遮蔽物までの 距 離	3 桁	メートル (m)
傾 斜 地 の 傾 斜 方 向	1 桁	N 東 1 西 2 南 3 北 4
傾 斜 地 の 傾 斜 角 度	2 桁	角 度
鑑 定 士 氏 名	6 桁	個人コード

2.4.2 問 題 点

標準化を行なう場合、標準化になじむものと差し当ってなじまないものと考えられ、前者に属するものには、対象不動産の物的確認に必要な項目、たとえば、所在地や用途があり、後者に属するものとしては、価格形成要因となる項目の大部分である。

価格形成要因となる項目については、現在では必ずしも「鑑定評価基準」において具体的に示されていないために、各機関あるいは鑑定士相互の間で同じ項目についてもとらえ方に若干の差異があるようで、コードの標準化以前の問題としてこの点の統一が必要である。物的確認に関するデータ項目については、コードの標準化の余地および必要性が十分にある。

2.5 ある不動産会社における不動産取引に関するデータコードの一例

2.5.1 不動産取引の現状

(1) 不動産取引の概要

A社における不動産の取引としては、商品の原材料としての土地建物の取得、造成・建設した土地建物商品の販売、ならびに手持の不動産を売却（または賃貸）したい顧客のための売却（または賃貸）仲介斡旋業務などを行なっているが、本稿においてはこれらの取引の中で一般的、かつ網羅的と思われる売却仲介斡旋業務を中心に説明することとする。なお、A社で取引の対象として取り扱っている不動産は、住宅（含別荘）、店舗、事務所、工場、倉庫などの用に供するための土地建物に限定されており、農耕用の純粹の農地、造林のための山林などは対象としていない。

仲介斡旋業務とは、売却希望客から売却依頼物件を受付け、これを購入希望客へ仲介斡旋することであるが、基本的な業務の内容は、売却希望客との関係、購入希望者との関係、および両者の調整という3つの段階に大別される。

ア) 売却希望客（売主）との関係

- 1) 店頭で売却希望客を受付け、「不動産売却仲介依頼書」（表2-5-1）をもとに売却希望物件の概要、売却希望条件等を聴取し、端末機から売却物件の概要をセンターのファイルへ仮登録する。
- 2) 不動産売却仲介依頼書をもとに売却物件の現地調査を行ない、専門的立場から当該物件に関する情報の収集、確認を行なうと共に調査結果に基づき売却希望価格などについて売主と調整を行なう。
- 3) 現地調査をもとに平面図、案内図などを作成してセンターへ送付し、これをもとにマイクロ・フィッシュを作成して各営業所へ配布する。また、物件の詳細データをファイルに登録する。
- 4) 以上で登録業務は完了であるが、以後も定期的に売主と連絡をとり、売却希望条件などに変更が生じた場合には直ちに端末機より修正を行なう。また、随時端末機から対応買顧客の検索を行ない、積極的な販売促進をはかる。

(建 物)

- 95 -

イ) 購入希望客（買主）との関係

- 1) 店頭で購入希望客を受付け、ご購入申込カード（表2-5-2）をもとに顧客の希望条件等の概要を端末機からセンターのファイルへ登録する。（但し新規顧客のみ）
- 2) 顧客の希望条件に基づき端末機（ディスプレイ装置）により対応する売物件の検索を行ない、該当物件の概要を顧客に説明する。顧客の希望に合致しそうな物件については詳細内容をプリント・アウトすると共に、図面をマイクロ・フィルムにより検索、印刷し、これらに基づいて顧客への詳細説明を行なう。（顧客の希望条件に合致した売物件のない場合は、後日、同様の手順をくり返す。）
- 3) 顧客の希望条件に適合した物件の現地案内を行ない、詳細な説明を行なう。

ウ) 両者間の調整

- 1) 現地案内の結果、当該売物件が購入希望客の条件に合致しそうな場合には、売却希望客との具体的な交渉に入る。
- 2) 売却希望客との交渉に際しては、交渉中に他の購入希望客の介入を防ぐために一定期間の独占交渉権をうけると共に、連絡先、売却動機、過去の折衝経過などに関する詳細な情報を問合わせて交渉の参考とする。
- 3) 両者の間にたって、細部にわたる折衝をくり返し、両者が完全に合意に達したところで契約を締結させる。また、端末機から成立報告を行ない、ファイル内の該当物件の消し込みを行なう。

以上が不動産仲介斡旋業務の処理手順であるが、これらの基本的な関連を図式化すると（図2-5-1）のとおりである。

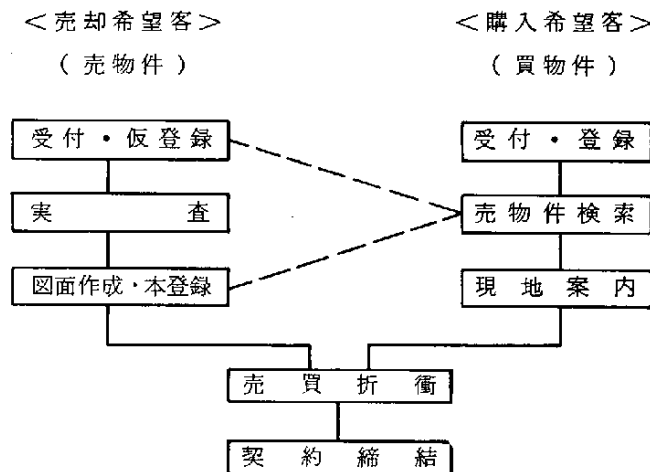


図2 5-1 仲介斡旋業務の流れ

ご購入申込カード

[illegible][illegible]

★以下はご記入不要です★

[illegible]

(2) 不動産取引の特性

不動産は一般の諸財と異なり種々の特性を持っている。したがってその取引においても、必然的にこれらの特性に影響されるところが大きい。以下、データ処理との関連を中心に主要な特性について簡単に説明する。

まず自然的特性として、土地の地理的固定性からくる不動性、永続性、不増性、個性（非同質性、非代替性）などがあり、取引に際しては全く同じ不動産は2つ以上存在せず、個々の不動産を識別、確認するためには非常に多数の項目についてチェックする必要がある。また、人文的特性としての用途の多様性、併合および分割の可能性、社会的および経済的位置の可変性（地域性）などにより同一不動産に対する評価も個人個人の考え方、使用収益の方法などによってかなり左右されるため、当該地域の環境条件、法的規制、道路、鉄道などの公共施設の整備計画など広範囲にわたる正確な情報の収集が必要となると共に、仲介斡旋業者としても、専門家としての客観的かつ公正な立場からの適切な説明および助言を行わなければならない。

以上の点を十分勘案のうえ、最終的に買主が希望する不動産を取得し、そのための対価を売主に支払うことで不動産の取引は終了することになるが、ここで問題になるのが不動産の価格の特性である。不動産の価格に関しては、鑑定評価という制度があるが、現実の価格はまだ個々の取引の個別的な事情によって左右されがちであり、誰でもが適正なものとして納得できるような価格を設定することは非常に困難である。そこで一般的には、上述の特性ならびに価格以外の取引条件をも十分考慮のうえ、最終的には売主、買主両者の折衝によって価格が決定されることとなる。

2.5.2 不動産取引におけるデータコード

不動産の取引においては、「2.5.1」で概略説明したように売物件、および買物件に関するデータが中心となる。（同一顧客が2つ以上の不動産の売却または購入を希望する場合があるので、データとしては物件単位で管理している。）以下、現在使用されているデータ項目をグループ別に整理し、コードに類するものについては実例により表2-5-3～表2-5-19により説明することとする。

(1) 売物件に関するデータ項目

表 2 - 5 - 3 物件区分関係

項 目	桁 数	内 容
売 物 件 区 分	7	N N N N N N N
物 件 区 分	1	N マンション 1 土 地 2 建 物 3

表 2 - 5 - 4 所在地・交通関係

項 目	桁 数	内 容						
物 件 所 在 地	3 0	県郡名, 町名, 地番						
地 区 コー ド	2	N N						
詳細地区コード	1	N [近 畿 圏]						
		99	近 畿 無 指 定		65	大阪淀川	0	東淀川区
		61	大 阪 北	0 北 区 1 都 島 区 2 東 区 3 西 区 4 福 島 区	66	大阪城東	0 1 2	旭 区 大 淀 区 城 東 区 東 成 区 生 野 区
		62	大 阪 南	0 南 区 1 天王寺区 2 浪 速 区	67	豊 中	0 1 2	豊 中 市 池 田 市 箕 面 市
		63	大 阪 港	0 港 区 1 此 花 区 2 西淀川区 3 大 正 区	68	吹 田	0 1	吹 田 市 摂 津 市
					69	茨 木	0 1 2	茨 木 市 高 槻 市 三 島 郡
		64	大阪住吉	0 阿部野区 1 東住吉区 2 西 成 区 3 住 吉 区	70	枚 方	0 1 2	枚 方 市 寝屋川市 守 口 市
		↑ 地区 地区コード ↑ 詳細地区 詳細地区コード						

項 目	桁 数	内 容			
ページコード	3	NNN(詳細地区に対応する地図上の該当ページ)			
読 取 コ ー ド	4	NNNN(地図上に読取りマスクをかけて読取る (縦横各 2 桁))			
利用沿線名	10				
最 寄 駅 名	12				
沿 線 コ ー ド	2	NN			
		コード	名 称 ・ 内 容	19	中 火 (2) (三鷹 - 立川)
		00	関 東 無 指 定		
		01	都 内 一 般 〔 02 以下の沿線に 含まれない都内の 全沿線区間 〕	20	中 央 (3) 〔 日野 - 高尾 青梅五日市 〕
				21	西 武 新 宿
		02	都 内 東 急 (都内の東急系各線)	22	西 武 池 袋
				23	東 上
		03	井 の 頭 線	24	都 営 6 号
		04	都 内 小 田 急 (参宮橋 - 和泉多摩川)		
				25	東 北 (川口 - 古河・熊谷)
		05	都 内 京 王 (幡ヶ谷 - 千歳烏山)	26	東 武
				27	常 盤 (亀有 - 土浦他)
		06	京 浜 地 区 (川崎 - 横浜圏各線)		
		ターミナル 所 要 時 間	3		
時間帯コード	2	NN 首都圏 山手線内側 山手線外側 ～ 20分 ～ 40分 ～ 70分 ～ 100分 101分～			
駅 徒 歩 時 間	4				

項 目	桁 数	内 容																																			
徒歩時間コード	2	N N ～ 7分 8分～18分 19分～																																			
道路沿線コード	2	N N 特定幹線道路沿線 一般幹線道路接面。 インター周辺、幹線道路なし																																			
道路沿線名 コ ー ド	2	N N <table><tr><th>コード</th><th></th><th>コード</th><th></th></tr><tr><td>01</td><td>第 1 国 道</td><td>02</td><td>第 2 国 道</td></tr><tr><td>03</td><td>中 原 街 道</td><td>04</td><td>目 黒 通 り</td></tr><tr><td>05</td><td>国 道 2 4 6 号</td><td>06</td><td>世 田 谷 通 り</td></tr><tr><td>07</td><td>甲 州 街 道</td><td>08</td><td>青 梅 街 道</td></tr><tr><td>09</td><td>目 白 通 り</td><td>10</td><td>川 越 街 道</td></tr><tr><td>11</td><td>中 仙 道</td><td>12</td><td>日 光 街 道</td></tr><tr><td>13</td><td>水 戸 街 道</td><td>14</td><td>京 葉 道 路</td></tr></table>				コード		コード		01	第 1 国 道	02	第 2 国 道	03	中 原 街 道	04	目 黒 通 り	05	国 道 2 4 6 号	06	世 田 谷 通 り	07	甲 州 街 道	08	青 梅 街 道	09	目 白 通 り	10	川 越 街 道	11	中 仙 道	12	日 光 街 道	13	水 戸 街 道	14	京 葉 道 路
コード		コード																																			
01	第 1 国 道	02	第 2 国 道																																		
03	中 原 街 道	04	目 黒 通 り																																		
05	国 道 2 4 6 号	06	世 田 谷 通 り																																		
07	甲 州 街 道	08	青 梅 街 道																																		
09	目 白 通 り	10	川 越 街 道																																		
11	中 仙 道	12	日 光 街 道																																		
13	水 戸 街 道	14	京 葉 道 路																																		

表 2 - 5 - 5 土地面積関係

公・実マーク	1	X	公簿面積 ブランク 実測面積 *
土 地 面 積	6		(平方メートル)
私 道 面 積	3		(")
土地面積コード	2	NN	～ 1 0 0 m ² 0 1 ～ 2 0 0 " 0 2 ～ 3 0 0 " 0 3 ～ 4 0 0 " 0 4 ～ 5 0 0 " 0 5 ～ 7 0 0 " 0 6 ～ 1,0 0 0 " 0 7 ～ 1,5 0 0 " 0 8 ～ 2,0 0 0 " 0 9 ～ 2,0 0 1 " 1 0

表 2 - 5 - 6 建物面積関係

項 目	桁 数	内 容
建 物 延 面 積	5	(平方メートル)
建 築 面 積	4	(")
室内専有面積 (マンションのみ)	5	(")
バルコニー面積 (マンションのみ)	3	(")
建物延面積コード	2	N N ~ 5 0 m^2 ~ 7 0 m^2 ~ 1 2 0 m^2 1 2 1 m^2 ~

表 2 - 5 - 7 価格・費用関係

項 目	桁 数	内 容
総 金 額	1 0	
土 地 単 価	7	
地 代	5	
管 理 費 (マンションのみ)	5	
冷 暖 房 費 (マンションのみ)	7	

項 目	桁 数	内 容	
総 金 額	2	N N	
		コード	総 金 額
		0 0	無 指 定
		0 1	1 0 0 万円未満 1 0 0 万円台
		0 2	2 0 0 万円台
			↓
		1 0	1, 0 0 0 万円台
			↓
		8 9	8, 9 0 0 万円台
		9 0	9, 0 0 0 万円台
		9 1	1 億 円 台
		9 2	2 億 円 台
		9 3	3 億 円 台
			↓
		9 8	8 億 円 以 上
		9 9	金 額 未 定 物 件 検 索

表 2 - 5 - 8 分 譲 関 係

項 目	桁 数	内 容
分 譲 会 社 名	2 5	(団地名。区画No)
造成転売コード	2	N N 自社品転売 受託品転売 一流他社品転売 そ の 他
分譲物件コード	8	別表 分譲物件コード表 参照 (P.115)

表2-5-9 画地状況関係

項 目	桁 数	内 容
地 勢 コ ー ド	3	A A A 高 台 T A D 平 坦 地 H E i 低 地 T E i 傾 斜 地 方位 K
地 形 コ ー ド	1	K 整 形 セ 不 整 形 フ 突 込 道 路 ツ 敷 地 延 長 エ
法 地 割 合	1	
間 口 奥 行	6	
道路面からの高低	3	
地 目 コ ー ド	3	K K K 宅 地 タクチ 田 タ 畑 ハタ 山 林 ヤマ 雑 種 地 ザツ そ の 他 ソノタ
接 面 道 路 数	1	
主道路位置・巾員	5	
公・私道マーク	1	K or X 公 道 コ 私 道 シ 不 明 *
舗 装 有 無	1	X 有 * 無 ブランク

項 目	桁 数	内 容
日 照 コ ー ド	1	N 極 良 5 良 4 普 通 3 悪 2 劣 悪 1
南面状況コード	2	NN (南面庭先NNm)
開 口 部 方 位 コ ー ド	2	AA (N. S. E. Wの組み合わせ)
整地状況コード	1	N (日照コードと同じ)

表2-5-10 建物状況関係

項 目	桁 数	内 容
建 物 構 造	5	KKKKK モクゾウ 木 造 モクモル 木造モルタル モクブレ 木質系プレハブ テツブレ 鉄骨系プレハブ ブロック ブロック造又はコンクリート テツコツ 鉄筋コンクリート テツキン 鉄骨コンクリート テコツキン 鉄骨鉄筋コンクリート ソノタ その他 フメイ 不 明
建 築 年 月	5	
現況用途コード	2	NN 27 一般住宅 28 併用住宅 29 収益用住宅・寮 30 本格店舗 31 地域店舗 32 その他事業用 33 工場・倉庫 34 事務所 35 営業ビル 36 別荘・保養所

項 目	桁 数	内 容																					
総 階 数	2																						
所 在 階 数 (マンションのみ)	2																						
部屋数コード	2	N N <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>特 殊 タ イ プ</th><th>2</th><th>0</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 部屋</td><td>2</td><td>1</td></tr> <tr> <td>2 部屋</td><td>2</td><td>2</td></tr> <tr> <td>3 部屋</td><td>2</td><td>3</td></tr> <tr> <td>4 部屋</td><td>2</td><td>4</td></tr> <tr> <td>5 部屋</td><td>2</td><td>5</td></tr> <tr> <td>6 部屋以上</td><td>2</td><td>6</td></tr> </tbody> </table>	特 殊 タ イ プ	2	0	1 部屋	2	1	2 部屋	2	2	3 部屋	2	3	4 部屋	2	4	5 部屋	2	5	6 部屋以上	2	6
特 殊 タ イ プ	2	0																					
1 部屋	2	1																					
2 部屋	2	2																					
3 部屋	2	3																					
4 部屋	2	4																					
5 部屋	2	5																					
6 部屋以上	2	6																					
部屋タイプ	1	N																					
用 材 コード	1	N (日照コードと同じ)																					
見 付 コード	1	N (")																					
新築未入居 コ ー ド	1	X 該 * 否 ブランク																					
即入居可コード	1	X 可 * 不可 ブランク																					
新旧即入コード	2	N N 新. 即入居可 新 築 中 旧. 即入居可 そ の 他																					

表2-5-11 周辺状況関係

項 目	桁 数	内 容						
環境条件コード	2	N X	1 H	1 級 住 宅 地				
			2 H	2 級 住 宅 地				
			3 H	3 級 住 宅 地				
			4 H	4 級 住 宅 地				
			5 H	5 級 住 宅 地				
			1 C	1 級 商 業 地				
			2 C	2 級 商 業 地				
			3 C	3 級 商 業 地				
			4 C	4 級 商 業 地				
			5 C	5 級 商 業 地				
			1 F	大工場集中地区				
			隣 接 地 状 況 コ ド	2	X X	1	級	住
2	級	住				宅	2	H
3	級	住				宅	3	H
4	級	住				宅	4	H
5	級	住				宅	5	H
1	級	住				舗	1	C
3	級	住				舗	3	C
5	級	住				舗	5	C
大 規 模 工 場						1	F	
中 規 模 工 場						3	F	
小 規 模 工 場						5	F	
ア パ ー ト						A	P	
ビ ル						B	L	
マ ン シ ョ ン						M	N	
事 務 所 ・ 営 業 所						O	F	
医 院						H	O	
そ の 他 営 業						C	M	
空 地						*	*	
河 川						R	i	
道 路						W	Y	
公 園						P	A	
墓 地						C	E	
他建物(神社仏閣等)						X	X	
学 校 ・ 幼 稚 園						S	C	

項 目	桁 数	内 容		
街区発展状況 コード	1	N	変動なし	1
			高級住宅地へ変化	2
			中級住宅地へ変化	3
			低級住宅地へ変化	4
			商業地へ変化	5
			工業地へ変化	6
			同一用途、環境で発展	7
			同一用途、環境で衰退	8
			不 明	9

表-2-5-12 設備・施設関係

項 目	桁 数	内 容					
設備・施設関係	I	A or X					
		ガ ス	G	都市ガス有	暖 房	H	集中
			*	L P G集中		*	戸別集中
			空欄	その他		空欄	無
		水 道	W	公営水道有	浴 室	B	有
			*	簡易水道有		空欄	無
			空欄	無	給	K	有
		排 水	H	有	湯	空欄	無
			空欄	無		庭	G
		車 庫	P	有	*		庭広い
			空欄	無	空欄		その他
		エ レ ベ ー	E	有	格 ス ペ ー ス 納 ス	S	広い
			空欄	無		*	有
		電 話	T	付	便 所	空欄	無
			*	別		B	水洗
			空欄	無		空欄	その他
		冷 房	C	集中	温 泉	O	有
			*	個別クーラー		空欄	無
			空欄	無			

表2-5-13 都市計画関係

項 目	桁 数	内 容
用 途 地 域	1	N 住宅専用地域 1 住 居 地 域 2 商 業 地 域 3 準工業地域 4 工 業 地 域 5 未 指 定 6 公 園 緑 地 7 無 指 定 8
建 べ い 率	2	
空地地区コード	1	N (種 別)
容積地区コード	2	NN (")
高度地区コード	1	N (")
容積制限コード	2	NN 70割以上 40～60割 30割以下 指定なし
防火地区コード	1	A 防 火 地 区 B 準 防 火 地 区 J そ の 他 ブランク
路線計画コード	1	A 有 R 無 ブランク
区画整理コード	1	N 計 画 決 定 1 事業決定、事業中 2 仮 換 地 済 3 完 了 4 適 用 な し 5

項 目	桁 数	内 容
調整区域コード	1	A 調 整 区 域 C 適 用 外 ブランク
特殊制限コード	1	X 有 * 無 ブランク

表2-5-14 評価額関係

項 目	桁 数	内 容
土地実査額	10	
土地実査単価	7	
建物実査額	10	

表2-5-15 その他の項目

項 目	桁 数	内 容
権 利 コ ー ド	2	NN 所 有 権 借 地 権 そ の 他
推定用途コード	2	NN 住 宅 収益用住宅・寮 店 舗 ・ 事 務 所 工 場 ・ 倉 庫 別 荘 ・ 保 養 所
ローン適用 コ ー ド	2	NN 可 能 性 有 不可
推奨度コード	1	N (日照コードと同じ)
売却期限	5	

項 目	桁 数	内 容
引渡年月・期間	4	
売却動機コード	1	N 1 分 譲 2 通勤・通学に不便 3 転 勤 4 環境悪い 5 建物老朽 6 部屋狭い 7 資金繰り 8 遺産相続 9 買換え 0 その他不用

表2-5-16 所有者関係

項 目	桁 数	内 容
氏 名	15	
共有者有無	1	
住 所	25	
郵便番号	5	
自宅電話番号	12	
通 勤 先	30	
勤務先電話番号	17	
住所コード	3	NNN (地区コード。詳細地区コード準用)

項 目	桁 数	内 容																																																								
勤務先コード	5	NNNNN 〔1. 水 産〕〔01〕 極 洋 捕 鯨 10101 日 魯 漁 業 10102 日 本 水 産 10103 大 洋 漁 業 10104 : 〔2. 鉱 業〕〔02〕 三 井 鉱 業 10201 三 菱 鉱 業 10202 住 友 石 炭 鉱 業 10203 : 新 鉱 業 開 発 20212 中 外 鉱 業 20213 貝 島 炭 礦 20214 : 〔3. 建 設〕〔03〕 大 成 建 設 10301 大 林 組 10302 日 本 舗 道 10303 三 機 工 業 10304 大 和 ハ ウ ス 工 業 10305 (以下省略)																																																								
勤務先所在地 コ ー ド	3	NNN (住所コードに同じ)																																																								
職 業 ・ 地 位 コ ー ド	3	NNN <table><tr><td>21</td><td>その他教育研究活動従事者</td><td>1</td><td>学長, 校長, 所長</td></tr><tr><td>22</td><td>公立大学教員</td><td>2</td><td>教授, 教頭, 副所長</td></tr><tr><td>23</td><td>公立高中小学校教員</td><td>3</td><td>助教授, 教員, 所員</td></tr><tr><td>24</td><td>私立大学教員</td><td>4</td><td>助手, 見習い, 補佐</td></tr><tr><td>25</td><td>私立高中小学校教員</td><td></td><td></td></tr><tr><td>26</td><td>幼稚園, 保育所職員</td><td></td><td></td></tr><tr><td>27</td><td>研究所員</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>31</td><td>公共機関事務系職員</td><td>1</td><td>社長, 理事長, 頭取, 総裁</td></tr><tr><td>32</td><td>公共機関技術系職員</td><td>2</td><td>取締役, 理事, 局長</td></tr><tr><td>33</td><td>公共機関現場職</td><td>3</td><td>部長(代理), 署長</td></tr><tr><td>41</td><td>民間企業事務系職員</td><td>4</td><td>課長(代理)</td></tr><tr><td>42</td><td>民間企業技術系職員</td><td>5</td><td>係長, 主任</td></tr><tr><td>43</td><td>民間企業現場職</td><td>6</td><td>一般</td></tr></table>	21	その他教育研究活動従事者	1	学長, 校長, 所長	22	公立大学教員	2	教授, 教頭, 副所長	23	公立高中小学校教員	3	助教授, 教員, 所員	24	私立大学教員	4	助手, 見習い, 補佐	25	私立高中小学校教員			26	幼稚園, 保育所職員			27	研究所員							31	公共機関事務系職員	1	社長, 理事長, 頭取, 総裁	32	公共機関技術系職員	2	取締役, 理事, 局長	33	公共機関現場職	3	部長(代理), 署長	41	民間企業事務系職員	4	課長(代理)	42	民間企業技術系職員	5	係長, 主任	43	民間企業現場職	6	一般
21	その他教育研究活動従事者	1	学長, 校長, 所長																																																							
22	公立大学教員	2	教授, 教頭, 副所長																																																							
23	公立高中小学校教員	3	助教授, 教員, 所員																																																							
24	私立大学教員	4	助手, 見習い, 補佐																																																							
25	私立高中小学校教員																																																									
26	幼稚園, 保育所職員																																																									
27	研究所員																																																									
31	公共機関事務系職員	1	社長, 理事長, 頭取, 総裁																																																							
32	公共機関技術系職員	2	取締役, 理事, 局長																																																							
33	公共機関現場職	3	部長(代理), 署長																																																							
41	民間企業事務系職員	4	課長(代理)																																																							
42	民間企業技術系職員	5	係長, 主任																																																							
43	民間企業現場職	6	一般																																																							

表 2-5-17 紹介者関係

項 目	桁 数	内 容
所有者との関係	4	
代理権の有無 その他所有者関係に準じた項目	1	

(2) 買物件に関するデータ項目

表 2-5-18 買物件関係

項 目	桁 数	内 容
買 物 件 Ⅼ	9	N N N N N N N A A └──────────┘ └──┘ └─ 受付営業所コード └─ 売物件Ⅼと同じ
物 件 区 分	1	N マンション 1 土 地 2 建 物 3 1 または 3 5
希 望 沿 線		(売物件に準ずる)
希 望 地 区		(")
金 額		(")
土 地 面 積		(")
建 物 延 面 積		(")
建 物 部 屋 数		(")
ロ ー ン 利 用		(")
権 利		(")
新 旧 即 入		(")
道 路 沿 線		(")

項 目	桁 数	内 容
駅 徒 歩 時 間		(売物件に準ずる)
時 間 帯 コード		(")
用 途 地 域		(")
容 積 制 限		(")
顧 客 関 係		(")
購入目的コード	4	N N N N 購入目的(1) コード A 社 建 設 住 宅 3 6 住 居 と す る 3 7 収 益 用 住 宅 と す る 3 8 店 舗 ・ 営 業 所 と す る 3 9 工 場 ・ 倉 庫 と す る 4 0 別 荘 と す る 4 1 そ の 他 4 2 購入目的(2) コード 専用として用いる 2 7 住居併用とする 2 8 その他事業用とする 2 9 建 売 を す る 3 0 マンションを建てる 3 1 オフィス・ビルを建てる 3 2 投 資 目 的 3 3 そ の 他 3 4
講 入 時 期	4	
家族数・内訳	1	
居 住 状 況 (現 在)	1	

別表 分譲物件コード表

分譲会社	コード	マンション名	所 在		供給年階級戸数	(万円) 分譲価額	設 備					施工業者
			所 在 地	交 通			駐	EV	倉	暖	冷	
藤和不動産	11868501	藤和初台コープ	初台1-48	京王 初台	2	43 14 62	670-840 (675-760)	○	○	○	○	藤田組
日本開発 (現日本開発)	12064501	青山コーポラス	緑岡町18-1	地下鉄 神宮前	5	39 8 49	524-1,131 (524-569)	○	○	○	○	佐藤工業
"	12056502	代官山 コーポラス	猿楽町12	山手 渋谷	10	31 6 40	260-330	○		○		"
"	12061503	代々木 コーポラス	代々木5-29	小田急 参宮橋	7	36 5 62	800-850	○	○	○		"
"	12067504	渋谷コーポラス	桜ヶ丘94-1	山手 渋谷	6	42 9 48	265-790 (508-548)	○	○	○		"
角栄建設	30168501	桜ヶ丘 ハイホーム	桜ヶ丘16-1	山手 渋谷		43 9 23	380-880 (580-680)	○	○			桜井建設
アビタシオン	40168501	渋谷原町 アビタシオン	原町34	山手 恵比寿	4	43 7 22	750-1200 (1,100)	○	○	○		辰村組
国分建設	40768501	恵比寿 マンション	恵比寿2-3	山手 恵比寿	2	43 7 50	379-1,156 (578-598)		○	○		国分建設

以上の他に、営業所コード、担当者コードなど純粋な社内的コードが各種あるが、不動産の取引とは直接的な関係がないので省略する。

2.5.3 現行コードの特性および問題点

現行システムにおけるデータコードは上述のごとく非常に種々雑多なものがあるが、これは「2.5.1」で説明した不動産取引の特性、ならびにこれらの業務を問合わせ応答型のオンライン・リアルタイム・システムにより運用していることに起因する。

これらのコードを分類すると大別して次の3つに分けられる。

- 検索のためのキーコード
- データの取扱い簡略化のためのコード化
- 社内的な暗号としてのコード化

(1) 検索のためのキーコード

不動産の仲介斡旋業務においては、希望条件に対応した売・買物件の検索が中心となる。そのためのキー項目として物件区分、地区、沿線、金額、土地面積、建物延面積、時間帯など約20種類の項目があり、これらの項目についてはすべて数字コードが設定されている。なお、オンライン・リアルタイム用のファイル作成上の技術的制約から、分類数が10以下の項目についても2桁のコードを設定している。

(2) データの取扱い簡略化のためのコード化

本来のコード化とはやや異質のものと思われるが、不動産の取引に際しては関連するデータ量が非常に多く、これらの取り扱いの簡略化、迅速化をはかるために記号化したもので、設備、施設コードなどは代表的なものである。また、これらの他に、端末機使用上の利便からの準コード化がある。現在端末機としては文字ディスプレイ装置（一画面50字×20行）を使用し、インプット・アウトプットはこの装置を中心に端末から処理され、しかも端末機の操作は特定のオペレータを置かず、各営業所全員がこれを行なっている。そのためにインプットを極力簡略化すると共にアウトプットに際しても限られた画面でできるだけ多くのデータを見易く表示するためにコード化をはかっており、地目コード、地勢コード、方位コード等はこれに該当する。

(3) 社内的な暗号としてのコード化

直接顧客に提示するとかえって混乱を招くとか、社外的には秘密にすべき事項等で、しかも営業所担当者が取引の仲介に際しては必要なデータについては、社内的な暗号としてのコード化をはかっている。売却動機コード、推奨度コードなどがその例である。

現行コードの特性別分類は以上のようなが、これらの分類に含まれないものはすべて内部処理のためのコードである。

コード設定上の問題点を整理すると次のとおりである。

- コード項目が非常に多く、取り扱いに難がある。
- 特殊なコードが多く、またコード自体の判定に個人的な主観の介入する余地の大きい

ものがある。

- オンライン・ファイル編成上の技術的制約から、キーコードについてはかなりの制約がある。
- 営業範囲が現状においては首都圏、近畿圏に限られているため、全国的なコード体系が考慮されていない。
- 一部のコードについては、既存のコード利用も考えられるが、一般的にはコード桁数の増加などを伴い社内的には取り扱いにくい。

2.6 不動産の流通情報システムにおけるコードの一例

近年の経済高度成長に伴い、首都圏をはじめとする大都市圏への人口、産業の集中はめざましいものがある。一方、これに伴い交通、公害などの種々の都市問題が発生しているが、その中でも住宅問題は最大の課題といえよう。その一例として、総理府発表の住宅関係統計をみると、首都圏とくに東京、神奈川における持ち家の割合は全国平均をはるかに下廻る40%前後であり、地方県の80%前後の比率からみてもこの問題を裏付けるものが窺われる。

ここに紹介するシステムの例は大都市におけるこれらの問題を解決するため、不動産取引の広域化、迅速化、合理化を図り、併せて不動産のデータ・バンクとしての機能を果たすためのシステムである。

システムは円滑なる情報サービスを行なうため、会員組織を採用している。すなわち会員は、物件(情報)を提供する側としての宅地建物取引業の免許をもつ一般(業者)会員と、需要側として一般企業法人が利用するための特別会員の2つの組織をもっており、物件を供給する側と需要側が一体となって組織化されている。この外、一般顧客からも直接不動産に関する物件売買情報の提供をうけ、これらをコンピュータ・システムに記憶させて、会員である不動産業者、法人会員あるいは一般顧客からの照会に応じて、即時に要求された情報を提供している。(図2-6-1不動産情報システムの仕組み参照)

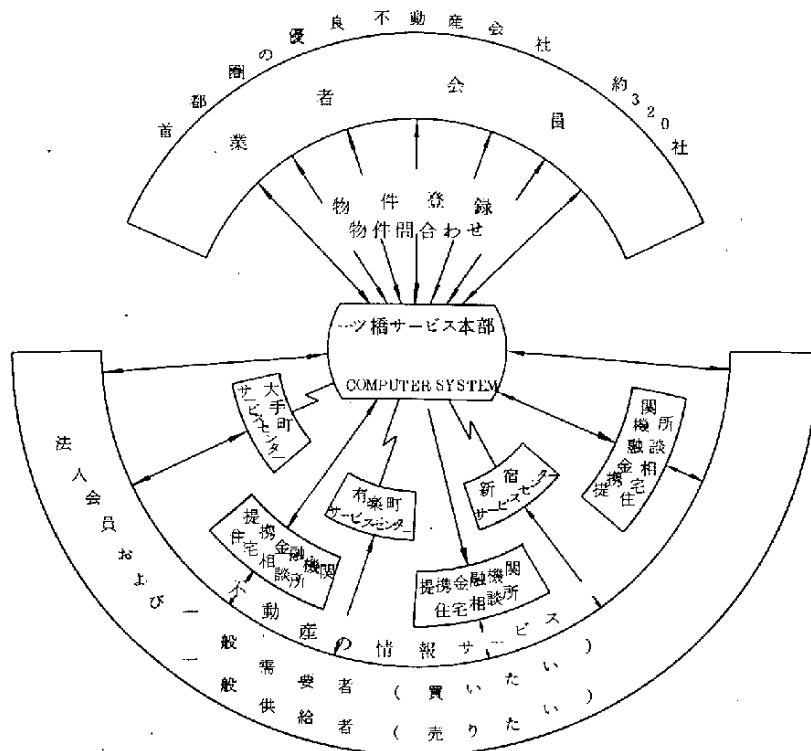


図2-6-1 不動産情報システムの仕組み

2.6.1 不動産流通情報システムの特性

その1つとして不動産情報は“近似情報”であることを挙げる。ただ単に不動産情報といっても、その中味は物件の種類(土地・建物など)、使用目的、地域、金額、面積、形状など、かなり多岐にわたる内容をもっているため物件を求めている人の要望・条件を100%満足させる物件はまず存在しないということである。したがって、情報提供側としては、需要側の入手条件と提供する情報とのギャップを小さくすることがシステム設計の段階で最も配慮しなければならない点である。これを極力満足させることは、数多くの物件の中から希望条件に最も近いものを抽出することになる。この入手条件に対して、その条件に近い情報を客観的にまた正確に選び出すことにコンピュータ利用のメリットがあるともいえる。

第2は、情報を求める側の入手条件が比較的不安定な要素をもっていることである。複雑な入手条件すべてに決定的なものがなく、むしろ提供された情報により顧客の意志決定がなされるケースが多々ある。

求める物件の用途により、地域的にはこだわらないが金額である範囲が指定される場合、また〇〇駅を中心に……など、入手条件が異なるため情報提供側としてはコンピュータへの入力以前の段階で、その条件を決定するまで入手にたよる部分がかなりのウェイトを占めている。

窓口担当者が、顧客から入手条件を聞き、問い合わせ形式にまとめる訳であるが、この段階で適切な情報を提供できるか否かが決まるといっても過言ではないだろう。

(1) システムの体系と各サブシステム

このシステムは、JOB全体をコントロールするシステムを中心に情報を管理するシステム、情報検索システムなど、6つのサブシステムに分かれている(図2-6-2参照)。システム全体からみるとリアル的な処理を行なうが、バッチ処理体系である。

ア) 会員管理システム

前述のとおり、当社は会員組織をとっているため、会員管理が重要となる。このシステムでは、次の内容をもっている。すなわち、会員(会社)の基本的な情報として各会員の所在地、資本金、営業地域、事態、規模などの内容をもつ「会員マスターファイル」と、物件の登録、問い合わせなどのセンターの利用状況を記録した「会員ヒストリーファイル」の2つをもち、日々更新し、必要に応じて各会員の情報を取り出すものである。

イ) 物件管理システム

需要者に対して正確な情報を提供するため、また日々変動する情報を更新・管理するサブ・システムである。会員からの登録物件を当社の受付係で転記(コード化)、審査したデータによりコードチェック、項目関連チェックなどを行なう。また、重複登録が行なわれていないかなどのチェックも併せて行なう。

これらチェック完了の正常データは「登録物件ファイル」に登録されるが、これらの機能とは別に、すでに登録されている物件に対する金額などの項目修正、また、売買成

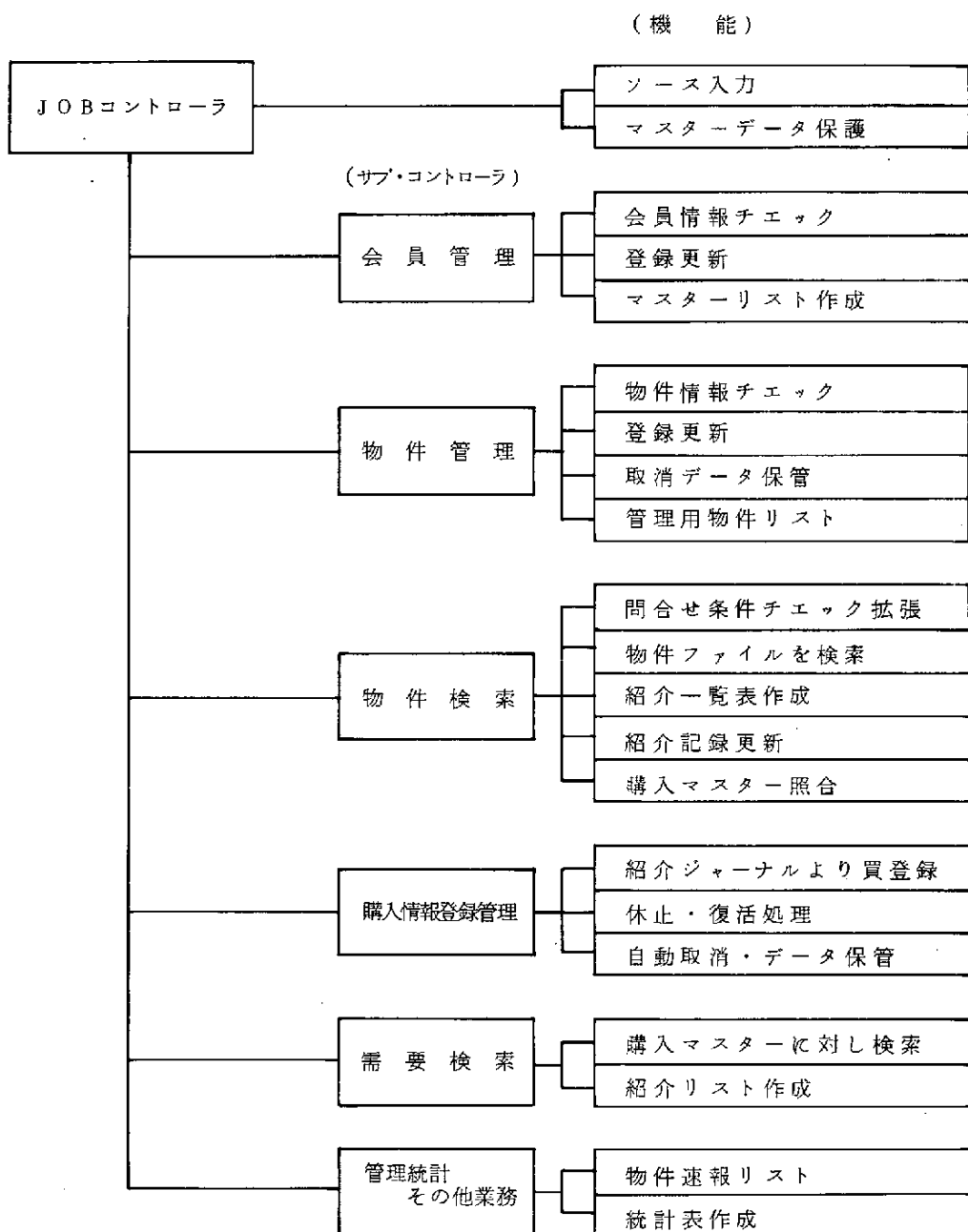


図2-6-2 システムの体系

約によるデータの取消しなどの機能をもつ。

なお、取消しデータは「取消物件累積ファイル」にすべて累積する。

ウ) 物件検索システム

会員および一般顧客からの問い合わせに対して、「登録物件ファイル」から該当物件を検索して紹介するもので、このシステムの中心ともなるサブ・システムである。物件の種別、使用目的、地域、予算などを指定することにより、希望に近い物件から順次紹介する。

不動産情報の特性として、希望条件に完全に合致した物件が存在することは極めてまれなので、特に地域、予算、面積などについては自動的にある一定範囲まで拡張して検索を行なう。物件紹介に当たっては、同一顧客には再度同じ物件を紹介しないよう配慮すると同時に、統計管理資料作成のため、問い合わせ、紹介データはすべて「紹介ジャーナル」に記録される。

エ) 購入情報登録管理システム

現在、登録データは約5,000件強を保有しているが、物件種別、使用目的、地域、金額、面積などの各項目にバラツキがあるため、物件検索を行なっても必ず該当物件が紹介されるとは言い切れない。また登録物件は、登録→取消しと毎日相当数が回転しているために、その日に該当物件がなくても、その後に登録されてくる新規物件が該当物件となることも当然考えられる。そこで、これらの実情を勘案し、またサービスの充実の点から“購入情報管理システム”をもっている。このシステムは、あくまでも需要者に対するサービスの充実を目的とし、物件検索の結果、該当物件がない場合または需要者が満足する条件が紹介されなかった場合に、指定の問い合わせ条件（希望条件）を登録しておき、その後に登録されてくる新規物件と常に照合していくシステムである。

買登録の期間は一定期間とし、その期間が過ぎれば継続してサービスを受けたい希望のない限り自動的に取消される。また、新規物件を紹介した場合は休止扱いとし、復活連絡があるまでは以後の紹介は行なわないなどの機能をもつ。

オ) 需要検索システム

物件の登録促進を目的とし、購入情報ファイルを検索して、物件情報の種別、金額、所在地に対して該当する需要者の有無を調べ紹介するシステムである。ただ、このシステムは需要動向について検索するものであり、この段階で物件紹介や買い手の紹介は行なわない。

カ) 管理・統計システム

日々更新されている登録、問い合わせ、取消しなどのファイルをもとに、必要に応じて各種統計管理資料を作成するシステムである。

需給動向、地価変動、物件の回転状況など当社における経営管理資料として、また会

員への加工情報サービスとしてこのシステムは利用されている。

(2) 情報の流れおよびファイルの種類

情報の流れおよびファイルの種類については、図2-6-3および表2-6-1～表2-6-6にその概要を示す。

なお、物件登録の際、「物件登録申込書(表2-6-1)」と併せて図面が添付されてくる。これにより、受付係は「物件登録用紙(表2-6-2)」に転記すると同時に、図面は受付係順にファイリングし、各サービス・センター間のファクシミリによる物件紹介に備えている。

各ファイルは、すべて磁気ディスク・バックを使用し、磁気テープは、バックアップ用の考えをとっている。

(3) 処理手順 - 物件検索の方法

登録された物件情報については、表2-6-2に示すように物件種別、使用目的、地域、金額、土地(建物)面積をはじめ、公法上の制約事項、設備状況に至るまでかなり詳細にわたった情報をもっている。これら登録物件に対してどのような検索方法を探っているか触れてみよう。

物件紹介にあたっては、希望条件に対して近似物件から紹介されることは今さらいうにおよばないが、具体的な問い合わせ条件を

イ.. 必須指定条件

ロ.. 希望条件

ハ.. 制約条件

の3種類に区分し、必須指定条件に合致したものを紹介対象とし、希望条件に近いものから順次紹介する。ただし、制約条件に合致しない物件は紹介しない。

必須指定条件は

- ・物件種別.....土地(所有権または借地権)、土地付建物、区分建物(ビル・マンションの売り・賃貸)など8種類に分類。
- ・使用目的.....各物件種別ごとに、住宅・店舗・事務所・倉倉など、その用途を分類。
- ・地 域.....地域は、行政区分(メッシュ)、鉄道路線、主要道路のいずれかで、または複合で指定。
- ・予 算.....買、賃借、譲渡権利各々に応じて、それぞれ総額、月々の賃料、譲渡代金を指定。

の4項目としているが、このうち地域、予算の両面については需要側の優先度合により、ある範囲まで自動拡張して検索の対象とする。

次に希望条件として、

- ・土地面積
- ・建物面積

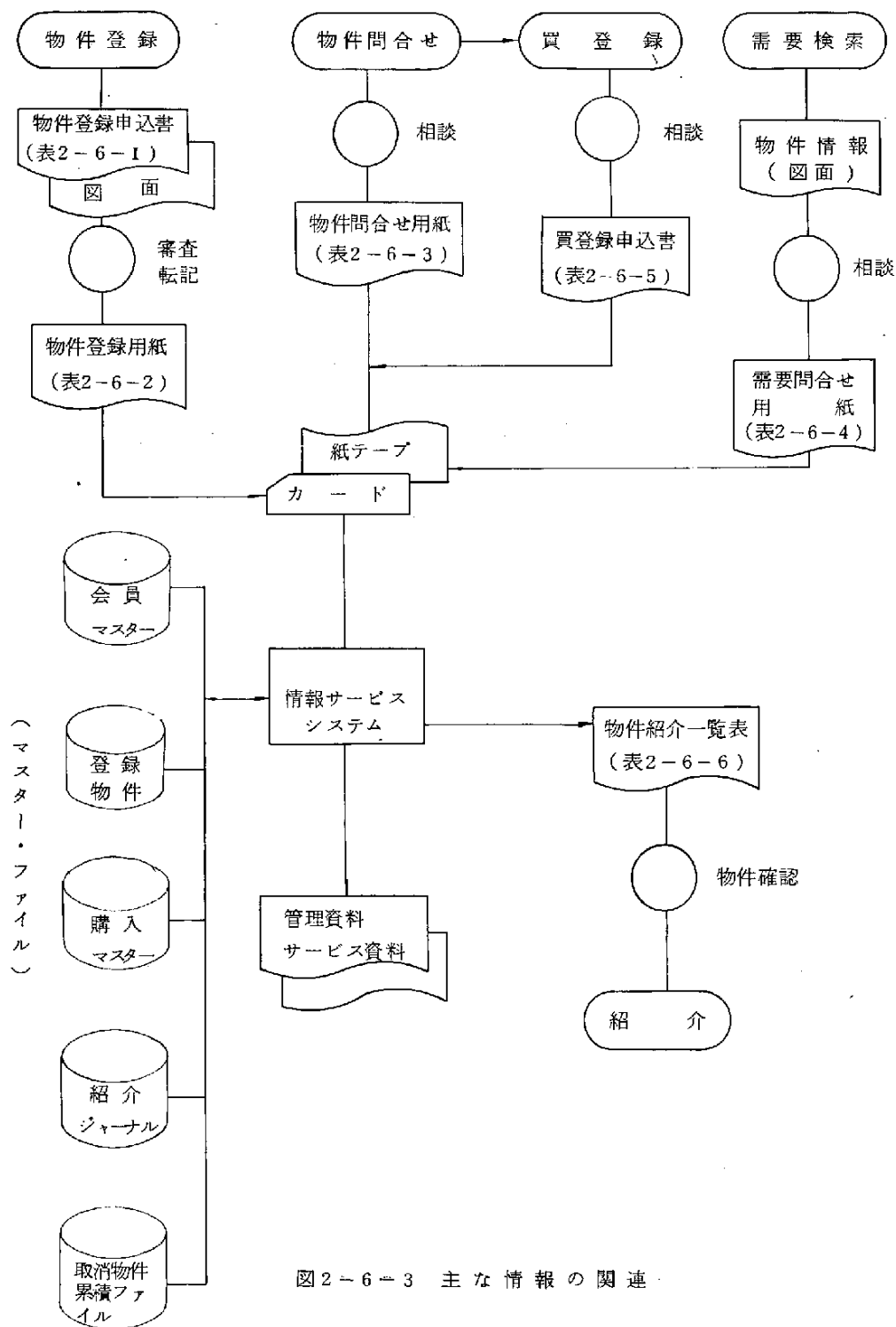


図2-6-3 主な情報の関連

- ・賃借一時金……………賃借の場合、保証金・敷金・権利金・礼金など即一時金費用の合計額を指定

- ・隣接道路の幅

- ・室数、間取り

の各項目について、需要側の希望に近い物件から紹介の対象とする。

また、制約条件として、

- ・建物の新旧

- ・徒歩時間

の2項目について、指定があればこれを制約条件としてチェックし、この条件の物件は除外される。

この外、必須指定条件および希望条件の各項目については、各項目単位で“優先順位”の指定を可能としている。すなわち、優先順位の指定があった項目（たとえば、予算面の優先順位を高くするなど）については、コンピュータ内部で行なう条件拡張の範囲を基準より厳しくしている。

自動的に行なっている条件拡張は、予算面では希望金額の±5%を紹介物件の対象とし、面積は+30%～-10%の範囲を対象とするなど、条件を満足させることを前提にキメ細かい検索であるといえる。

表2-6-1 物件登録申込書

(必ず図面を添附して下さい)

会員名



担当者

TEL

物件番号

登録年月日	昭和 年 月 日			1. 新規 2. 修正
物件種別	1. 更地(所有権) 2. 更地(借地権) 3. 区分建物(売買) 4. 区分建物(賃貸) 5. 一戸建(賃貸) 6. 土地付建物 7. 借地権付建物 8. 譲渡権利			
所在地				
交通	線 駅より 徒歩 分 (m) バス 分 バス停 分			
幹線道路	道路名称 又は号線 (1.国道 2.都県道 3.公団道)まで m			
最適用途	主として 向きですが にも向いています			
価 格	完 値	総 額 円 (3.3㎡当り 円)		
	賃 料	月 額 円		
面 積	土 地	㎡ (坪)内私道 ㎡ (坪)含む		
	建 物	㎡ (坪)		
隣接道路	巾目	m	方位	現状用途
設 備				
土 地	地目		地勢	
	地形	間口	m 奥行	m
建 物	1. 一戸建 2. 区分建物			
	構 造	造		
		地下	階 地上	階建
	階層	1. 地上 階部分 2. 地下		
	完 成 年 月	昭和	年	月
備 考				

(注) 番号のある部分については該当するところを○で囲んで下さい。

兼センター記入欄

受付番号

受 付 月 日	審 査	備 考

表2-6-2 物件登録用紙

新規修正		受付番号	
会員登録号	19	受託年月	49 昭和 年 月
物件番号	419	完成年月	53 昭和 年 月
登録年月日	25 昭和 年 月 日	物件内容	55 1. 新規開発物件 2. 仲介物件
担当者名	29	類似件数	56 件
物件 種類 用途	1. 宅地所有権 3. 区分建物所有権 5. 分譲物件 7. 借地借主建物	ビル名等 マンション名 分譲地名	61
	2. 宅地借地権 4. 区分建物借地権 6. 土地建物 8. 借地権利	ローン	69 1. 有 2. 無 センターローン 1. 着 2. 無
	1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	建設	73 1. 木造 2. 木造モルタル 3. プレハブ 4. 鉄骨 5. 鉄筋コンクリート 6. 鉄骨鉄筋コンクリート 7. ブロック 8. その他
	1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	構造	75 地上 階建, 地下 階建
	1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	階数	76 1. 地上 2. 地下 階, 室
	1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	完成年月	77 昭和 年 月
	1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	明渡期間	78 契約後 日 昭和 年 月
	1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	契約期間	79 年
	1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	貸保金	80 千円
	1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	貸敷金	81 千円
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	償却金	82 千円	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	権利金	83 千円	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	礼金	84 千円	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	共益費	85 百円	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	管理費	86 百円	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	設備	87 電気 水道 排水 暖房 冷房 エレベーター 郵便箱 駐輪場	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	現状用途	88	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	(備考)	89	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	地域	90	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	築年	91 0	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	幹線道	92 0.0	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	記入年月日	93	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	記入印	94	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	審査印	95	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	処理	96	
1. 住宅 2. 事務所倉庫 3. 飲食店 4. 小売店 5. 倉庫 6. 別荘 7. 通達サービス業 8. 雑用	備考	97	

年 月 日

(注) 1. 太枠内は必ず記入のこと
2. デモンストレーションのときは会員Noを999999とすること

氏 名

住 所

連絡先

担当者印

問 合 せ 者 記 入 欄	セ ン タ ー 記 入 欄
1. あなたの物件種別に○印を付けて下さい。	物件種別 2
1. 更地(所有権) 5. 一戸建(賃貸) 2. 更地(借地権) 6. 土地付建物 3. 区分建物(売買) 7. 借地権付建物 4. 区分建物(賃貸) 8. 譲渡権利	最適用途 3 4 5
	金 額 9 0 0 千円
2. それは何向きですか。(下表参照3種迄指定可)	面 土 地 16 0 0 m ²
	積 建 物 22 0 0 m ²
3. 売りたい場合、いくらで売りたいとお考えですか。	地 行 政 コード 28 0
総 額 千円	城 均等区分 コード 30 0 0
貸したい場合賃料は	コ 路 線 駅 コード 30 0 0
1ヶ月当り 千円	ド 幹線道路 コード 42 0 0
4. 広さはどのくらいですか。	～ 参 照 ～
土地 m ² (坪)	土 地 区 分 建 物 土地建物譲渡権利
建物(延) m ² (坪)	01住 宅 01住 宅 01住 宅
	02店 舗 02事 務 所(倉庫) 02一 般 店 舗
	03ビル・マンション 03一 般 店 舗 03飲 食 店 舗
	04工 場 04飲 食 店 舗 04風 俗 店 舗
	05倉 庫 05風 俗 店 舗 05アパート・寮
	06別 荘 06別 荘 06ビ ル
	07沿道サービス 07マ ン シ ョ ン
	08投 資 08工 場
	09倉 庫
	10別 荘
	11ドライブイン・モテル
	12ガソリンスタンド
	13旅 館・料 亭
	14病 院・医 院
5. 物件所在地、最寄の交通を記入して下さい。	
所 在 地	
鉄道路線・駅	
幹線道路	

申込者連絡先

(TEL)

氏名

会 員 番 号	
3	

顧 客 番 号	
9	

間 合 せ 番 号	
15	

登 録 年 月 日		
20	年	月
		日

電 話 番 号	
26	

担 当 者 氏 名	
38	

受 付 者 印 はんち処理	

附錄一：學 界 評 語

[illegible]

2.6.2 コード体系

(1) 地域コード

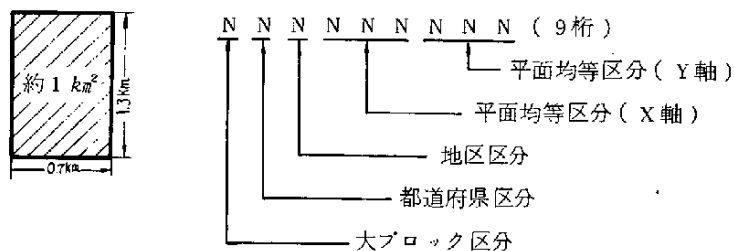
この不動産流通情報システムの最大の特徴は、物件の地域性を示すコード体系にあるといえる。不動産情報で地域的表示ができなければ、情報としての価値はまったくないといえる。

このシステムで、この地域情報として、たとえばメッシュを約 1 Km^2 にするなどかなり細かい表示を可能とした。それは

- ① 平面均等区分(メッシュ)
- ② 鉄道路線
- ③ 主要道路

の3面からコード化し、物件登録、問い合わせについてこれらのコードを単独にまた複合的に用いられる。

① 平面均等区分(メッシュ)コード



A社のサービスエリアは、現在首都圏(1都9県)を対象としているが、今後の拡張計画を敢えてコード体系にも取り入れている。

(注)：コードの実例

・大ブロック；0＝北海道

1＝東北

2＝関東

}

・都道府県区分；0＝茨城

1＝栃木

}

5＝東京

}

・地区区分；1＝城東(江戸川、葛飾区など)

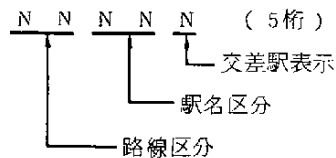
2＝都心(台東、文京区など)

3＝城北(北、板橋区など)

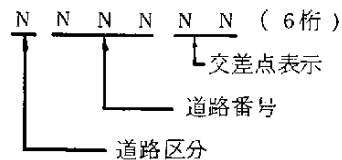
}

以下緯度、経度により、基準に従って平面均等コードを各3桁ずつもつ。

② 鉄道路線コード



③ 主要道路コード



・(2) その他、土地・建物に関するコード

表 2 - 2 - 7 物件・面積関係

項 目	桁 数	内 容			
物件種別，最適用途の組合せによるコード	2	N N N N 最適用途 物件種別			
			土地の場合	ビル マンションの場合	土地・建物の場合
		物 種 件 別	1.更地（所有権） 2. "（借地権）	3.区分建物(売買) 4. "（賃貸）	5.一戸建（賃貸） 6.土地・建物 7.借地権付建物 8.譲渡権利
			最 適 用 途	1.住 宅 2.店 舗 3.ビル マンション 4.工 場 5.倉 庫 6.別 荘 7.沿道サービス業 8.投 資	1.住 宅 2.事務所(倉庫) 3.一般店舗 4.飲食店舗 5.風俗店舗 6.別 荘

項 目	桁 数	内 容
物 件 内 容	1	N 新規開発物件 1 仲介物件 2
土 地 面 積	6	m^2
私道負担面積	3	m^2
建 物 面 積	6	m^2

表 2 - 6 - 8 交 通 関 係

項 目	桁 数	内 容
鉄道までの時間 (徒 歩)	2	分
鉄道までの距離	4	m
最寄駅までの時間 (バス)	2	分
最寄バス停までの時間	2	分
幹線道路までの距離	3	分

表 2 - 6 - 9 土 地 関 係

項 目	桁 数	内 容
地 目	1	N 宅 地 1 山 林 2 雑 種 地 3 田 畑 4 そ の 他 5

項 目	桁 数	内 容
地 勢	1	N 平坦地 1 傾斜地 2 窪地 3 ヒナ段 4 その他 5
接 面 道 路	1	N 東 1 東 南 2 南 3 南 西 4 西 5 西 北 6 北 7 北 東 8
接面道路巾員	2	m

表 2 - 6 - 1 0 画 地 状 況 関 係

項 目	桁 数	内 容
間 □	3	m
奥 行	3	m
奥 間 □	3	m

表 2 - 6 - 1 1 都 市 計 画 関 係

項 目	桁 数	内 容
都 市 計 画	1	N 計画決定 1 事業決定 2 無し 3

項 目	桁 数	内 容	
法 適 用	1	N	旧 法 1 新 法 2
区 域	1	N	市街化区域 1 市街化調整区域 2
用 途 地 域	1	N	住 居 地 域 1 商 業 地 域 2 準工業地域 3 工 業 地 域 4 住居専用地域 5 工業専用地域 6 そ の 他 7
そ の 他 地 域	1	N N 種 地域	都市計画街路 1 防 火 地 域 2 準防火地域 3 高 度 地 区 4 高度利用地区 5 特別用途地区 6 風致地区 7 臨港地区 8 窪地地区, その他 9
容 積 率	4	%	
建 ペ イ 率	2	%	

表 2 - 6 - 1 2 建 物 関 係

項 目	桁 数	内 容
構 造	1	N 木 造 1 木造モルタル 2 プレハブ 3 鉄 骨 4 鉄筋コンクリート 5 鉄骨鉄筋コンクリート 6 ブロック 7 その他 8
階 層 (地上, 地下)	2	階 数
室 数	2	室 数
間 取	1	(K, DK, LDK, LK)

表 2 - 6 - 1 3 設 備 関 係

項 目	桁 数	内 容	
設 備	1	N	電 気 有 無 都 市 ガ ス 水 道 下 水 道 風 呂 水 洗 排 水 電 話 エレベータ 冷 暖 房 車 庫 居 抜

2.6.3 問 題 点

不動産情報サービス・システムについてその概要を述べたが、不動産情報はただ単に文字、数字のみでは十分とはいえない。たとえば、我々の住まいを探すことを考えてみた場合、3DKの土地付住宅はどの位の値段で何処にあるという情報を得たとしても、それだけでは満足できない。まず、間取り図はどうか、家の形状は……、日照りは……、また周囲の環境は……等々、次々と現実的な情報も併せて要求したくなってくる。この点について如何にして諸種の記録媒体を活用して有効な情報を提供していくのかが、当面の課題となっている。

2.7 不動産物件管理の一例

2.7.1 不動産管理の概要

一般の企業においては、不動産管理は固定資産管理の一部であるが、不動産会社においては固定資産および棚卸資産管理に関連している。すなわち、賃貸用ビル・アパート等については固定資産であり、分譲地・建売住宅・分譲マンション等については棚卸資産である。しかし、経理上の勘定科目の如何にかかわらず管理の態様はほぼ同様と考えられるので以下固定資産としての不動産管理を中心に説明することとする。

不動産管理は、あくまでも財産管理の一部分であり、基本的には他の財産と同じ管理がなされるべきであるとともに、不動産の特性からくる特殊な事項について十分留意する必要がある。すなわち、不動産は一般的にはその運用により直接的には何物をも産出せず、すべての生産・販売等の活動の基礎となるものであり、長期永続的である反面、用途等については、非常に可変的である。それだけに個々の不動産全体の総合的な管理は、非常に困難であるのが現状である。

不動産管理に関しては種々の側面からの管理が考えられるが、以下、不動産管理の特殊な事項を中心に説明する。

(1) 運用・保全管理

不動産を取得してから、最終的に売却または除却するまでの間の財産自体の運用に関する管理で、実質的には不動産管理の中心となるべきものである。一般的には現状を把握するための現物管理、不動産の使用、収益に際しその価値を長期的に維持させるための維持管理、さらに不動産の運用により得られる利益管理（投資管理）などが考えられるが、ここでは狭義の不動産管理という観点から利益管理については除外することとする。

ア) 現物管理

どこにどれだけの不動産が、どういう状態であるかという現状把握のための管理である。現在利用中の不動産についてはほとんど問題なく、未利用不動産、遊休不動産などの管理が中心となる。その台帳様式の例として、次の表2-7-1がある。

不動産に関しては不動産登記法などにより、登記を行なうことによって第三者に対抗できる。したがって権利保全の登記管理が必要となる。また、借地権など所有権以外の権利についても財産としての管理が必要であり、登記または登記不可能なものについては権利を証する契約書等の管理が必要となる。

表 2-7-2 権利保全管理のための帳票

— 140 —

ウ) 維持管理

維持管理については、建物および付属設備の管理が主体となる。これらの設備の機能を維持するための保守、補修、改造、更新ならびに運転費等の管理で、管理の方法としては予防的な観点からの事前管理と、事故発生に対応した事後管理とが考えられる。

土地については原則的には不変のものであるが、例外的にはかけ崩れ、陥没などが発生することもある。それらを管理する帳票の例として、次の表 2-7-3 がある。

表2-7-3 維持管理のための帳票

[illegible]

エ) 財産価値の保全管理

不慮の火災等に対応した損害保険の付保管理が中心で、実際に事故が発生した場合の事故処理業務も含まれる。

また、建物設備の機能的陳腐化などに伴い、現実の財産価値が経理上の帳簿価格と著しく差異の生ずる場合には、別途再評価などを行ない財産としての適正な価値を把握する必要がある。その帳票の例として、次の表2-7-4がある。

表2-7-4 財産価値の保全管理のための帳票

課 別		保 目 險 の 的		物 所 在 地 件		
物 件 明 細						
保 險 会 社 名	保 險 金 額	料 率	保 險 料	証 券 番 号	保 險 期 間	摘 要
備 考						

(2) 經理的管理

経理的な管理としては、減価償却管理、維持管理費用管理（広義の運用収益、費用管理は除外）、ならびに財務諸表のもととなる財産台帳の管理等の業務がある。

ア) 減価償却管理

会計上および税務上の原則に基づいた減価償却費および引当金の管理である。

その台帳様式の例として、次の表 2-7-5 がある。

表2-7-5 減価償却のための帳票

耐用年数	年
償却率	0.

種 類	
構 造	
細 目	

[illegible]

4) 維持管理費用管理 .

不動産の維持管理のために発生する費用面の管理で、保守、補修、改造費、損害保険料、公租公課などの支出面の管理である。特に公租公課については、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税などがあり、この中でも固定資産税、都市計画税については毎年課税標準額などが変更になるためかなり複雑な作業が発生する。

その台帳様式の例として次の表 2-7-6 がある。

表2-7-6 税金管理のための帳票

固定資産税課税台帳

No

[illegible]

ウ) 台帳管理

社内各部門の現物管理の内容を総合したもので全社的な財産の現状把握と変動状況を管理するための台帳管理である。(表2-7-1参照)

エ) その他

不動産管理としては異質のものであるが、資金調達などに伴う担保としての差入れ担保不動産の管理がある。具体的に低当権設定登記などを行なう場合と、契約上、担保物件を差入れるだけの場合とがある。なお建物については、保険証券に対し質権設定などのケースもある。

2.7.2 データコードの現状

2.7.1で述べたように、不動産の管理は非常に多面的であり、総合的な管理システムも未確立の状態にあるため、いまだコード化がはかられていないのが現状である。

したがって、現状の説明としては各個別管理に対応した個別データ項目を列挙し、分類項目については具体的な分類方法などを説明することとする。

(1) 現物管理および台帳管理

現物管理は不動産の直接使用部課が担当し、台帳管理は経理部が主体であるが、项目的には全く同様である。

物件名

科目(種類)

減価償却資産の耐用年数などに関する省令(P.13 表1-3-14 参照)

の種類に準じた分類

構造設備

同上の構造用途に準じた分類

耐用年数

償却率

取得年月日

金額

償却引当金

所在地番(家屋番号)

地積(床面積)

(2) 権利保全管理

物件名

旧所有者氏名, 住所

契約日, 契約番号

所在地番(家屋番号)

地目(構造・用途)

不動産登記簿上の地目および構造用途

地積（床面積）

金額

支払内訳

権利書保管先

評価証明有無

仮登記の有無および申請日，登記済日

停止条件付仮登記

抵当権付仮登記

売買予約仮登記

所有権移転登記申請日，登記済日

諸登記の有無

相続登記

住所変更登記

抵当権設定登記

農転・開発許可関係

備考

注：差入担保管理に際しては備考欄を利用

(3) 維持管理および維持管理費用管理

区分 新規，継続

物件名（建物名）

工事名

金額

工程

科目 修繕費，設備費

業者名

支払日

(4) 付保管理

物件名

対象財産名

保険の目的（種類）（表2-7-8参照）

物件所在地

物件明細

保険会社名

現行20社

保険金額

料率

保険料

証券番号

保険期間

(5) 減価償却管理

物件名

種類

減価償却資産の耐用年数などに関する省令（P.13 表1-3-14 参照）

の種類に準じた分類

構造

同上の構造用途に準じた分類

細目

同上の細目に準じた分類

耐用年数

償却率

異動年月日

取得価額

償却累計額

差引帳簿価額

当期償却額

繰越過不足額

当期過不足額

(6) 税金管理

市町村名

税務事務所名

所在地番（家屋番号）

地目（種別構造）

不動産登記簿に準ずる

地積（床面積）

都市計画税課税標準額

固定資産税

評価額

税額

登記移動年月日

なお、社内的な所属名（コード）、担当者名（コード）など社内的なデータコードについては省略する。

2.7.3 問 題 点

コード化推進上の問題点としては次のような事項が考えられる。

- (1) 管理の多面性から、表 2-7-7 のごとく管理単位がそれぞれ異なるため、統一的な財産識別コードの設定は困難である。
- (2) 土地・建物については、すでに地番、家屋番号などが設定されており、これに類する識別コードの新設は、運用上混乱を生ずるだけと思われる。
- (3) データ項目のコード化については各種のものが考えられるが、登記、税金、損害保険、減価償却など、比較的法的規準類にしたがうべきものが多く、これらの分野におけるコード化の推進が望まれる。

表 2-7-7 不動産管理の種類と管理単位

	土 地	建 物
現 物 管 理 台 帳 管 理	物 件 別	物 件 別
権 利 保 全 管 理 税 金 管 理	筆 別	家 屋 番 号 別
減 価 償 却 管 理		構 造 用 途 別
維 持 管 理 付 保 管 理		対 象 財 産 別 (住宅、店舗、ガラス、ボイラー 他)

表 2 - 7 - 8 保 險 種 別

火 災	31 組立保険
1 火災保険	32 機械保険
2 住宅・店舗総合保険	33 機械休止保険（機械保険利益担保特約）
3 地震保険（住店総付帯）	34 普通傷害保険
4 長期総合保険	35 特殊団体傷害保険
5 団地保険	36 旅行傷害保険
6 債権保全火災保険	37 交通事故傷害保険
火災特約	38 つり保険
7 交通傷害担保特約	39 労働者災害補償責任保険
8 休業補償保険（利益担保特約）	40 賠償責任保険
9 家賃保険	41 個人賠償責任保険
10 爆発損害担保特約	42 ゴルフアー保険
11 特殊電気条項	43 ハンター保険
12 付保割合条件付実損てん補特約	44 動産総合保険
13 団体扱い保険料分割払い特約（火災保険）	45 盗難保険
14 長期保険特約	46 ガラス保険
15 住宅ローン長期火災保険	47 保証保険
16 新価保険特約	48 原子力保険
17 通知保険特約	49 船客傷害賠償責任保険
18 保険金額調整条項	50 航空保険
19 ガラス損害担保特約	51 信用保険
20 スプリンクラ不時放水担保特約	自 動 車
21 抵当権者特約	52 自動車保険
22 電車損害担保特約	53 運転者賠償保険（ドライバー保険）
23 森林火災保険	54 団体扱保険料分割払特約
24 火災建築保険条項	（自動車保険・運転者賠償保険）
25 臨時生計費担保特約	55 自動車損害賠償責任保険
26 火災保険倉庫特約	海 上
27 拡張担保特約	56 運送保険
28 特殊包括契約（ブランケット ポリシー）	57 内航貨物海上保険
29 特殊契約（スペシャル スケジュール）	58 外航貨物海上保険
新 種	59 船舶保険
30 建設工事保険	

2.8 生命保険会社における不動産管理の一例

2.8.1 生命保険会社における不動産管理

生命保険会社は全国を営業範囲として、全国民を加入見込み、または既契約の対象として営業している関係上、その本社は経営管理の中枢機関として存在するにとどまり、対顧客の具体的な営業活動は全国にわたって多数配置された支社、支部、出張所などの営業店舗において行なわれる。

したがってこれら営業拠点のための不動産を全国にわたって多数保有している訳であるが、さらに社員の異動転勤、あるいは福利厚生のために多くの社宅、寮、保養所なども保有している。これら多くの不動産物件の管理には不動産部（課）の設置を必要とする事務量となるが、管理事務は次のように大別される。

- (1) 不動産物件の実態把握管理
- (2) 不動産の維持管理
- (3) 減価償却管理

2.8.2 不動産物件の実態把握管理

不動産物件を取得から売却または滅失処分に至るまでの間、物件ごとにその実態を追跡して把握する管理事務であるが、不動産の実態変化はその性質上それほど頻繁には発生しない。また仮に相当頻繁であるとしても、機械処理に適するほどの件数には達しないであろうし、さらに実態把握管理業務は内容的にも機械処理には不向きである。したがって物件管理は台帳カードの利用による手作業で行なわれている。

台帳カードの様式は、表2-8-1、表2-8-2のとおりであるが、手作業であるため記載項目すべてについてコードは設定されていない。

不動産台帳作成のおもな目的は

- (1) 取得当初の状況を知ること
- (2) 取得後の移動経緯を知ること
- (3) 建物などについては減価償却状況と現在簿価を常に把握すること

である。台帳は不動産（ ）台帳と不動産総括台帳の2種類で構成されている。

（ ）は土地・建物などに共用するため、（ ）内に土地・建物とゴム印で表示する。

不動産（ ）台帳は減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定められる種類ごとに、種類をさらに分類した用途細目によって個々に作成する。この台帳は、表には記帳年月日、登記年月日、構造、用途、取得価額、耐用年数、償却方法、償却率等を、裏面には移動原因や価額の動きを記帳するようになっている。権原関係（甲区）は所有権移転登記、建物表示登記、建物保存登記の内容を記載するが、（乙区）欄は会社所有の不動産に対して抵当権、質権等をつけることは全く発生しないので使用していない。売却または滅失処分の項は不動産売買の内容、処分内容を記入する。

不動産総括台帳は不動産（ ）台帳の総まとめであり、不動産管理上1つの物件として扱うのを適当とするものをまとめて記帳する。この1つの物件について取得金額、償却額、

表2-8-1 不動産 () 台帳名称:

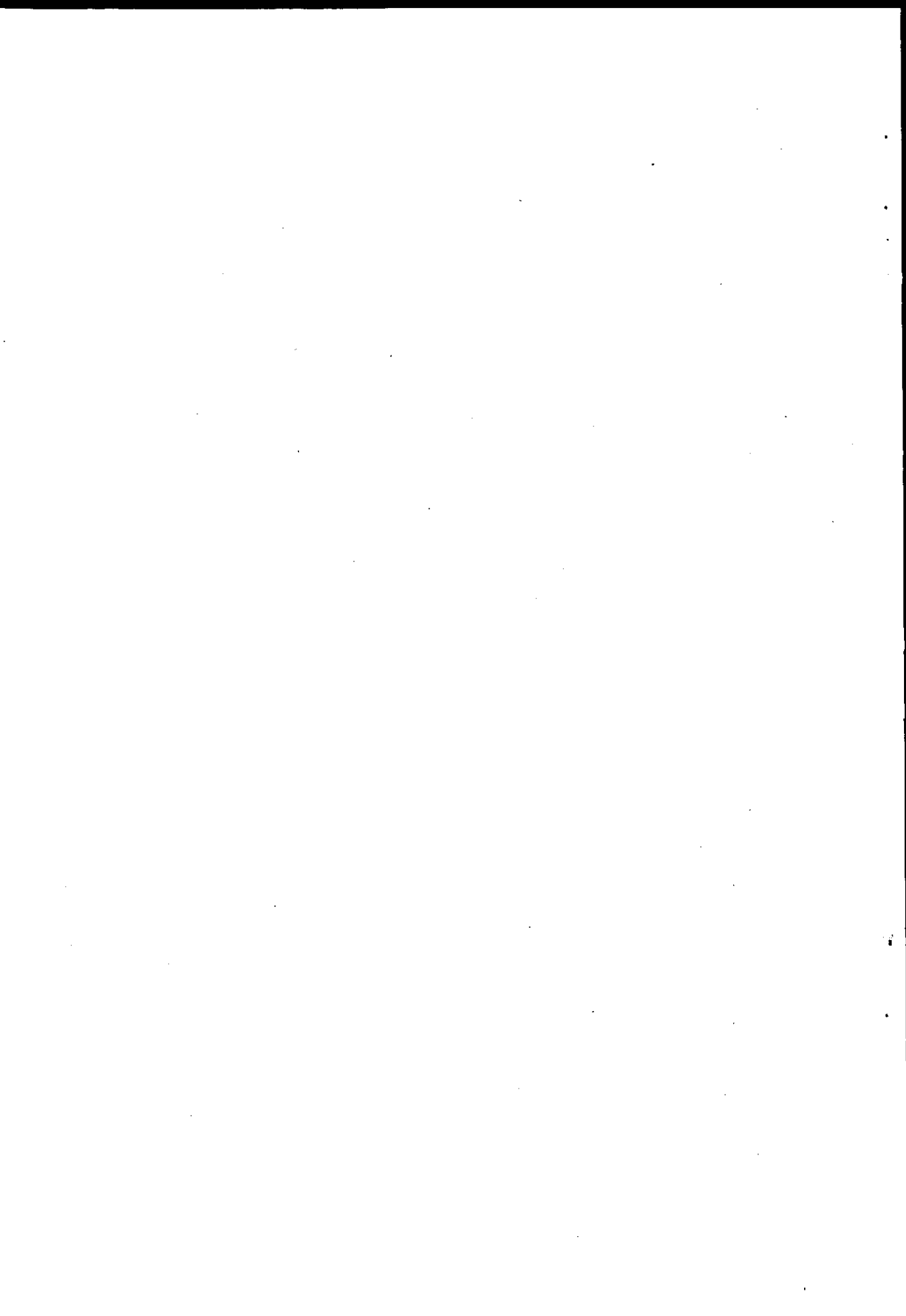
物件番号 No.

年月日	登記 年月日	No.	所 在 地	構造・細目	用途	数量	取得価額	取得方法	耐用年数	償却法	償却率	残存価額
所有権以外の権利関係 (乙区)												
年月日	登記 年月日	No.	所有権人	他 所	登記内容	備 考	登 記 年月日	No.	権 利 者	登 記 内 容	備 考	順 位
売 却 又 は は 減 失 処 分												
年月日	機	要	取得価額	償却累計額	残 高	処分価額	処分費用	正味処分価額	処分利益			

表

年月日	機	要	数		量	減	少	額	増加額	残高	償却累計額	償却率超過不足	償却率超過不足	償却率超過不足
			減少	増加										
						</								

裏



期末価額（残額）、償却累計額が移動日を追って判るように記入される。

以上用途、細目別に作成された数枚、あるいはそれ以上の不動産（ ）台帳と、それを合計した不動産総括台帳は、物件番号によって関連づけられ、また統合される。この物件番号は物件の発生順につけられており、枚番によって種類、構造または用途区分ができるようになっている。（2.8.4の(2)参照）

これら不動産台帳は現況把握のため、出し入れが頻繁におこなわれるが、その便宜のために地方別に分類した索引がつくられている。

また、登記済権利書は金庫に保管するため、次のような登記済証台帳（表2-8-3）に控をとり、事務処理上はこの台帳を使用している。

表2-8-3 登記済証台帳

整理番号	保存 移転	土地 建物	物件の所在	地方 法務局	売主住所氏名		登記申請代理人	年 月 日	号	第	受 付	物 件 の 表 示	備 考

2.8.3 不動産の維持管理

建物および付属設備を常に有効に利用できるように維持するための管理であって、保守管理、およびそれに関連する業務がある。また不動産に関する税金の納付、火災保険などの業務がある。

保守、営繕に関する業務は普通個別的であり、そのために仲々厄介であるが、その結果は不動産台帳に記載された現況把握が行なわれる。

登録税、不動産取得税など随時に支払うものについては不動産台帳の余白に記入しているが、定期的に支払う固定資産税、都市計画税については次のような台帳(表2-8-4)を作成し管理している。

表 2-8-4 固定資産税・都市計画税納付台帳

昭和 年度

支社

納税通知書 №									
所在地									
種類									
構造									
坪数									
評価額	年度前								
	年度当								
税率	固定資産税	100		100		100		100	
	都市計画税	100		100		100		100	
年 税 額									
内 訳	固定資産税								
	都市計画税								
	償却資産税								
1	納税月日 納税額	/		/		/		/	
2	納税月日 納税額	/		/		/		/	
3	納税月日 納税額	/		/		/		/	
4	納税月日 納税額	/		/		/		/	

※ 1. 「償却資産税」は土地、家屋の納税通知書に含まれている場合のみ記入する。
2. 二重線より下欄は支社控のみ記入する。

本社欄		業 務 用	社 宅 用	厚 生 用	投 資 用	合 計
	土 地					
	家 屋					
	合 計					

284 減価償却計算

不動産の減価償却は不動産の管理および決算業務に欠かすことのできない仕事であり、しかも計算事務、記帳事務、管理事務全般にわたりきわめて仕事量が多く、事務の単純化、能率向上の工夫が望まれるところである。

減価償却計算はEDPSによって機械計算を行っており、これに関連して下記のようなコードが使用されている。

(1) 所在地コード

N N N N N

— — — — —

支社 分室 支部 出張所

(2) 物件番号、校番

N N N N N

— — — — —

種類、構造または用途区分

台帳カードの物件番号で連番

校番は区分コードを採用し、次のようになっている。

本 体	1 ~ 10
付属設備	11 ~ 20
構 造 物	21 ~ 30
器具および備品	31 ~ 40
車庫または物置	41 ~ 50

(3) 建築、購入区分

N

1 ……新築 2 ……購入

(4) 用途区分

N N

1 0 位	1 位
支 社 1	事 務 所 1
分 室 2	社 宅 2
支部・出張所 3	そ の 他 3

(5) 構 造

NNNN

1 0 0 0 位		1 0 0 位		1 0 位		1 位
木 造	1	瓦 葺	1	平 家	1	現在 は使 って いな い、 0と する
モルタル	2	スレート葺	2	2 階	2	
ブロック	3	木羽葺	3	3 階	3	
鉄筋コンクリート	4	トタン葺	4	4 階	4	
鉄 骨 造	5	陸屋根	5		⋮	
そ の 他	6	スーパーアルソイド	6		⋮	
		キーストンプレート他				

コードは使われていないが、償却カードに入っている項目には次のものがある。

(6) 記帳年月日

台帳カードに登録した年月日で、西暦年の末尾2桁と月日を入れる。

(7) 面 積

小数点以下2桁まで入れる。

(8) 耐用年数

減価償却資産の耐用年数などに関する省令別表による耐用年数そのものを2桁で入れる。

償却率リストをコンピュータに記憶させておき、それをもとに償却額計算をさせる。

(9) 取 得 価 額

(10) 償 却 累 計

(11) 年 始 記 帳 額

(12) 償 却 額

(13) 年 末 記 帳 額

EDPSで減価償却計算が行なわれると、建物台帳リストが作成される。このリストは当年度の減価償却額の算出とそれによる簿価の移動をつかむことが主目的であるが、不動産明細表(一覧表)の役目をも果たすこととなる。算出された減価償却額などの金額は年度末に不動産台帳、不動産総括台帳に転記される。

2.8.5 諸 統 計 表 の 作 成

法人税申告、大蔵省への決算報告、あるいは社としての経営管理資料のために統計表が必要であるが、それらのために

償却個別不動産明細表

償却額累計表

用途、構造、耐用年数別償却明細表

店舗、社宅別統計表

所在区分別統計表

などの統計表がEDPS処理で作成されている。

2.8.6 問 題 点

EDPS処理は前述のように減価償却計算および統計表の作成にとどまっているが、コード設定に問題点が存している。

すなわちコードは法人税法の改正などに伴って部分的に追加、改正を繰り返してきたために乱れが生じたことである。このため新しい統計をとる必要が生じても、それに対応できない状態にある。コードのふり直し、プログラムの組み直しなど、システムの再点検を行ないたいと考えている。

いま1つの問題はコード化が完全になり、機械処理がスムーズに行なわれる状態になったとしても、コードによる表現で内容、移動を十分に把握できるかどうかということである。不動産管理という面からは、一目瞭然に移動推移を把握できる台帳カード方式は簡単に捨てきれないのではなかろうか。

2.9 損害保険におけるコードの現状

2.9.1 損害保険業界と損害保険料率算定会

損害保険業界では、その事業の健全な発達と保険契約者などの利益を保護するために、公正な保険料率を算出する損害保険料率算定会が昭和24年に設立されている。

損害保険料率算定会は

- 危険の級別その他保険料率の算出に必要な事項の準備
- 保険料率の算定
- 過去の損害率その他保険料率に関する資料の整理
- これら損害保険各社の利用に供するための施設の設置

などの業務を遂行し、保険料率の認可申請にあたっては、

- 予定損害料に関する事項
- 予定事業費率に関する事項
- 保険料率の計算方法に関する事項
- その他保険料率算出の基礎となった事項

などの資料が必要とされている。

料率の算定と、各種の報告資料の作成は損害保険各社から送付されてくる保険契約資料のデータの処理によって行なわれている。これらの計算や資料作成の業務は、多種類かつ膨大なデータ処理になるので算定会は昭和26年4月からPOSを導入し、算定業務の機械化を開始し、現在はコンピュータに置き換えられている。

2.9.2 収集データのコードの統一化

損害保険各社から送付されてくるデータはパンチ・カードもしくは磁気テープによって行なわれているが、ここで問題となるのは

- カ ー ド フォーマット
 ビット・コード
 データ・コード
- 磁気テープ フォーマット
 ビット・コード
 トラック数
 データ・コード

などの統一化、標準化である。

損害保険各社は、コンピュータも異なり、各社のシステムもまちまちである。各システムから算定会に送付されてくるデータの内容の標準化については、ハードおよびソフト（フォーマット、ビット・コード、トラック数）の互換性に若干の問題は残るが、まずまずの成果をあげている。しかし、算定会のデータ処理の効果をいちじるしく低下するものは、データコードの不統一であることが判明し、さっそく統一コードの設定が計画された。

すなわち、カードあるいは磁気テープの互換性のほかに、各社のデータが統一コードになっていれば算定会におけるデータ処理が円滑になり、算定業務の処理効果は増大するということである。

2.9.3 統一コードの制定とメンテナンス

戦後、保険統計の整備が叫ばれ、昭和24年に損害保険料率算定会（特殊法人）が中心となって「統計専門委員会」をつくり、PCSによる機械集計をするためにコードを作成した。25年8月頃からパンチ作業に入り、26年4月からPCSの機械操作をはじめた。算定会のPCSの採用が業界の損害保険会社にさがかけていたことから、以降軒次各社の機械導入がすすめられ、したがって、算定会で制定したコードが比較的スムーズに採用された。

27年8月頃から、安田、東海、大正、住友、日本などの大手の間にPCSが次々と導入された。当時導入されていたPCSはIBMとレミントンの2種類であったが、業界ではIBMのPCSを導入したところが7～8社あった。そこで業界のなかで「IBM研究会」を中心に統一コードの研究を行ない、各メーカーのコンピュータが使用されるようになってきたので、業界内で電算機を使用している企業を組織化し、38年に「事務機械化懇談会」を設けた。

さらに40年に「事務機械化委員会」として、現在に至っている。今日、20社で構成されている。このような各種委員会を通じて、算定会事務局のつくったコードの承認とPRを行ってきたのである。

事務機械化委員会は、損害保険会社および算定会によって構成されており、その下部機構として、コード部会（火災、自動車、自賠責、傷害保険等）があり算定会が常任幹事兼事務局となっており、標準コードのメンテナンスを行なっている。メンテナンスの実業務は、算定会事務局で行なわれている。

2.9.4 統一コードの効果と問題点

(1) 膨大なデータの機械処理を実現

損害保険会社は算定会に各種保険の元受契約と支払いを算定会提出用標準フォーマットによる磁気テープで報告し、この各社の磁気テープによって算定会で全社集計を行っており、これを再保険会社や大蔵省、消防庁などに報告する業務も行なっている。

磁気テープによって処理することができるようになったことから、手作業に比べて格段に早く、しかも確実に膨大なデータを処理することが可能となったのである。

ア) 損保統一コード使用の磁気テープにより算定会に報告されている。

火災保険……元受19社のうち16社が磁気テープで算定会へ報告

自動車保険……全社磁気テープで算定会へ報告

自賠責保険…… ”

傷害保険……元受19社のうち7社が磁気テープで算定会へ報告

イ) 官庁への報告も機械による作成で行なわれる。

自賠責保険は30年10月公布、31年4月より実施されたもので、政府（運輸省自賠責保険課）が60%の再保険の負担を持つもので、損保会社の契約はすべて運輸省自賠責保険課へ報告しなければならないことになっている。この報告書の作成に当たって府県コードと車種コードを制定し、P C Sで集計し報告書を提出している。ところが当時運輸省は、機械を使用しておらず、ソロバンによる手計算集計であった。算定会の申し入れにより、自賠責保険コードはそのまま運輸省令により官報に掲載されている。

また、地震保険については、大蔵省が3000億円の再保険の負担を持つものであり、やはり、自賠責と同様、再保険報告書を提出しなければならない。そこで算定会は府県別コード、建物構造コード、等地コードを制定し、すべてこの統一コードで処理し、集計結果をそのまま大蔵省に提出、これがそのまま現在受け入れられている。

(2) 共通データの共同利用

算定会へ統一コードによって各社が報告することによって、料率算定資料のみならず一方では業界全体の動向についてのデータを各社にフィードバックすることが可能となった。実際にはこれを情報テープとして、磁気テープに編集して各社にまわすようにしている。

その結果、各社は自社のデータと引き合わせて、占有率などを引き出すことも可能であり、いろいろな面に利用されている。各社別の成績は公表しないことになっており、共通のデータについて、損保会社が共同利用しているのである。

(3) 統一コードの問題点

たとえば、府県コードについてはすでにJ I S化されているが、算定会ではP C S時代から使用している独自の府県コードを持っている。したがって、算定会において処理システムを変更して現行の府県コードをJ I S府県コードに移行するには、損害保険各社のデータ送付上の問題およびデータ処理上の問題がおこる可能性がある。

295 算 定 会 の 制 定 コー ド

(1) 日本行政区画番号について

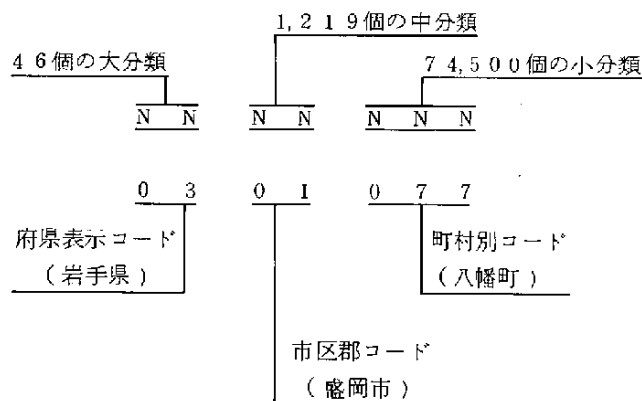
ア) 制定機関……損害保険料率算定会（特殊法人）

イ) 制定年月……昭和25年制定

ウ) 制定の目的……火災保険料の算定資料を各社より報告をうけるためインプット資料として標準コードを設定した。

エ) 適用範囲……損害保険会社全社（20社）、運輸省（府県表示コードのみ）、大蔵省（府県、市区郡、建物構造コード）

オ) 日本行政区画番号コードの構造例……桁数7桁



カ) コードの特徴

現在は電算機処理のためその必要性はなくなっているが、POSの使用を考慮したコードである。

- a. 府県表示コード2桁の単位の桁の5.6.7.8.9は5大都市をあらわし、他に使われていない。これはPOSを効果的に使用するために、考えられたものであり、最も営業量の膨大な5大都市については下1桁で分類することが出来るものである。

- 5 → 東 京
- 6 → 神奈川
- 7 → 京 都
- 8 → 大 阪
- 9 → 兵 庫

- b. 市区郡コード2桁について

市区コードには10, 20, 30, ……という単位の0のコードは作っていない。0以外のコードをつけて郡コードと区別する。郡コードは大体61番以降であり、中の町村コード(3桁)は50番きざみになっている。

- キ) 最初は市区郡および町村についてコードブックは漢字とそのランニング・ナンバーがふられていた。ところが、31年頃カナタイプが採用され始め、契約書もカナ文字が多くなってきた。これをカナ文字に直そうとしてもいろいろな読み方のできるものが多い、いろいろ支障が出てきた。そこで損保カナ用語研究会を設置し、ここで読み方の統一をはかり、コードブックは、(1)カナ読み表示、(2)漢字表字、(3)コードの3つを併用したものをつくった。(表2-9-1参照)

- ク) メンテナンスの実業務は算定会の事務局が行ない、毎月さしかえ表をつくり配布している。

8. その他の物件

9. 森林物件

このうち、1.住宅物件、2.商業物件のコード例は表2-9-2のとおりである。

イ) コードブックのはしがきには、次のように書かれている。

- a. このコード表は、普通物件（公有物件以外の作業場物件を除く）につき、保険の目的の建物および収容動産を、職業（あるいは用途）によって、分類したものである。したがって、建物に居住する保険契約者または被保険者の職業によらない。
- b. この分類は、日本標準産業分類を集約し、現行普通物件料率表にもとづいて分類したものである。住宅総合保険および店舗総合保険（工場料率適用物件を除く）も本分類による。

大分類の事務所物件は、保険の目的の建物の用途が机上事務または、これに類する事務を行なう場合をいい、したがって商品を取り扱わず、また作業も行なわれない。

ただし、普通物件料率表による事務所専用建物を含む。

- d. 大分類の公有物件には、国有物件は含まれない。公有物件は職作業の如何に拘らず本分類によるが、国有物件はそれぞれの職業（あるいは用途）によって分類する。
- e. 普通物件のうち、作業場物件は、工場種別コードによって分類する。
- f. このコードの適用については、普通物件料率表に基づく。

表2-9-2 用途別職業別コード（抜粋）

1. 住宅物件

中分類	コード	小分類	コード	内 容 例 示
住宅物件	01	専用住宅	010	住宅物件料率適用の住宅 （戸室数が5未満の共同住宅を含む） *一般物件料率適用の住宅は準住宅（896）
		共同住宅	011	住宅物件料率適用の共同住宅 （戸室数が5以上で、A、B構造のものおよびC、D構造で共同住宅割増を付課したもの） *一般物件料率適用の共同住宅は準住宅（896）
団地保険	02	住居専用共同住宅	021	
		住居併存共同住宅	022	

表2-9-1 日本行政区画番号(抜粋)

東京都 25

ミナトク		03	港区(続)					
シ	シロカネ	2	322	白金2丁目	シ	シバ	1	247 芝1丁目
	"	3	323	" " 3 "		"	2	248 " 2 "
	"	4	324	" " 4 "		"	3	249 " 3 "
	"	5	325	" " 5 "		"	4	250 " 4 "
	"	6	326	" " 6 "		"	5	251 " 5 "
	シロカネダイ	1	327	白金台1丁目	タ	タカナワ	1	316 高輪1丁目
	"	2	328	" " 2 "		"	2	317 " 2 "
	"	3	329	" " 3 "		"	3	318 " 3 "
	"	4	330	" " 4 "		"	4	319 " 4 "
	"	5	331	" " 5 "				
	シバアタゴ	4	114	芝愛宕下町4丁目	ニ	ニシシンバシ	1	268 西新橋1丁目
	シタマチ	1	115	芝浜松町1丁目		"	2	269 " 2 "
	シバハママツ	2	116	" 2 "		"	3	270 " 3 "
	チョウ	3	117	" 3 "		ニシアザブ	1	300 西麻布1丁目
	"	4	118	" 4 "		"	2	301 " 2 "

(以下省略)

(2) 火災保険コード

火災保険コードは最も早くつくられたものであり、その統一コードの一部を紹介すると次のとおりである。

例1. 普通物件、用途別職業別コード

ア) これは大きく9分類されている。

1. 住宅物件
2. 商業(店舗)物件
3. 事務所物件
4. 公益事業物件
5. 文教用物件
6. サービス業物件
7. 公有物件

2. 商業（店舗）物件

中 分 類	コード	小 分 類	コード	内 容 例 示
百貨店	20	百貨店	201	売場面積 $330m^2$ (約100坪) 未満のデパート, よろずや
		〃	202	売場面積 $330m^2$ (約100坪) 以上のもの
指定 マーケット	21	指定マーケットA B C	211	指定マーケットに関する規定による
			212	〃
			213	〃
日用品 小売市場	22	日用品小売市場	221	売場面積 $330m^2$ (約100坪) 未満のもの
		〃	222	売場面積 $330m^2$ (約100坪) 以上のもの スーパーマーケットを含む
料理飲食店	23	料理飲食店 (イ)	231	喫茶店, コーヒー店, しるこ屋, ミルクホール, フルーツバーラー, 甘酒屋等
		〃 (ロ)	232	料理店, 食堂, 割烹, 料亭, レストラン, ビヤホール, すしや, おでんや, そばや, うなぎや, てんぷらや, 大衆酒場等
		〃 (ハ)	233	床面積 $330m^2$ (約100坪) 未満の社交喫茶, カフェー, バー, キャバレー, ナイトクラブ等
		〃 (ニ)	234	床面積 $330m^2$ (約100坪) 以上の社交喫茶, カフェー, バー, キャバレー, ナイトクラブ等

(以下省略)

例 2. 工場物件または工場種別コード

大きく 12 に分類される。

1. 鉱 業
2. 金属および機械器具 工業
3. 電 気 業
4. 化 学 工 業
5. パルプおよび製紙工業
6. 窯業および土石工業
7. 紡 織 工 業
8. 製材および木工業
9. 食 料 品 工 業
10. 印刷および紙工業
11. 石 油 工 業
12. そ の 他 の 工 業

このうち、2.金属および機械工業のコード例は表 2-9-3 のとおりである。

- a) この工場種別表は、工場および普通物件料率表に掲げられた工場、作業種別を主として業種別に分類し、関連作業および同一作業危険の工場をこれに加味したものである。
- b) 特定の工場種別については、A, B, C, D, それぞれを工場種別コードとしてあらわしている。

なお特殊の工場（*印のある工場）については、作業工程別に工場種別コードをとったものもある。

- c) 寝台座席製造工場、度量衡器製造工場、防音ブロック製造工場、パッキング製造工場、玩具製造工場については、それぞれの使用材料によって、料率を適用した当該工場（作業）種別コードを使用する。したがって、上記の工場（作業）種別コードは記載されていない。
- d) 工場物件において、建築中または休業中の工場、および公有物件は、工場種別の如何にかかわらず、それぞれ建築中または休業中の工場および公有物件に分類する。作業場物件の公有物件は、普通物件用途別業別コードによる。
- e) 物件欄に（工）（作）とあるのは、（工）は工場物件を、（作）は普通物件料率表に掲げられた作業場をあらわしている。

上記の作業場とは、工場物件以外で、使用動力、電力、作業人員の規模にかかわらず（なわち作業割増の有無にかかわらず）工業上の作業を行なうものをいう。

摘要欄に掲載の工場および作業種別は、それぞれ小分類に掲げられた工場種別に分類することを示している。

- f) このコードの適用については、工場、普通物件料率表および上記 5 に基づいて適用する。

作業場物件コードとして使用するときは、普通物件用途別職業別コードとの混同を避けるように取り扱いに注意することが必要である。

2. 金属および機械器具工業 表2-9-3 工場種別コード(抜粋)

中分類	コード	小分類	コード	物件別		摘 要	
				工	作	工場物件	普通(作業)物件
金属精錬 および素 材製造工 業	02	*鉄精錬および素 材製造工場	021	工	作	金属精錬素材製造 工場(I, II)	金属工場(I)
		マグネシウム(鋳塊) 製造工場	022	工			
		モリブデン製造工場	023	工	作		金属モリブデン製造工 場
		タングステン製造工場	024	工	作		金属タングステン製造 工場
		チタニウム製造工場	025	工			
		*その他の非鉄金 属精錬工場	029	工		金属精錬素材製造 工場(II)	
金属機械 器具工業	03	農業用機械器具 製造工場	031		作		製茶機械, 製繩機・織 機製造工場
		織機製造工場	032		作		
		楽器製造工場	034	工	作	蓄音器製造工場	
		その他の金属機械 器具製造工場	039	工	作	金属機械器具製造 工場, アルマイト 工場, 金網製造, サンドブラスト製 造工場, 金属熱処 理, 金属溶接(溶 射), 金属研磨, 金 属板印刷工場, オ ートバイおよび自 転車製造(修理) 工場, 農業用機械器 具製造工場	金属工場(ロ, ハ) 玩具製造組立工場 (I) アルマイト工場, メッキ工場, 金属板 印刷, プリキ板印刷 工場

210 土地・建物におけるアプリケーションとデータ項目との関連表

いままでは、各アプリケーションごとに土地・建物のデータ項目例について述べてきたが、ここではアプリケーションとデータ項目との関連を表2-10-1のようにまとめた。

表中で使われている○印はコード化されているもの、△印はコード化されていないものである。

表2-10-1 土地・建物におけるアプリケーションとデータ項目との関連表

分類名	アプリケーション名 項目名	調査統計	税務	鑑定(1)	鑑定(2)	取引(1)	取引(2)	管理(1)	管理(2)	損保
所在地・交通・面積	登記簿表示	○	○	○	○	○	○	○	○	
	住居表示									○
	都道府県	○		○			○			○
	市区町村	○		○						○
	地区					○	○			
	管区		○							
	町名		○							
	メッシュ座標			○		○	○			
	鉄道沿線名			○	△	○	○			
	駅名			○	△	○	○			
	最寄駅からの時間(徒歩)			△	△	△	△			
	〃(バス)				△	△	△			
	ターミナルまでの時間					△				
	最寄駅からの距離				△		△			
	道路沿線名					○	○			
	土地面積	△	△	△	△	○	△	△	△	
	私道面積			○		△	△	△		
	高圧線下面積		△							
	宅地率			△						
	縄のび			△						
	建物延面積	△	△	△	△	○	△	△	△	

分類名	アプリケーション名 項目名	調査統計	税務	鑑定(1)	鑑定(2)	取引(1)	取引(2)	管理(1)	管理(2)	損保
地域条件	建築面積	△				△				
	バルコニー面積					△				
	市街化区域		○	○	△	○	○			
	用途地域			○	△	○	○			
	その他地区			○	△	○	○			
	都市計画決定			○	△	○	○			
	路線計画決定				△	○				
	公園緑地計画決定				△					
	近隣住居の品等			○						
	街区発展状況					○				
	環境条件					○				
	隣接地状況					○				
	居住者層				△					
	中心地からの時間			△	△					
	商店街、学校、市区役所、郵便局、病院等までの距離			△	△					
	最寄駅からの方向			○						
	嫌悪施設の種類			○	△					
	” の距離			△	△					
	自動車騒音から遮蔽物の有無			○						
	” 遮蔽物までの距離			△						
	眺望・影観			○	△					

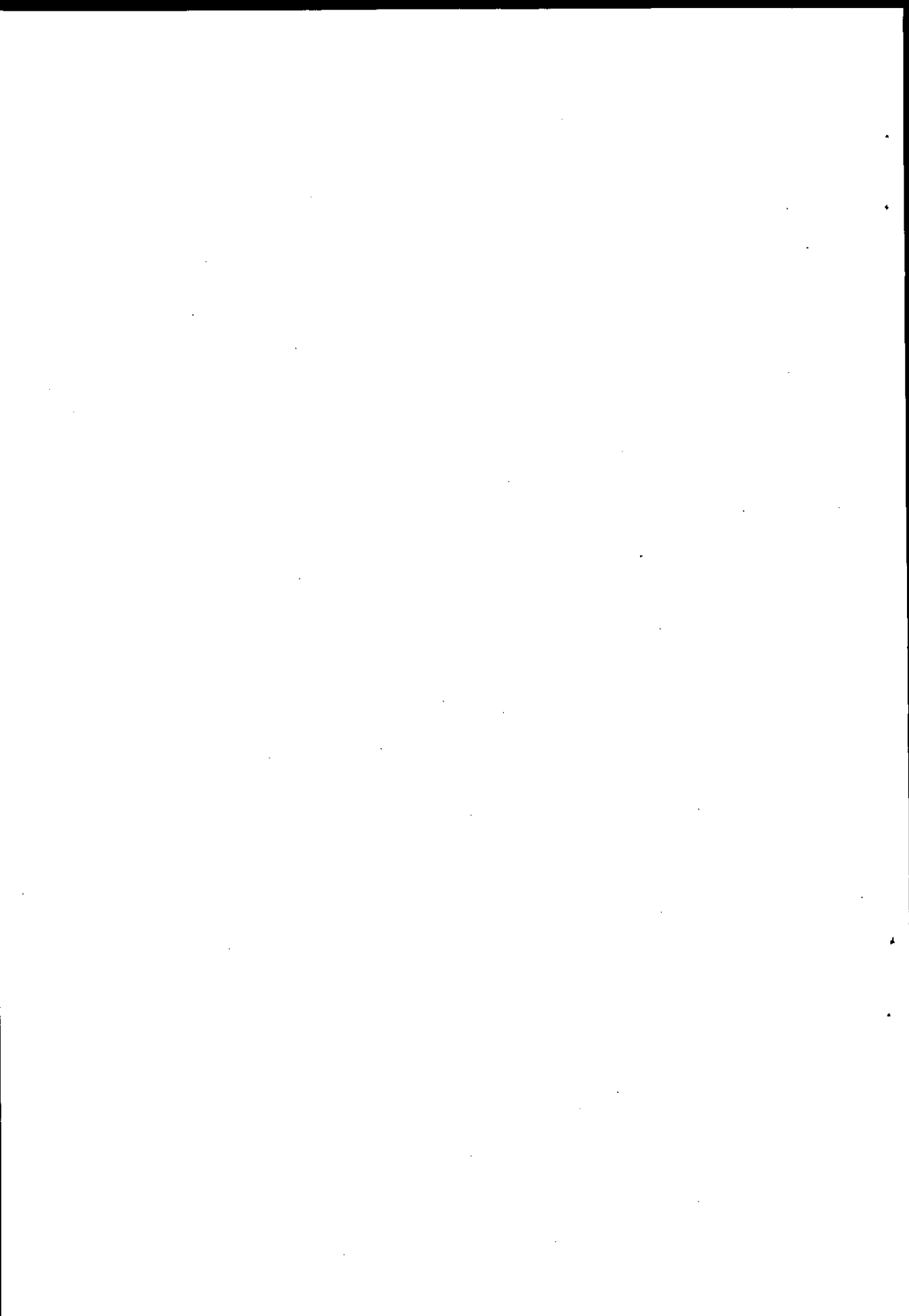
分類名	アプリケーション名 項目名	調査統計	税務	鑑定(1)	鑑定(2)	取引(1)	取引(2)	管理(1)	管理(2)	損保
地域条件	公害の種類			○	△					
	公害の強弱			○						
	災害の種類			○	△					
	災害の強弱			○						
	背後地の状況				△					
	客足の便				△					
	営業の種類および競争の状態				△					
	繁華性の程度・動向				△					
	製品販売市場および原材料仕入市場との関係				△					
	輸送施設の便				△					
	用排水の状況				△					
	労働力確保の難易性				△					
	気象の状態				△					
	将来推計人口密度			△						
	昼間就業人口比			△						
地目・面地状況	地目	○	○	○	△	○	○	△	△	
	最有効用途			○	△					
	地勢		△	○	△	○	△			
	地形		△	○	△	○	△			
	地質・地盤		△	○	△					
	接面道路との高低			○	△	△				

分類名	アプリケーション名 項目名	調査統計	税務	鑑定(1)	鑑定(2)	取引(1)	取引(2)	管理(1)	管理(2)	損保
画面 地 状 況	接面道路との高低差			△						
	“ 幅 員			△	△	△	△			
	“ 舗装状態			○		△				
	“ 向 き			○	△		○			
	接面道路の種類			○	△					
	接面道路関係			○	△					
	接面道路数					△				
	接面道路の交通量			△	△					
	日 照			△	△	○				
	傾斜地の方向			○						
	傾斜地の角度			△	△					
	間 口 ・ 奥 行		△	△	△	△	△			
	南 面 状 況					○				
	開 口 部 方 位					○				
	通 風				△					
	整 地 状 況				△	○				
	乾 湿 の 種 類				△					
建用物の用途	建 物 の 用 途	○	○	○	△	○	○	△	○	○
建そ物の構造他	建 物 の 構 造	○	○	○	△	○	○	△	○	
	屋 根 の 種 類		○	○	△				○	
	階 数		○			△	△		○	

分類名	アプリケーション名 項目名	調査統計	税務	鑑定(1)	鑑定(2)	取引(1)	取引(2)	管理(1)	管理(2)	損保
建築物の構造・その他	室数					○	△			
	間取					△	△			
	材質				△	○				
	見付				△	△				
	新築未入居					△				
	即入居可					△				
	新・旧即入					△				
	着工予定月日	○								
	工事の予定期間	○								
	工事の種類	○			△					
	建築・購入区分								○	
設備	ガス		△	○	△	○	△			
	水道			○	△	○	△			
	排水		△	○	△	○	△			
	車庫				△	○	△			
	エレベーター				△	○	△			
	電話				△	○	△			
	冷房		△		△	○	△			
	暖房		△		△	○	△			
	浴室		△			○	△			
	給湯					○				

分類名	アプリケーション名 項目名	調査統計	税務	鑑定(1)	鑑定(2)	取引(1)	取引(2)	管理(1)	管理(2)	損保
設備	庭					○				
	格納スペース					○				
	使所		△		△	○	△			
	温泉					○				
	居抜						△			
	電気				△		△			
	付属設備							△	○	
	門扉				△					
	消火設備		△		△					
	特殊設備		△		△					
	換気扇		△							
	避難階段		△							
	給水		△							
	避雷針		△							
	ベンチレーター		△							
	浄化槽		△							
	衛生器具		△							
その他	権利の種類			○	△	○	△			
	価 格				△	△	△	△	△	
	価格または賃料の種類			○	△					
	手 付 金						△			

分類名	アプリケーション名 項目名	調査統計	税務	鑑定(1)	鑑定(2)	取引(1)	取引(2)	管理(1)	管理(2)	損保
その他	保証金				△		△			
	敷金				△		△			
	賃料			○	△					
	権利金				△		△			
	礼金						△			
	償却費				△		△	△	△	
	共益費						△			
	修繕費				△			△		
	管理費				△	△	△			
	ローン適用区分					○	○			
	推奨度					○				
	売却動機					○				
	自宅住所					○				
	勤務先					○				
	勤務先住所					○				
	職業					○				
	地位					○				
	営業所			○		○			○	
	担当者				△	○	△	△		
	依頼者の機関別			○						
	依頼者の種別			○						
	依頼目的			○	△					



3. コードの現状と標準化の問題点

3. コードの現状と標準化の問題点

3.1 土地・建物に関するデータ項目とコードの分類

3.1.1 標準化の問題点

一般的な意味で、データコード標準化活動のねらいは、できるだけ汎用性の高いコードの設定ないし普及を通じて、情報交換および情報処理の合理化をはかることにあるが、この場合の「汎用性」という言葉を満足させるためには、2つの要件があげられる。その1つは、業種的にも相異なる多数の企業または組織の間で、共通に用いることができるコードということであり、他の1つは、性格の異なる多種類のアプリケーションの間で、共通に利用できるコードということであって、国家的な標準コードには、これら2つの要件の双方を兼ね備えることが要請される。すなわち、初めに掲げた要件だけを満足させるためには、いわゆる関連業界統一コードがあれば、おおむねその目的を達成することができるが、こればかりに頼っている場合は、同一の事象を意味するコードが、業界別等で、それぞれ無関係に作成される結果、将来混乱を招くことは必至であろう。後に掲げた要件だけを満足させるものとしては、いわゆる社内統一コードがあるが、これは社会的な情報交換の用には耐えないので、当然標準コードとはなり得ないものである。

したがって、標準コードの理想像は、できるだけ少ない種類のコードで、あらゆる種類の企業および組織における、すべてのアプリケーションについての需要を満足させることであるといえるが、この理想像に一步でも接近するためには、当然のことながら、アプリケーションのわくを超越したデータコードの体系的検討と、関連する他分野との間におけるデータコード標準化活動についての調整が必要になってくる。

ここでは、上述のような理由から、土地・建物コードについて、標準化を推進するうえで、必要かつ有益と思われる範囲内で、コードの特性に応じて種々の角度から分類、整理し、その種類別に標準化の問題点を考案することにした。

3.1.2 データ項目とコードの関連

情報処理の分野では、「ファイル」(file)を構成する単位を「レコード」(record)と呼び、レコードを構成する単位を「データ項目」(data item)または単に「項目」と呼んでいる。これらを、建物についてのデータを例にとりてあてはめてみると、所在地、家屋番号、構造、階数、床面積、所有者等、建物の特性を示すものがデータ項目であり、一連のデータ項目によって構成される一個の建物についての総合的なデータがレコードであり、いくつかの建物についてのレコードを編集した磁気テープ等の記録または帳票綴(取引物件カードのつづり込み帳、家屋課税台帳等)がファイルである。

記憶装置(磁気テープ、磁気ディスク等の外部記憶装置を含む)およびインプット用の帳票等のうえでは、データ項目は、一定の広さのフィールドを占め、特定の文字(特殊記号を含む)で表現される。この場合に、データ項目は、自然語ないしはそれに近い表現によるこ

ともあるが、桁数を統一し、およびインプット関係の作業を容易にする等の必要性から、一定の約束に基づく記号を用いて、簡略に表示することが少なくない。このように、データ項目を表示する場合に、自然語に代わる簡略な表現として用いられる記号が、データコード（単に「コード」と呼ぶことも多い。）である。

3.1.3 土地・建物コードの一次的分類

- └ 識別子(Identifier)→識別コード(Identification code)
- └ 分類項目→分類コード(Classification code)

識別子は、個別事象を端的に指し示すもので、人の氏名、地番、家屋番号等がこれに該当する。これをコード化したものが識別コードであるが、地番、家屋番号等のように数字で表現されたものは、それ自体すでにコード化されているものといえよう。

分類項目は、識別子以外のデータ項目を意味するものとする。これをコード化したものが分類コードであるが、分類項目には、後に述べるように、コード化されないものもある。

3.1.4 データ項目の分類

データ項目は、種々の角度から分類してみることが可能であるが、コードの標準化体系編成の資料とするためには、コードによって代表されるデータ項目の性質によって分類するのが有効であると思われる。したがって、ここでは、識別子以外のデータ項目（分類項目）について、コード化されない項目も含めて、その性質により分類してみることにする。

(1) 項目の特性による一般的分類

- └ 質的項目（…質的標識＝属性）
- └ 量的項目（…量的標識＝計量）
- └ 時間的項目
- └ 場所的項目

質的項目は、土地・建物等の特性を示す項目のうち、地目、構造、用途などのように、量的な測定が不可能なものをいう。統計学では、ここでの質的項目のうち、統計集団の標識または統計単位の種類標識として用いるものを、「質的標識」または「属性」と呼んでいる。機械処理の過程では、質的項目は、コード化されて取り扱われるのが普通である。

量的項目は、地積、床面積、階数、建築後の年数などのように、量的に測定が可能なものをいう。統計学における量的標識（「計量」ともいう。）とはほぼ同義であるが、量的標識は統計単位の種類を行なう場合に目じるしとして用いるものに限っているのに対し、ここでの量的項目は、計量可能なすべての項目を含む点で、より広義である。量的項目を表示する形式には、面積等を示す数字をそのまま用いる場合と、階級区分を設けてコードで示す場合の2通りがある。

時間的項目には、建築年月、取引年月日等が該当するが、日付を示すためのJISコードとしては、「日付の表示」(JIS C 6262)が制定されている。

場所的項目には、土地・建物の所在地、権利者の住所等が該当するが、このような項目

の表示のためには、「都道府県コード」(JIS C 6260)および「市区町村コード」(JIS C 6261)が制定されている。

(2) 適用業務等による分類

- └ 物件を表示する項目
- └ 利用・管理の項目
- └ 不動産取引の項目
- └ その他の適用業務の項目
- └ 関係者の項目
- └ ファイルの整理状況を示す項目

物件を表示する項目は、土地または建物そのものの特性を示す項目で、上述(1)において、具体的に例示したような項目(権利者の住所を除く。)がこれに該当する。この項目は、次に述べる利用・管理、不動産取引等の各種のアプリケーションにおいて、共通に用いられる基本的なものであって、通常「土地・建物コード」という場合は、この項目をコード化したものを意味する。

利用・管理の項目は、耕地に対する作付状況、管理方法、減価償却の方法等、物件の表示および関係者についての項目以外の項目で、主として土地・建物の利用または管理に必要な項目をいう。

不動産取引の項目は、上に述べた各項目以外の項目で、主として不動産取引に用いられるもの(売却動機、ローン、取引価額等)をいう。

その他の適用業務の項目としては、主として、統計調査、国土計画、建設工事、鑑定評価、登記、課税、損害保険等、先に述べた以外の土地・建物に関連する業務に使用する項目があげられる。

(3) 土地・建物別の適用区分による分類

- └ 土地の項目
- └ 建物の項目
- └ 土地・建物共通の項目

土地の項目は、土地についてのデータには使用するが、建物についてのデータには用いない項目をいい、建物の項目は、建物についてのデータには使用するが、土地についてのデータには用いない項目をいい、土地・建物共通の項目は、土地および建物の双方のデータに共通的に用いられる項目をいうものとする。

(4) 他分野との関連による分類

- └ 専用的項目
- └ 共用的項目

専用的項目とは、主として土地または建物を中心とする業務において使用する項目であって、比較的他分野の業務からの規制を受けないものをいい、共用的項目とは、他分野の

業務において一義的に規定された項目であって、土地または建物を中心とする業務にも用いられるものをいうものとする。土地・建物コードの標準化活動は、直接的には専用的項目を示すコードを対象とし、共用的項目を示すコードについては、当該データ項目ともつとも関連の深い分野のデータコード標準化活動に対し、利用者の立場から建設的な提言を行なうのが効果的な進め方であろう。

3.15 土地・建物コード標準化のためのデータ項目の分類体系

表 3-1-1 は、主として、標準化の対象とすべきコードの範囲の決定、コード系列の編成、および他分野におけるデータコード標準化活動との間の調整についての判断の参考資料とするために、上に述べたような各種の分類を多次的に組み合わせ、相当する位置に、土地・建物に関する主要なデータ項目を掲げたものである。内容についての詳細な説明は省略するが、同表のうえから、他分野との調整に関して一応いえることは、当委員会における検討の重点は、最上段（右端に「○土地・建物コード」と注記したもの）に掲げる項目についてのコードに置くのが適当と考えられることである。

なお、同表の最右欄（検討区分）には、当該項目についての標準コードを一義的に規定するのが適当と思われるコードの種類名を掲げた。

表3-1-1 土地・建物コード標準化のための分類体系

			土地の標識	土地・建物共通の標識	建物の標識	検討区分	
I 物件 の 標 識	1. 分類	(1) 質的標識 (属性)	専用の標識	○地形・整地状況 ○用途・地目（登記、現況、最適） ○利用・処分の制限（用途地域等） ○本地・陸畔等の別 ○定着物の状況 ○土質	○居住環境（日照、周辺道路等） ○公共設備（電気、ガス、水道、下水等）	○構造（材料、屋根の種類、階数） ○用途 ○付帯設備 ○間取り ○庭・ガレージ等の状況	○土地・建物コード
			共用的標識		○国公私有の別 ○権利の種類 ○課税・非課税の別 ○自作地・小作地・貸付地・貸家等の別 ○土地・建物等の別		
		(2) 量的標識 (計量)	共用的標識		○面積（地積、建築面積等） ○評価額	○居住面積	●計量単位コード ●貨幣単位コード
		(3) 時間的標識	同上		○時間帯 ○最寄交通機関への徒歩所要時間	○新築・増築・改築等の年月	●日付の表示 ●時刻の表示 その他
	(4) 場所的標識	同上		○沿線、最寄の駅・停留所 ○所在地（都道府県、市区町村、町字）		●都道府県コード ●市区町村コード ●住所コード	
	2. 識別子 (Identifier)	専用	○地番		○家屋番号		
II 利用・管理の標識 (共用的標識)			○作付状況	○管理費			
III 不動産取引 の標識 (同上)				○売却動機・分譲物件 ○温泉権利の有無 ○ローン ○貸付条件 ○取引価額 ○取引期日・明渡し期日		●商品取引コード	
IV その他の適用業務 の標識(同上)			(省 略)	(省 略)	(省 略)		
V 関係者の標識 (同上)				○権利者・義務者・取扱業者・取引担当者等の個人コード；住所、職業、勤務先等		●人に関するコード ●事業体コード	

注：標識 (Merkmal) は、元来統計学で用いられている用語で、統計集団を構成する個々の単位 (統計単位) の持つ多種、多様な性質のうち、統計的観察の対象となるものを意味するが、上の表では、データ項目の性質を示す目じるしという意味に用いた (本文「3.1.3」(1)参照)。

3.2 所在地、交通、面積

3.2.1 所在地

(1) コード利用の現状

土地・建物の所在地を表示する方法としては、行政区分＋地番による方法と、メッシュ区分による方法が一般的であり、その他としては統計上の調査区等、特殊な目的のための地区区分等が行なわれている。

行政区分による方法は、都道府県名、市区郡名、町村丁名、地番、枝番による方法で、登記簿表示と住居表示との2種類があるが、現状においては登記簿表示が中心で、住居表示は補助的に使用されている。これらに関するコード利用の現状は、都道府県、市区町村については、ほぼ何らかの基準でコード化されているが、丁名、大字名については一部でコード化されている程度で、地番、枝番については、原データのまま利用されている。

メッシュ区分によるコードは、行政管理庁編「地域メッシュコード」が代表的なもので他も基本的な考え方はほぼ同じであるが、メッシュの切り方は緯度、経度を基準にするもの、特定の地区（行政地区またはこれに準ずるもの）内を細分するものがあり、メッシュの大きさも1辺が1km前後のものから小さいものでは1辺が200m位のものもある。メッシュについては後に詳述する。

統計上の調査区等については、それぞれの目的に応じた分類地区番号コード等が設定されている。

(2) 標準化の問題点

行政区分については、分類自体は行政区域として明確なものであり、コードの面においては、すでに都道府県コード、市町村コードがJIS化されており、丁名、字名等についても、あとはコードの標準化をまつのみである。むしろ問題となるのは、地番以外の取り扱いで、表示上の問題とデータ処理上の問題とが考えられる。

表示上の問題としては、同一土地に関し登記簿表示地番と住居表示地番とが存在し、一般の社会通念としては住居表示が中心となりつつあるため、とかく混乱を生ずることである。両者の相違は、住居表示は一区画の土地（住居単位）に設定され、登記簿表示は一筆の土地に設定されるもので本来それぞれ目的が異なるわけであるが、使用上の混乱は避けがたいのが現状である。

さらにデータ処理上の問題がある。登記簿表示上の地番、枝番について、イ、ロ、ハあるいは、甲、乙、丙等の数字以外の文字が使用されているところがあるため、データ処理上の無駄が生ずることである。

3.2.2 地域メッシュ

(1) 地域メッシュの意義

「地域メッシュ」とは、地域に関する情報を表示する単位として、地図上に正方形またはこれに近い小区画を設けたものであって、街区、大字、小字等の不整形の小地域と比べ

て、次のような特徴をもっている。

ア) 面積がほぼ一定であるから、メッシュ相互間のデータの比較が容易である。

イ) 行政区画、地形等の変化による影響を受けないので、時系列データの維持、利用が容易である。

ウ) より大きな地域(市町村等)についてのデータを、任意の範囲について、随時作成することができる。

エ) コンピュータによる処理、特にデータの地図化が容易である。

(2) 地域メッシュの種類

わが国で用いられている地域メッシュには、大別して次の3種類のものがある。

ア) 経緯度に基づくメッシュ

イ) UTM座標系(Universal Transverse Mercator)に基づくメッシュ

ウ) 14座標系に基づくメッシュ

経緯度に基づくメッシュは、一定の経緯度間隔を単位として区画するメッシュで、統計用の標準地域メッシュは、この方式によっている。他の方式に比べて、メッシュ間の接点における断裂が生じない代わりに、日本のように南北に長い国土では、北端(宗谷岬)と南端(与論島)の間で、面積に約2割の差が生じるという欠点がある。(表3-2-1参照)。メッシュの画定方法とメッシュ・コードのつけ方については、次の(3)で説明する。

UTM座標系は、 180° Eの経線から東回りに 6° ごとに区切った経度帯ごとに原点を定め、直角座標系を形成するものであるが、内容の詳細は、省略する。

14座標系は、国土基本図や公共測定図に使われている平面直角座標系である。日本国内だけに適用するもので、平面と地表の誤差をなるべく小さくする目的で、狭い範囲ごとに座標系を分けたものである。昭和45年以前における府県、市等の都市計画などでは、この方式に基づく地域メッシュが比較的多く用いられたが、全国的に統合して利用する場合に難点があることから、統計用の標準地域メッシュが提案されて以来、あまり用いられなくなった。

(3) 統計用の標準地域メッシュ

この地域メッシュは、昭和44年に、行政管理庁長官の諮問に対し、統計審議会が答申したものである。その後、総理府統計局、経済企画庁、建設省国土地理院、神奈川県庁等において、この標準メッシュ体系に基づく基準メッシュ(1辺約1kmのメッシュ)を単位とするメッシュ・マップの作成が、川崎市役所において4分の1分割メッシュ(基準メッシュの各辺を2等分したもの)を単位とするメッシュ・マップの作成が、それぞれ行なわれたほか、埼玉、神奈川等の各県で、4分の1分割メッシュを単位とするメッシュ・マップの作成が計画されるなど、使用範囲が逐次拡大されている。

この地域メッシュの画定方法およびメッシュ・コードの仕様は、次に掲げる統計審議会の答申のとおりであるが、具体的な内容については、図3-2-1をあわせて参照された

い。

なお、基準メッシュを統合または分割する場合の基準およびコードの設定については、目下行政管理庁を中心に、各省庁間で検討中であり、特に、基準メッシュを細分する場合の基準については、下記答申の2の(1)のⅡに掲げるもののほか、辺長を2分の1、4分の1および8分の1に分割する案が取り上げられている。これらの諸点が具体化した場合は、標準地域メッシュの全体系と合わせて、正式に制度化する手続がとられる予定である。

地域メッシュに関する答申の抜粋

統 審 議 第 19 号

昭和44年12月12日

行政管理庁長官

荒 木 萬 寿 夫 殿

統 計 審 議 会 会 長

山 内 二 郎

諮問第128号の答申

統計に用いる地域コードの標準化について

都道府県および市町村を示すコードならびに地域メッシュの作成方法およびこれに付すべきコードについて審議した結果、次の結論を得たので答申する。

記

情報処理の機械化の進展に伴い、統計情報の多角的な利用を促進するため、統計に用いる各種のデータコードの標準化をはかり、各方面においてこれを使用することが緊急に必要である。

その一環として今回地域コードがとりあげられたが、これについては以下のように取り扱うのが適当である。

1. 都道府県および市町村を示すコードについて

(省 略)

2. 地域メッシュの作成方法およびこれに付すべきコードについて

全国的に地域メッシュを設定し、これにひろく各種の統計情報を載せることは、地域の特性を明らかにすることによって国土の実態を総合的に表示し、また統計の総合的多角的利用を図る上できわめて有効であると考えられる。

地域メッシュの作成には二三の方法が考えられるが、全国的に統一されたものであること、ひろく各方面に利用され得るものであることおよび将来地域的範囲の拡張が可能であること等の条件を満足するような体系的な標準地域メッシュを設定することが望ましい。よって以下のように取り扱うのが適当である。

- (1) ⅰ) 全国的な標準地域メッシュとしては、全国的に断裂のない等経緯度法による一辺約1キロメートルの方眼メッシュを基準として設定し、これを基にして大小のメッシュ体系を構成する。

- ii) 市街地域等において、基準メッシュより小さい地域メッシュを必要とする場合は、基準メッシュの一边を2分の1、5分の1および10分の1にした一边約500メートル、200メートルおよび100メートルの分割メッシュ体系を設定することが望ましい。
 - iii) 山間地域等において、基準メッシュより大きい地域メッシュを必要とする場合は、基準メッシュを幾つか合せて一边を2倍、5倍および10倍にした一边約2キロメートル、5キロメートルおよび10キロメートルの統合メッシュ体系を設定することが望ましい。
- (2) 標準地域メッシュのうち、基準メッシュは次のように設定する。
- i) まず、全国の地域を、各度経線と偶数緯度およびその間隔を3等分した緯度における各経線とによって縦横に分割して第1次地域区画(20万分の1地勢図の区画)を作る。
 - ii) 次に、上記の第1次地域区画を縦横それぞれ8等分して第2次地域区画(2万5千分の1地形図の区画)を作る。
 - iii) 最後に、上記の第2次地域区画をさらに細分して縦横それぞれ10等分して第3次地域区画を作り、これを基準メッシュとする。
- (3) 基準メッシュの標準コードは次のように設定する。
- i) まず、第1次地域区画について、区画の南端緯度を1.5倍した2桁の数字および西端経度から100を引いた2桁の数字をこの順に組合せて、4桁の数字を付す。
 - ii) 次に、第2次地域区画について、第1次地域区画を縦横に8等分した際の位置により、経線方向については南から緯線方向については西から、それぞれ0から7までの数字を付し、これを経線方向緯線方向の順に組合せて、2桁の数字を付す。
 - iii) 次に、第3次地域区画について、第2次地域区画を縦横に10等分した際の位置により、経線方向については南から緯線方向については西から、それぞれ0から9までの数字を付し、これを経線方向緯線方向の順に組合せて、2桁の数字を付す。
 - iv) 最後に、上記i)からiii)までの数字をこの順に組合せて、8桁の数字とし、これを基準メッシュの標準コードとする。
- (4) 地域メッシュ体系の一部分を利用する際、基準メッシュの標準コードから適宜桁数を減じたコードを用いることができる。この際、用いられたコードが標準コードのどの位置に当るかを明示する必要がある。
- (5) 分割メッシュおよび統合メッシュに付すべきコードについては、今後検討し適当なコードを設けることが望ましい。

表 3-2-1 標準地域メッシュにおける標準メッシュおよび分括メッシュの辺長

該当する5万分の1 地 形 図	位 置		基準メッシュ (≒1km)		辺長2分の1 (≒500m)		辺長5分の1 (≒200m)		辺長4分の1 (≒250m)		辺長10分の1 (≒100m)		辺長8分の1 (≒125m)	
	緯 度 (°)	経 度 (°)	縦 (m)	横 (m)	縦 (m)	横 (m)	縦 (m)	横 (m)	縦 (m)	横 (m)	縦 (m)	横 (m)	縦 (m)	横 (m)
推 内 3 号 宗谷岬 (左上)	45°40'	141°45'	926.0	973.5	463.0	486.0	185.2	194.7	231.5	243.4	92.60	97.35	115.75	121.69
札 幌 10 号 札 幌	43°00'	141°15'	925.5	1,019.0	462.8	509.5	185.1	203.8	231.4	254.8	92.55	101.90	115.69	127.38
仙 台 3 号 仙 台	38°10'	140°45'	924.5	1,095.0	462.3	547.5	184.9	219.0	231.1	273.8	92.45	109.50	115.56	136.88
東 京 2 号 東京東北部	35°40'	139°45'	(同上)	1,131.5	(同上)	565.8	(同上)	226.3	(同上)	282.9	(同上)	113.15	(同上)	163.94
名 古 屋 2 号 名古屋南部	35°00'	136°45'	(同上)	1,141.0	(同上)	570.5	(同上)	228.2	(同上)	285.3	(同上)	114.10	(同上)	124.63
京都・大阪12号 大阪西北部	34°40'	135°15'	(同上)	1,145.0	(同上)	572.5	(同上)	229.0	(同上)	286.8	(同上)	114.50	(同上)	143.13
福 岡 11 号 福 岡	33°30'	135°15'	924.0	1,161.0	462.0	580.5	184.8	232.2	231.0	290.3	92.40	116.10	115.5	145.63
鹿 児 島 7 号 鹿 児 島	31°30'	130°30'	(同上)	1,187.0	(同上)	593.5	(同上)	237.4	(同上)	296.8	(同上)	118.70	(同上)	148.38
与 論 島 10 号 与 論 島	27°00'	128°15'	(同上)	1,240.0	(同上)	620.0	(同上)	248.0	(同上)	310.0	(同上)	124.00	(同上)	155.00

注：緯度および経度は、地形図の左下隅（宗谷岬は、左上隅）のものを示す。

第1次地域区が

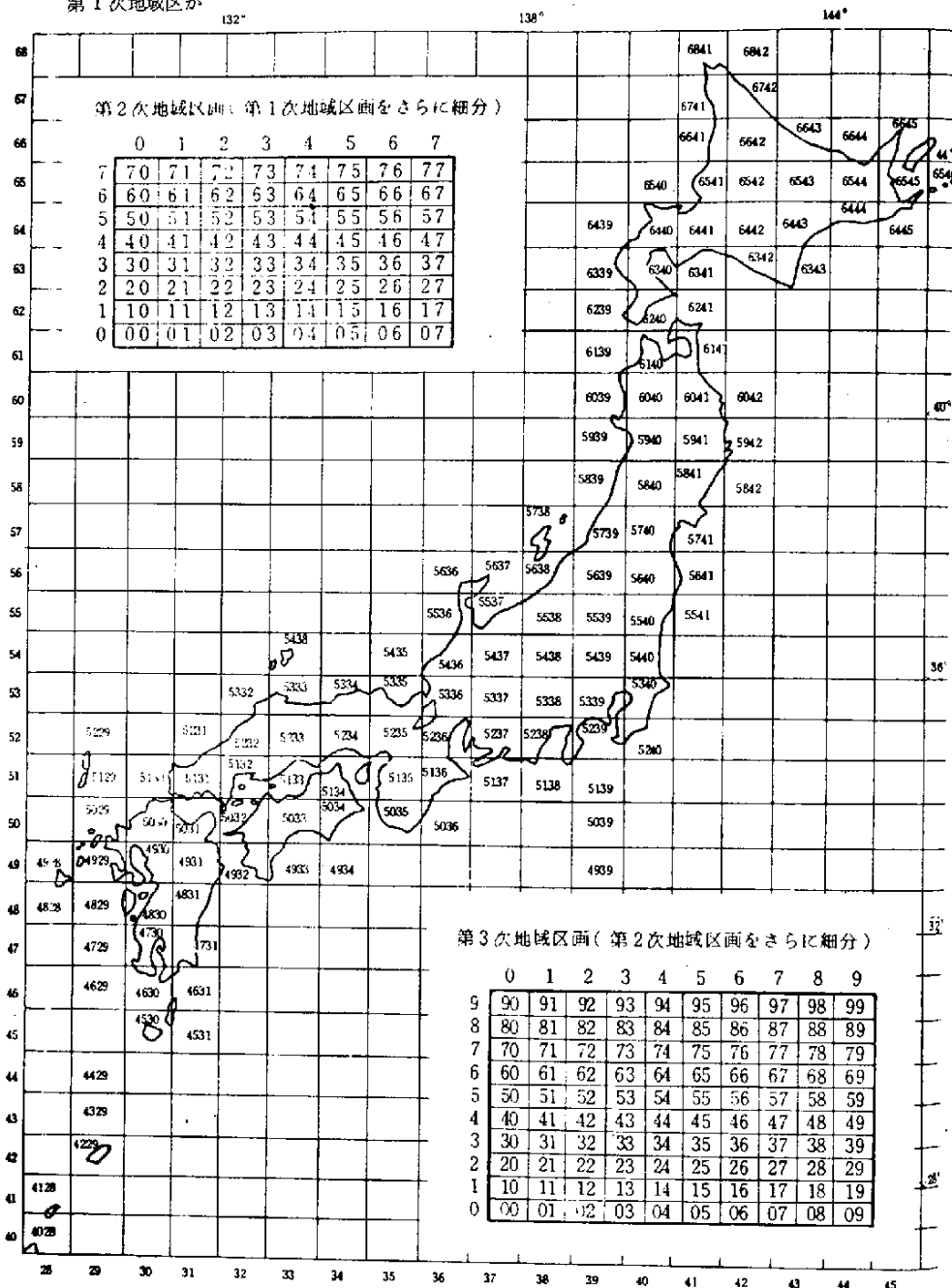


図3-2-1 標準地域メッシュ区画

3.2.3 交 通

(1) コード利用の現状

交通関係のデータ項目としては、中心地への時間、鉄道・バス関係、幹線道路関係に大別される。

中心地への時間とは、最寄駅から都心またはターミナル駅までの時間距離で、分単位で表示され、途中の乗換え時間を含むものと含まないものがある。

鉄道・バス関係については、鉄道路線名、駅名、バス停名、バス乗車時間ならびに駅またはバス停からの方向、徒歩時間、距離等があり、これらの中で路線名、駅名については大部分コード化されているが、他は一部駅からの方向がコード化されているだけで、バス関係ならびに時間、距離についてはすべて原データのまま取り扱われている。

幹線道路関係については、幹線道路名、幹線道路からの距離等がデータとして利用されているが、コード化については、不動産取引関係において、道路区分、道路名等がコード化されている程度である。

(2) 標準化の問題点

交通関係で標準化検討の対象となるものとしては、路線名、駅名等の識別コードの標準化と、実距離および時間距離の取り扱いの標準化とが考えられる。

路線名、駅名については、標準化されたものとして、すでに日本国有鉄道が中心となり、全国の国鉄、私鉄の駅名コードの統一がはかられているので、これを一般的なものとして利用するのがよいと思われる。具体的なコードは、国鉄駅は6桁、私鉄駅は7桁で次のように編成されているので、使用に際しては国鉄駅も7桁として既存のコードの先頭に1桁国鉄としての識別コードを追加すれば十分と思われる。

国鉄駅名コード	N	N	NN	NN
	支	局	線	駅
	社		区	順
私鉄駅名コード	N	NN	NN	NN
	会	社	線	駅
	社		区	順

(日本国有鉄道編、「鉄道・航路旅客運賃・料金算出表」および「社線旅客荷物運賃算出表」参照)

実距離、時間距離については、目的により各種の分類、コード化も考えられるが、データ自体すべて数字であり、どのような分類も容易に可能であるので、あえてコード化を必要はないと思われる。ただし、データの単位としては実距離はm、時間距離は分とし、中心地への時間距離については乗換え時間を含めたものに統一すべきであろう。

3.2.4 面 積

(1) コード利用の現状

面積に関するデータとしては、土地に関するものとして、土地面積（敷地面積、私道面積）、建物に関するものとして、建築面積、建築延面積、バルコニー面積等があるが、例外的なものを除き、現状においてはほとんどコード化は図られていない。

面積の表示単位としてはすべて m^2 単位が中心であり、一部においてはまだ坪単位が併用されている。

なお、不動産の面積としては1つの数値しかあり得ないわけであるが、実際の処理上は公簿面積（登記面積）、実測面積（現状面積）、課税面積等に区分され、目的に応じてそれぞれ使用されているが、これは3者の数値は必ずしも一致しない現状からみて、やむを得ないことであろう。

(2) 標準化の問題点

面積に関しては、データが完全に数字であり、どのような処理も容易に可能であるので、特に標準化する必要はないであろう。

3.3 地域条件

地域条件とは、その不動産がどのような特性の地区に属するか、周辺の状況はどうか、ということであって、大別すると次の3種類からの見方がある。

- (1) 法令によって制限や規制が行なわれる地域、地区区分
- (2) 社会経済的要因からみた区分
- (3) 自然的要因からみた区分

3.3.1 法令によって制限や規制が行なわれる地域、地区区分

すでに「1.3.2」および「1.3.3」で述べたようにいろいろの地域、区域がある。

- (1) 都市計画によって指定され、規制される地域、地区

市街化区域と市街化調整区域に大別され、市街化区域についてはさらに用途地域、特別用途地区、地区など細分された指定がなされる。これら指定された地域、地区については、土地の利用、建物の構造、用途などにいろいろな制限、規制が加えられるので、不動産の評価におよぼす影響は大きい。したがって鑑定評価、取引などにおいて広く利用されるだけでなく、各種の統計、調査、計画にとっても重要である。地域、地区の種類は「表1-3-5」のとおりである。

- (2) 地域開発整備関係の諸法によって定められる地域、区域

「表1-3-8」「表1-3-9」「表1-3-10」で例示したような地域、区域であるが、国、地方公共団体等の土地利用計画等においては用いられているが、民間においては鑑定評価において若干の利用が見られるだけで、その他においては余り利用されていない。

- (3) 一般公法上の規制区域

規制区域の種類としては「表1-3-11」「表1-3-12」「表1-3-13」に例示したような区域があげられる。これら規制区域は土地利用上重要な原因であるため、統計、調査、計画において用いられているだけでなく、鑑定評価などでも利用されている。

- (4) 標準化の問題点

法令によって指定された地域、地区などのコード化は、対象が明確であるため容易である。しかし「どの範囲までをコード化すればよいか」ということがコードづけの際に問題となろう。すでに「2.土地・建物に関する適用例」で述べたように、最も広く使われ、使用頻度の高いのは、都市計画法によって指定される地域、地区である。標準化にはなじむものであるが、法令の改正によって変更されることがあるので、この点十分勘案のうえ標準化することが望ましい。また重複する区域をどう取り扱うかも問題となるであろう。

建築基準法による容積率および建ぺい率による制限区域区分については、第1種住居専用地区における組合せだけでも相当数にのぼるし、また変更の問題もあるので、標準コードを定めて利用するよりも、容積率、建ぺい率を原データのままで処理することが望ましいであろう。

3.3.2 社会経済的要因からみた区分

社会経済的要因の地域条件としては、次のようなものが不動産鑑定評価、不動産取引、都市計画等において利用されている。

道路、上水道、下水道などの公共施設の整備状況

公害の種類とその有無

近隣地域の状況

住宅地域については、居住者層、中心街との距離、利用交通機関、生活の利便の状況、嫌悪施設や危険施設の有無など

商業地域については背後地の状況、客足の便、顧客の質、量、営業の種類および競争の状況、繁華性の程度、動向など

工業地域については、製品販売市場および原材料仕入市場との関係、用排水の状況、労働力確保の難易性など

不動産鑑定評価においては、以上のすべてが考慮されているが、取引その他においてはこれらのすべてが利用されるとは限らない。一般には原データのまま、あるいは単純に良、普通、悪の区分、有無の区分により処理されている。

標準コードの設定可能のものもあるが、たとえ標準コードが設定されたとしても、程度の評価、区分判定には明確な基準がなく主観的なものもあるので、使用上に困難が伴うことも考えられる。

3.3.3 自然的要因からみた区分

自然的要因の地域条件としては、次のようなものが主として国、地方公共団体などの計画、統計、調査などにおいて用いられている。

気象 — 気温、降水量、積雪、日照、風、湿度など

地質 — 岩体の硬さ、地質の時代など

地勢 — 起伏量、谷密度、傾斜方位と角度、標高、可視領域など

土壌 — 岩屑土、未熟土、黒ボク土、褐色森林土、ポドソル、赤色土、褐色低土、グライ土、泥炭土など

植生 — ヤブツバキクラス、ミズナラ・ブナクラス、コケモトウヒクラスなど

水 — 水の利用状況、水質、水量など

一般的には、量的に表示されるものは原データのまま処理することができるが、植生等質的に表現されるものについては、それぞれの分野で検討しコード化すべきであろう。

「2土地・建物に関する適用例」でも述べたように鑑定評価、取引に特に関係の深いものについては使用され、またコード化されている例がみられる。

3.4 地目・土地の用途区分・画地状況

3.4.1 地目・土地の用途区分

(1) 現 況

地目は不動産登記法により定められた土地の用途区分であり、登記された土地には必ず一義的に与えられる。したがって土地の用途区分としては最も基本的で、不動産取引その他の場合に広く使われている。

ここで「土地の用途区分」とは、いろいろのアプリケーションにおいて地目以外の分類のしかたで土地の用途を区分したものとする。すでに、「2.土地・建物に関するコードの適用例」で述べたように、それぞれのアプリケーションにおいてはその目的によりいろいろな用途区分のしかたをしている。すなわち

固定資産評価基準

不動産の鑑定評価

など、評価のためには地目の区分だけでは不十分であって、評価に必要な現況用途区分（あるいは地区区分）を設定している。

不動産鑑定評価基準による分類区分を大きく分けると

a — 宅 地 地 域

b — 農 地 地 域

c — 林 地 地 域

d — 見 込 地

e — 移 行 地

の5つである。

ア) 宅 地 地 域

宅地地域はさらに次の5つに分類される。

a — 商 業 地 区

b — 住 宅 地 区

c — 工 業 地 区

d — 村 落 地 区

e — 特 殊 地 区

不動産鑑定評価基準による宅地地域概念は「宅地地域とは居住、商業活動、工業生産等の用途に供される建物、構築物等の敷地の用に供されることが社会的経済的および行政的観点から見て合理的と判断される地域をいい…」と規定されており、評価の立場からは細分が必要となる。

イ) 農 地 地 域

農地地域とは農業生産活動のうち耕作の用に供されることが社会的経済的および行政的観点からみて合理的と判断される地域をいい、作物の種類等により農業センサスでは、

次のように分類される。

- a 耕地
 - ① 田
 - ② 畑
 - ③ 果樹園
 - ④ 茶園
 - ⑤ 桑園
 - ⑥ その他の樹園他
- b 草地
 - ① 牧草地
 - ② 利用草地
 - ③ 未利用草地

c 荒地

ウ) 林地地域

林地地域とは林業生産活動のうち、木竹の生育に供されることが社会的経済的および行政的観点から見て合理的と判断される地域をいう。林地地域も木竹の種類、人工、天然の別等によって細分される。農林統計では、

- a 人工林
- b 天然林
- c 未立木地
- d 除地

の4つに分けているが、生育する樹林の種類コードを組み合わせる必要がある。樹林の種類としては国土地理院編の地図により

- a 広葉樹林
- b 針葉樹林
- c はいまつ地
- d 竹木
- e し の 地
- f し ゅ ろ 科
- g その他樹林
- h 荒地

の8つが考えられる。

エ) 見込地地域

「宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域……」とあり、熟成度や転換後の用途等の観点より細分される。

- a 宅地見込地
- b 農地見込地

見込地の判断は都市計画や近隣の開発計画による予測による判断によるもので、鑑定評価の場合には重要な項目であるが、その他の用途には利用され得ない。

オ) 移行地地域

移行地とは「…宅地地域、農地地域等の内において、細分化されたある種別の地域から、その地域の他の細分された地域へと移行しつつある地域…をいい」とある。したがって移行地については、現状の利用ではなく将来の予測である。

このほか、土地の用途に関連するものとして次のような区分がある。

熟 成 度

既 成 地

見 込 地

移 行 地

権利の種類、有無による区分

更 地 — 定着物のみならず、利用を制限するなんらの権利も付着しない土地

建付地 — 建物等工作物の敷地

底 地 — 借地権の付着している場合における当該宅地の所有権

その他 — その他の権利の付着している土地

(2) 標準化の問題点

土地の用途はアプリケーションの種類によって種々に区分され、しかも分類基準が明確ではない。見込地、移行地の概念も主観的である。したがって地目をコード化しても、それのみではいろいろの目的をすべてカバーすることはできないであろう。また他の区分をするにしても区分のしかたについては十分の研究、検討が必要と思われる。

表3-4-1 土地の地目、用途区分

地目	地目以外の区分			登記簿	固定資産税	国調	審査	鑑評	定価	農統	林計	農林業センサス	地理院地図	不動産取引
宅 地	商業地	繁 華 街		○	○	○		○		○				○
			飲 楽 街		○			○						
			飲 食 店 街		○			○						
			専 門 店 街					○						
			駅前商店街					○						
		高度商業地			○									
			金 融 街					○						
			官 庁 街					○						
			高層ビル街					○						
			中層ビル街					○						
		普通商業地			○									
			中小事務所街					○						
			小 売 店 街					○						
			街道沿商業地					○						
			間 屋 街					○						
			旅 館 街					○						
			料 亭 街					○						
			三 業 地					○						
	住宅地	混 在 地			○			○						
		併用住宅地			○									
			中層併用住宅					○						
			高層併用住宅					○						
		高級住宅地			○			○						
		普通住宅地			○			○						
		分 譲 地						○						
		公 営 団 地						○						
		ア パ ー ト						○						

地 目	地 目 以 外 の 区 分			登 記 簿	固 定 資 産 税	国 富 調 査	鑑 定 評 価	農 林 統 計	農 林 業 センサス	地 理 院 地 区	不 動 産 取 引
田 畑 牧 場	工業地	マンション	中層共同住宅				○				
			高層共同住宅				○				
		大工場地			○		○				
		中小工場地			○		○				
		家内工業地			○		○				
		倉庫地					○				
	村落地				○						
		別荘地					○				
		集団地			○		○				
		村落地			○		○				
	特殊地	漁業地					○				
					○						
		高圧線下					○				
		嫌悪施設敷地					○				
	農 地	そ の 他									
				○	○	○	○	○	耕地	○	○
				○	○		○	○	○	○	○
		普通畑						○			
				○	○						
	牧草地							○	○	○	
		永年牧草地							○		
		採草牧草地							○		
		利用草地						○			
		未利用草地						○			
	樹園地							○			
		果樹園地							○	○	
		茶園							○	○	

地 目	地目以外の区分			登記簿	固 定 資 産 税	国 富 調 査	鑑 定 評 価	農 林 統 計	農 林 業 センサス	地 理 院 地 図	不 動 産 取 引
山 林 保安林	人工林 天然林 未立木地 除 地 荒 地 その他	桑 畑 そ の 他		○	○	○	○ ○ ○ ○	○	○ ○	○ ○	○
塩 田				○	○						○
鉱泉地				○	○						
池 沼				○	○		○				
原 野				○	○		○				
墓 地				○							
境内地				○							
運河用地				○							
水道用地				○							
用悪水路 ため池				○							
堤				○							
井 溝				○							
雑種地			ゴルフ場 鉄軌道用地 保安空地 転用可能地 雑 種 地 そ の 他 道 路 敷		○ ○ ○ ○ ○		○ ○ ○				○

3.4.2 画地状況

(1) 現 状

画地状況は不動産の取引と不動産の鑑定評価、および課税価格の算出に不可欠のものであり、次の項目に分れる。

ア) 地 勢

平 担 地 高 台 傾斜地（方位） 低地
 傾斜 方向 東，西，南，北
 傾 斜 角 度
 法 地 割 合 %
 整 地 有・無
 擁 壁 有・無

イ) 地 形

整 形 不整形 $\left(\begin{array}{l} \text{三 角 形, 梯 形, 菱 形} \\ \text{L 字 形,} \end{array} \right)$
 間 口 m
 奥 行 m
 突込道路 敷地延長

ウ) 道路よりの高低

m 高, 等 高, m 低,

エ) 隣接地よりの高低

$\left. \begin{array}{l} \text{東} \\ \text{西} \\ \text{南} \\ \text{北} \end{array} \right\} \quad m \text{ 高, } \quad \text{等 高, } \quad m \text{ 低,}$

オ) 道 路 関 係

中 間 地 , 角 地 , 2 方 道 路 , 3 方 道 路 ,
 4 方 道 路 , 袋 路 , 盲 地

カ) 接 面 道 路

東西南北側
 幅 員 m
 舗 装 有・無
 公 道 (国, 都・府県道, 市町村道, 区道)
 私 道 $\left(\begin{array}{l} \text{位 置 指 定 有・無} \\ \text{課 税 非 課 税} \end{array} \right)$
 勾 配 緩 ・ 急 ・ 無

街 灯 有 ・ 無
自動車通行 大 ・ 中 ・ 小 不可

交 通 量

人 多 普通 少
車 多 普通 少

一方通行 無 ・ 有 (東西南北行)

キ) 地 質

粘 土 ・ 赤 土 ・ 砂 地 ・ 岩石地 ・ 関東ローム

ク) 地 盤

強 ・ 普 通 ・ 軟 ・ 埋立地

ケ) 整 地 状 況 要 ・ 不 要

擁 壁 有 ・ 無

コ) 日 照 良 ・ 普 通 ・ 不 良

サ) 通 風 良 ・ 普 通 ・ 不 良

シ) 乾 湿 乾燥地, 普通, 湿気あり, 湿地

ス) 分 割 難 ・ 易

セ) 公 害

水 質 汚 濁 有 ・ 無

大 気 汚 染 有 ・ 無

騒 音 有 ・ 無

振 動 有 ・ 無

地 盤 沈 下 有 ・ 無

(2) 問 題 点

鑑定評価の場合と不動産取引の場合とでは必要な分類項目に差がある。また主観によつて良いとか普通とか悪いとかに分ける分類は、人によつて判定が異なるし、また利用目的によつて重要度も異なる。したがって、画地状況を厳密に表示する項目である地勢、地形、高低、道路関係、接面道路までを標準化し、その他は標準化する必要がないであろう。

35 建物の用途

35.1 コード利用の現状

建物の用途別分類は、その分類目的によって分類項目に著しい差異が認められる。

そこで、現況の分類を使用目的別に大別すると次のようになる。

- 日本標準建築物用途分類
- 不動産登記法上の分類
- 税法上（減価償却、評価）の分類
- 商取引上の企業内部の分類
- その他の分類

それぞれについての分類項目およびコード利用の現状について述べるのと次のとおりである。

(1) 日本標準建築物用途分類

建物をその用途によって分類する場合の標準分類として日本標準建築物用途分類がある。日本標準産業分類との組合せ分類として作成されたものである。

この分類においては建物の用途を居住用、居住産業併用および産業用に3大別し、さらに産業については、日本標準産業分類を集約した分類によって7箇の大分類に分け、合計9箇の大分類を設け、これをさらに細分するために各々の大分類に中分類を設けてある。

小分類においては建築物の直接的な使われ方すなわち住宅における主屋と付属建築物、産業用における事務所、工場、倉庫のような用途の見方によって分類され、3桁の数字でコード化されており表2-1-1のとおりである。（P.21参照）

なお、国および地方公共団体の財政、経済上の諸施策立案のための基礎資料としての統計法上の指定統計である「国富調査」があるが、その用途分類は表2-1-5のとおり構造中心の分類であり、用途分類のコード化は行なわれていない。（P.28参照）

(2) 不動産登記法上の分類

不動産に関する権利の設定、保存、移転、変更、処分の制限もしくは消滅について登記を行なう場合の建物登記簿に登録する建物の種類分類は表1-3-2のとおりであるが、コード化は行なわれていない。（P.7参照）

(3) 税法上の分類

ア) 耐用年数による分類

法人税法第31条および所得税法第49条（減価償却資産の償却費の計算およびその償却の方法）の規定による償却費の計算基礎となる「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」の耐用年数による分類は表1-3-14のとおりであるが、コード化は行なわれていない。（P.13参照）

イ) 固定資産税上の分類

① 固定資産課税台帳上の分類

固定資産の現況および固定資産税の課税標準である評価額を明らかにするための、

地方税法に基づく市町村の必備台帳である固定資産課税台帳に登載される区分は、基本的には不動産登記法に定めるところによっており表1-3-2のとおりであるが、コード化については全国市町村を通じて不統一である。(P.7 参照)

② 固定資産評価基準上の分類

固定資産税の課税標準である評価額の決定は、自治大臣の指示する固定資産評価基準によって行なわれるが、この固定資産評価基準および評価結果について作成される固定資産の価格等の概要調書上の分類は表2-2-2、表2-2-3のとおりであるが、コード化については全国市町村を通じて不統一である。(P.30 参照)

(4) 商取引上の企業内部の分類

商取引上の分類については、当該企業内部の必要性から設定されているため、きわめて多様であり統一的な分類は見当らない現状なので、建物取引と関連の深い業界の現況を示すと次のとおりである。

ア) 不動産の鑑定評価上の分類

不動産鑑定の目的が正常な市場価値を表示する価格を明確に把握することにあるので、不動産鑑定における建物の用途分類については、比較的それ自体が直接価格の決定に影響するものではなく、所在地域の状況と結びついて必要なものであり、その分類は一般的に大まかである。表2-4-1は、その一例である。(P.84 参照)

イ) 不動産会社における商品としての分類

不動産会社における場合も、個々の取引の個別的な事情が大きく影響することはあるが、普遍的かつ適正なものとして納得できるような価格を設定するということについては鑑定評価と同じであり、分類についてもきわめて類似している。表2-5-10は、その一例である。(P.105 参照)

ウ) 保険会社における分類

損害保険業界における建物構造用途分類については統一コードが設定され処理されている。分類については保険料率の算定基礎とするため、具体的な事業の内容により分類され表2-9-2、表2-9-3のとおりである。(P.163.164.166 参照)

(5) その他の分類

建築基準法上の分類

建築基準法においては、病院、劇場等の建物は不特定多数の人々または集団によって利用されるため、その建物の安全を確認する必要からとらえた特殊建築物の分類があり、表1-3-6のとおりである。(P.10 参照)

3.5.2 標準化の問題点

建物を用途別に分類しコード化することは比較的容易であり、標準化にもなじむものと考えられるが、実際にコードの標準化を図るには種々の問題がある。まず用語であるが、同一物件に対する名称が異なったり、同名異義のものがあつたりすることである。この点標準化に際

しては整理統合の作業が必要となるであろう。また、一概に最大公約数的コード化をしても、それでは一部にしか利用できなくなることも考えられる。

さらに、用途区分に限られたことではないが、特に用途区分の場合には利用目的によって分類が相当異なっており、すでに独自のコードを採用しているものもあるので、画一的な統一を図るため変更を加えることには、相当な困難が伴うであろう。

3.6 建物の構造・建物に関するその他のコード

3.6.1 建物の構造

建物の構造による区分には、構成材料（狭義の建物構造）による区分、屋根の種類による区分および階層による区分の3つがある。

(1) 構成材料による区分

利用目的別に大別すると

- 統計、調査における分類
- 不動産登記法上、および固定資産課税台帳上の分類
（地方税法第381条により、固定資産課税台帳には、不動産登記における物件の表示がそのまま用いられる）
- 固定資産評価基準における分類
- 不動産鑑定評価における分類
- 不動産取引の場合の分類
- 減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表による分類

のようになる。耐用年数省令別表以外の各分類においては、基本的には大差がなく、表3-6-1のようになっており、コード化されている場合が多い。

耐用年数省令別表の区分は減価償却計算のためのものであり、その用途は企業内での計算と納税に限られているので、情報交換の必要は乏しいであろう。したがって、ここでは省略する。

表3-6-1 建物の構造

適用例 構造	不動 登 記 簿	国 富 調 査	建 築 動 態 統 計	住 宅 の 統 計	固 定 資 産 課 税 台 帳	固 定 資 産 評 価 基 準	鑑 定 評 価		不 動 産 取 引	
							①	②	①	②
木造	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土蔵造	○	○			○		○			
石造	○	○		○	○	○	○			
煉瓦造	○	○		○	○	○	○			
コンクリートブロック造	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
鉄骨造	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
鉄筋コンクリート造	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
鉄骨鉄筋コンクリート造	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
木骨モルタル造		○							○	○
軽量鉄骨造						○		○		
鉄骨系プレハブ造									○	
木骨プレハブ造									○	
プレハブ造										○
パイプ造						○				
その他の	注1) ○		○	○	○				○	○

注1) 不動産登記法施行令第7条では、「その他」の区分はなく、木造以下鉄骨鉄筋コンクリート造までの区分を掲げ、「これらの区分に該当しない建物については、これに準じて適当に定める」とこととしている。

(2) 屋根の種類

これについても基本的には大差がなく表3-6-2のとおりであり、コード化している例も見られる。

表3-6-2 屋根の種類

適用例 屋根	不動産登記簿	固定資産課税台帳	固定資産評価基準	鑑定評価	
				①	②
瓦葺	○	○	○	○	○
スレート葺	○	○	○	○	○
亜鉛メッキ鋼板葺	○	○	○	○	○
草葺	○	○	○	○	○
陸屋根	○	○	○	○	○
セメント瓦葺			○		○
アルミニウム板葺			○		
合成板葺			○		
ルーフィング					
その他の	○ 注1)	○	○		

注1) 不動産登記法施行令第7条では「その他」の区分はなく、瓦葺から陸屋根までの区分を掲げ、「これらの区分に該当しない建物については、これに準じて適当に定める」としている。

(3) 階層による区分

一般に地下1階、2階……、地上1階(平家建)、2階、……のように分類されており、利用目的によってはこれをいくつかのグループに分類し、コード付けしている例がある。

(4) その他の区分

建築基準法では防火の観点から耐火構造、防火構造の分類もある。

(5) 標準化の問題点

建物の構造については、それがもともと物理的なものであるから分類は容易である。利用目的によって若干の差異があるが、基本的には大差がなく、分類に精粗があるという程度である。したがって標準化の可能性は十分にあると考えられる。この場合ある程度細かい分類をしておけばいろいろの利用目的に使うであろう。

3.6.2 建物に関するその他のコード

(1) コード利用の現状

その他のデータ項目としては、建築年月、使用資材、用材、設計施工の良否、見付、部屋数、部屋タイプ、所在階数、即入居の可否、新築未入居の該当か否か、固定資産税の軽減措置の有無などがある。

建築年月については年号をコード化し、年月については実数を採用しているものが多い。使用資材、用材、設計施工の良否、見付などについては、数種類の区分を定めコード化している例がある。区分の一例を挙げると、極良、良、普通、悪、劣悪と5区分してコードを定めている例がある。不動産取引の場合には部屋数、部屋タイプ、所在階数なども重要なデータ項目であるが、それ自体数字であり記号であるのでそのまま使われているようである。同じく即入居の可否、新築未入居コードが取引関係で利用されており、固定資産税の軽減措置の適用の有無については、固定資産税の課税の立場でコード化されている。

(2) 標準化の問題点

使用資材、用材、設計施工の良否、見付などについては数種類区分しても、その区分判定は主観的に行なわれることが多い。コード化は容易であるとしても、使用に際しては問題となるであろう。即入居の可否、新築未入居コード、固定資産税の軽減措置コードは、特定の分野で 사용되는ものであり、標準化の必要性は少ないと思われる。

部屋数、部屋タイプ、所在階層などについては、データをそのままの形で使用されるので、あえてコード化をする必要はないと考えられる。建築年月については実数をそのまま使うが、共用的項目であるのでJIS規格による「日付の表示」のうち「日」を示す部分を除いたものを利用すれば便利であろう。

3.7 権利・設備・取引条件その他

3.7.1 権利

不動産に関するアプリケーションにおいては、その不動産上に存する権利の種類、内容が大きな意味を持ってくる。特に交換、利用価値が問題となる不動産評価、売買などのアプリケーションの場合には重要であるので、以下に不動産に関する権利について概観する。

憲法29条1項では「財産権はこれを侵してはならない」として財産不可侵の原則をかけたが、2項では「財産権の内容は公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める」と、財産権は社会的機能との相関において、国家から認められる相対的な権利に外ならないことを明らかにしており、さらに3項においては「私有財産は正当なる補償の下に、これを公共のために用いることができる」と公用収用の道を開いている。

民法175条では「物権は本法その他の法律の定むるものの外、これを創設することを得ず」と物権法定主義を明らかにしている。物権は一定の物を直接に支配しうる権利、ないしは一定の物について直接に利益を享受しうる権利であり、当然に物権には排他性、したがって優先的効力があるから、必ずその公示を伴うことを要するが、動産物件の公示方法たる占有については、それが当事者の自由に創設するあらゆる物権を公示することは不可能である。また不動産物件の公示方法である登記についても、それが種々の物権の形態を公示することは不可能ではないにしても、これにより登記面の混乱をひき起して、公示の目的を達することができなくなる恐れがある。したがって、物権の種類をあらかじめ法律で一定しておき、このうちから選択させることが物件公示の機能を最もよく発揮させるからである。

現行法の認める物権の種類としては、民法の認める占有権、所有権、地上権、永小作権、地役権、留置権、先取特権、質権、抵当権、入会権、商法の認める商事の留置権、質権など、特別法の認める採石権、漁業権、使用権、借地権など、さらに判例によって認められた慣習法上の物権として流水利用権や温泉権などがある。

不動産登記とは不動産に関する権利関係について一定の国家機関が所定の手続によって一定の公簿に記載すること、またはかようにしてなされた記載そのものをいうが、手続法上では、このほか不動産の表示に関する記載も含まれる。

登記は本来不動産上の権利関係を公示するためのものであって、登記されうる権利は明示されている。すなわち所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、質借権、採石権の9種である。実体法上登記を要する権利の範囲もこれと同じであり、物権ではあっても占有権、留置権、入会権はその性質上登記を要せず、また登記能力も無い。なお一定の地上権、または質借権については本来の登記以外の代用的手段によっても対抗力が賦与される途がある。

登記せられるべき権利変動の種類は、不動産物権の設定、保存、移転、変更、処分の制限または消滅である。

公用収用というのは「公益の目的に供するための財産権の強制取得」を意味するが、これ

は憲法29条3項に由来し、土地収用法が定められている。公用収用の対象たる私有財産は29条1項の「財産権」の目的のすべてを含む。すなわち公法上、私法上のあらゆる財産権が含まれる訳であるが、土地収用法では補償される権利として次のものを挙げている。所有権、地上権、永小作権、地役権、質権、抵当権、賃借権(使用貸借権)、採石権、占用権、鉱業権、温泉利用権、漁業権、入漁権、水利権、その他所有権以外の土地に関する権利などである。借地権とは借地法で定められた権利であって、建物の所有を目的とする地上権および賃借権をいう。借家権は借家法によって認められた建物の賃借権である。土地、建物に関するアプリケーションにおいては借地権、借家権の名称を使うことも多い。

不動産の鑑定、評価、取引などにおいては価格に関連するものとして権利の種別が用いられ、またコードづけされている例がある。

権利コードの標準化には余り問題はないものと思われる。

3.7.2 設 備

設備に関するデータ項目としては、電気、ガス、上水道、下水道、排水、車庫、エレベーター、電話、冷房、暖房、浴室、便所、給湯、換気装置、消火設備、升降機、煙突、庭、格納スペース、汚物処理設備、避雷針、温泉などがある。不動産の鑑定、評価、取引などのアプリケーションにおいては価格に係るデータ項目として重要であり、広く使用されている。単に「有」「無」としている場合や、もう少し詳しく数区分に分類している場合がある。たとえば「ガス」であるが、有、無、としていることもあり、また、都市ガス有り、LPG集中、その他、と3区分にしていることもある。

これら設備に関するデータ項目についてはコード化している例も見うけられる。

データコードの面からみると、単に有り、無し、と存在を意味するか、あるいは可能性を識別するにとどまることが多いので、標準化の必要性、緊急性は必ずしも高いとは考えられない。しかし実現性はある。

3.7.3 取引条件その他

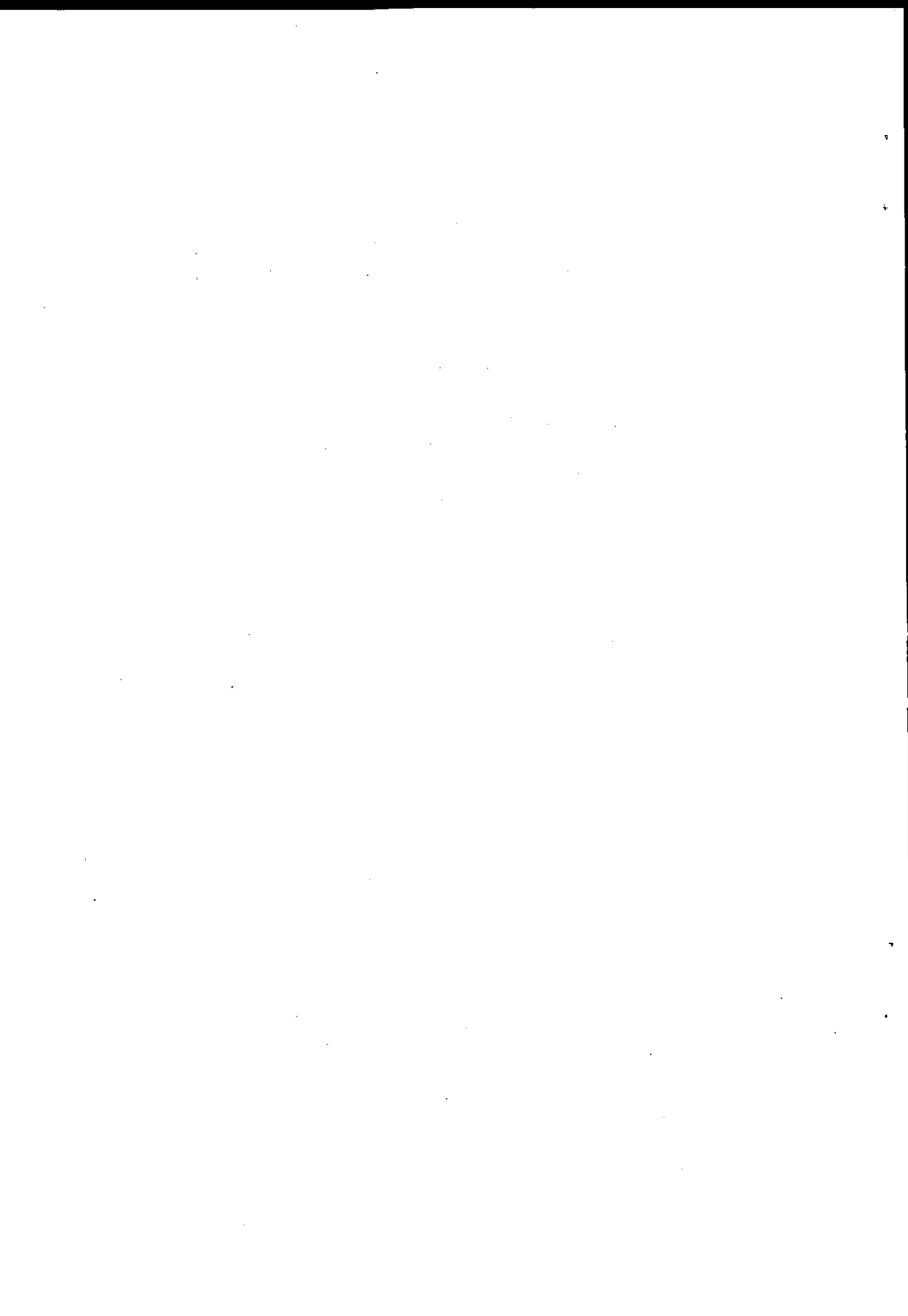
取引条件その他のデータ項目としては価格(単価、総額)、申込金、契約金、中間金、手付金、最終金、保証金、敷金、賃料、権利金、礼金、償却費、共益費、修繕費、その他管理費、ローン適用区分、推奨度、売却動機、自宅住所、勤務先、勤務先住所、職業、地位、完成年月日、契約年月日、明渡年月日、建築経過年月、営業所、担当者などいろいろのものがあ、かつ使われている。

売却動機	分	譲	1
		通勤通学に不便	2
	転	勤	3
		環境が悪い	4
		建物老朽	5

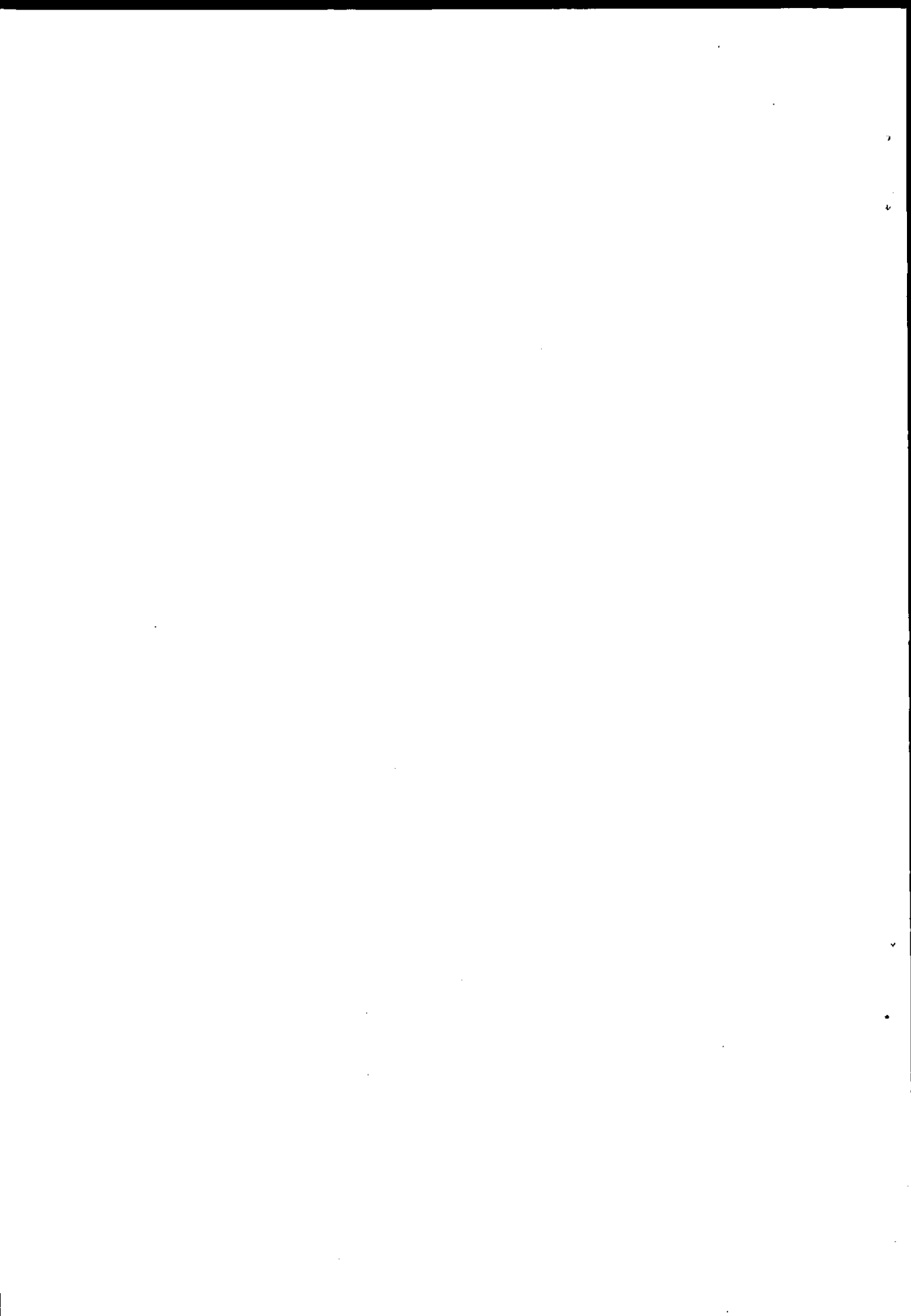
部 屋 が 狭 い	6
資 金 繰 り	7
遺 産 相 続	8
買 換 え	9
そ の 他 ・ 不 明	0

のようにコード化しているものもある。しかし量的項目が多く、これらについては原データのまま使用していることが多い。住所、日付などについては、JIS規格など他で標準化されたものが使用できる。

ここにあげた取引条件その他のデータ項目については、標準化の必要はないと思われる。



4. 提 言



4. 提 言

4.1 標準化の必要性和対象範囲

4.1.1 社会環境変化に伴う標準化の必要性

情報処理が企業内など限られた範囲内で行なわれる場合には、データコードそのものが標準化の対象となるよりも、経営管理的な側面から、機械処理すべき業務全体が標準化の対象として考えられることが多い。また外部との情報交換がほとんど行なわれていない状況では、あえてデータコードの統一や標準化を考える必要もないであろう。

しかし、最近の経済、社会の急激な構造的変化は、企業の枠を越えた業界相互間、行政機関相互間における情報交換の必要性を増大させている。具体的には、

- (1) 情報システムの社会化 ——— データの交換と共同利用の高まり
- (2) データベースとデータバンクの形成 ——— ファイルの一元化、サブシステムの結合
- (3) ダイレクトアクセス記憶装置の発達 ——— シーケンシャルファイルからダイレクトファイルへ
- (4) 情報検索の需要の増大 ——— 自然語によるコンピュータ処理の要請

に要約されるであろうが、こうした社会情勢の変化を背景に、データコードに対する再認識と、その標準化が強く要望されているのである。

4.1.2 標準化の対象範囲の決定のしかた

データコード標準化の対象範囲の決定には必要性、緊急性、実現性の3点が判断の基準とされることが多い。すなわち

(1) 必要性については

- ア) データコード体系の全体を一義的に統一する必要があるもの。
- イ) それが困難であっても、そのコードの共通部分だけでも全国的に調整する必要があるもの。
- ウ) さらにそれが困難であっても、相互交換の基準だけでも確立することが必要なもの。
- エ) 標準化した場合、それが使用される見込みがあること。

(2) 緊急性については

- ア) 行政や産業界における全国的な活動に関して、情報交換を全国的に行なう必要がある場合。
- イ) 行政機関や業界団体などが全国的に統計資料を把握し、それを利用するために共通のコード体系を必要とする場合。
- ウ) 業界レベルなどで部分的に標準化が実現されつつあるが、将来さらに広い地域や範囲にわたって、標準化をする必要のある場合。

(3) 実現性については

- ア) 標準化が技術的に可能であること。
- イ) 標準化が妥当であること。

ウ) 対象が比較的明確で、情報交換、共同利用などにさいして使益が得やすい場合。
などである。これらについて総合的な評価を行なううえで、標準化の対象範囲を決め、優先順位をつけ、標準化にとりくむことが望ましい。

4.1.3 土地・建物に関するアプリケーションの特徴

土地・建物に関するアプリケーションとしては1.4.2で述べたような各種のものがあ
り、これら各アプリケーションの実情は「2.土地・建物に関する適用例」で述べたが、これらの
調査研究を通じて特に感ずることは土地・建物に関連するアプリケーションにおいては、
情報交換の必要性、有用性が特に高いということである。すなわち、

- (1) 不動産の鑑定、評価については、もともと鑑定、評価というものが一物独立主義ではと
らえられない概念であり、需要供給の関係、類似物件との比較関係など相対的に決定され
る性質のものであって、評価先例などもこのためのものである。したがって鑑定、評価業
務については本質的に情報交換が要求される。
- (2) 不動産取引については、旺盛な需要、しかし購入者にとっては頻度の少ない買物である
こと、高額であるがゆえに特に慎重な検討と判断、意志決定を要することなどのために、
購入希望者への情報提供はその検討に堪えるだけの数と質が要求されるし、できるだけ希
望にそうという面からは情報検索の機構と母集団であるファイルの大きさが重要となつて
くる。

これらの要求をみたすためには不動産取引業務も一企業という範囲を越えて、いわゆる業界
共同の情報システムに発展するであろう。

- (3) 火災保険業務などの損害保険については公共、公平性の原則を満たすために料率の算定
や取り扱いその他で共通化、統一化、標準化などが必要であり、また統計的な面や、所管
官庁である大蔵省の要求などもあって、すでに統一コードが設定、使用されている。
- (4) 不動産に関する徴税面、統計、計画、あるいは土地行政においても、情報の交換、収集
は必要性、有用性が高い。調査計画などは本来情報の収集、加工、分析によって始めて可
能な業務でもある。

さらに「3.コードの現状と標準化の問題点」において各データ項目ごとに横断的に考察し
たが、これらの検討を通じて明らかになったことは、各アプリケーションの目的に
大きな差異があるということである。データ項目によってはその中味の分類のしかたが大き
く異なっているということでもあり、これは各アプリケーションが相当程度独立的事であるこ
とを示している。

したがって、情報交換の必要性、有用性は当然のことではあっても、情報交換そのものはア
プリケーションごと、あるいはその関連にとどまるということになるかもしれない。

4.1.4 土地・建物コード標準化の範囲

上述したように土地・建物コードの標準化の必要性、有用性は十分に考えられる。当委員
会としても、すでに述べたような考察を経て標準化の範囲の決定を行なうべきであったが、時

間的な制約により十分な検討を加えることはできなかった。しかし「土地・建物コードの標準化は積極的に進めるべきだ」ということについては意見の一致をみ、3.1.4で考察したデータ項目の分類体系により、土地・建物の質的項目（属性）のうち、次の項目を拾いだした。

地 目 , 用 途
利用、処分の制限（地域条件）
画 地 条 件
建 物 の 構 造
建 物 の 用 途
権 利 の 種 類
地域 メッシュ

もちろん、少なくとも土地・建物に関する専用のな標識であるデータ項目については網羅的に標準化することが望ましいであろうが、基本的なもの、使用範囲が広く、有用性が高い、実現性もある、などの諸点から上述のデータ項目を「標準化を急ぐもの」として選びだした訳である。

すでに「2 土地・建物に関する適用例」、「3 コードの現状と標準化の問題点」で述べたように、土地・建物関係の情報処理、情報交換需要を満たすためには、上述したデータ項目のみの標準化では不十分である。標準化できるかどうか問題であるが、標準化できるものは積極的に標準化することが望ましい。土地・建物に関するアプリケーション全体をカバーするものはもちろん標準化が可能であり、有用なものについては、それが特定のアプリケーションのみに使われるものであっても、標準化を進めることが望ましい。当委員会としては十分に検討することができなかったが、今後設置されるであろう委員会などで、引続き十分な検討がなされることを期待したい。

3.1.4で述べたように、量的、時間的、場所的標識、その他のデータ項目については、他のコード体系の中で検討、決定されたものを必要によって使用するということが十分であろうし、またデータをそのままの形で使用することもできるので、ここでは取り上げない。

土地・建物に関するデータ項目では、その中の分類が法令などで定められていることが多く、しかもその分類に差が認められる。このことは「標準コード」の制定にあたって問題となるであろう。データコードの標準化は情報処理、情報交換にとって必要であり、かつ有用であるが、原則的にはデータコード標準化にはシステムの標準化、ファイルの統一化、標準化が前提となるからである。

4.2 標準コードの体系と形態

4.2.1 データコードに関する条件と基準

データコードとは「情報処理の対象である事物、状態、思想など、あるいはそれらの相互関係を、その処理に適合するよう、1対1の対応で数字、文字その他で記号化したもの」であり、データを識別し、分類し、配列するために使われる。

情報処理技術の進歩は自然語の処理効率の向上をもたらしてはいるが、データコードの分野で、自然語がすべて数字、記号にとってかわることは将来とも考えられず、少なくとも数字、記号との併用、その中で自然語のウェイトが増加してゆくにとどまるであろう。原則的には、コードによる処理効率が最も良いということは論ずるまでもないであろうが、なかでも数字で表現されたものが最も効率的である。文字あるいは記号で表現されたコードは一般的に数字コードよりも処理効率が悪い。

標準コードは、データコードの基本となるものであり、適用範囲も広い訳であるから、多数のユーザが有用性を認め、かつ使用できるようなものでなければならない。それには次の条件を満たすことが必要である。

- (1) 数字コードとする
- (2) 桁数はできるだけ少なくする
- (3) 分類体系を明確にする
- (4) 実用性に富むものとする
- (5) 追加、変更、拡張の可能なものとする。

この条件のなかには相反するものもあるが、具体的にはどのように調和をはかるかということであって、標準コード設定の際には十分に考慮されなければならない。(3)についてはさらにあとで述べることにする。

4.2.2 地目・用途

ここで「地目」というのは不動産登記法上の土地の用途区分であり、本来は現況用途区分を示すものとして定められたものである。登記された土地には一筆ごとに必ず用途区分として「地目」が与えられるので、「地目」は土地の基本的な分類として最適のものということができよう。したがって不動産登記法による分類を「地目コード」として標準コードにすることが望ましい。地目を標準コードとして設定することによって、現在以上に広く、いろいろのアプリケーションに使用されるようになるであろうし、また現実的にも、使用できる範囲においては、できるだけこの地目コードを使用することが望ましい。

土地、建物に関するアプリケーションにおいては、同じ用語を用いても、内容的にはアプリケーションにより必ずしも一致しない。たとえば「宅地」といってもその意味するものはアプリケーションによって異なるが、標準コードでは「宅地」のかわりに「NあるいはNN」のコードをあてるということであり、内容の違いはファイルの種別で解決できるので、標準コード設定の意義も、有用性も失われることはないであろう。

しかし不動産登記法上の地目は、用途区分の一種であって、各アプリケーションにおいては目的の相違によりファイルの中味にも違いがあり、用途区分にも差異があるので、現況用途区分として地目コードだけでは、必ずしもすべてのアプリケーションをカバーすることはできないであろう。したがって必要により、用途区分として別のコードを設定することも考えなくてはなるまい。

4.2.3 地 域 条 件

各種の地域条件は、その地域に含まれる個別物件の利用および処分について、特定の制約を加える性質のものであるが、特に、都市計画法による地域地区に係るものは、土地の用途または建物の構造の選択等に対し、きわめて明確な法的拘束力をもつものが多く、個別物件の鑑定評価、取引等と与える影響も少なくない。昭和45年1月1日現在における都市計画区域数が1,252区域、区域内人口が約8千万におよぶ事実（建設省計画局編「都市計画年報」1969年版による。）さらには地域地区の指定が相当程度進行している現状を考慮すると、次のような3種類の標準コードから成るコード体系を設定するのが適当と思われる。

- (1) 都市計画区域コード：都市計画区域とその他の地域を分類し、都市計画区域については、さらにこれを①市街化区域、②市街化調整区域、および③両者の間の線引きが未済の地域を区別するコードとする。
- (2) 用途地域コード：用途地域について、第1種住居専用地域、第2種住居専用地域など各種の用途地域を表示するほか、用途地域の指定がない地域についても、その旨を示すコードを設定することが望ましい。
- (3) 特別用途地区コード：特別用途地区については、特別工業地区、文教地区その他の地区を表示するほか、特別用途地区以外の地区についても、その旨を示すコードを定めるのがよい。

4.2.4 画 地 状 況

画地状況が最も必要となるアプリケーションは不動産の鑑定、評価、および不動産の取引である。これらのアプリケーションにおいては画地状況の入っていない情報処理、情報交換は意味のないものとなる。

画地状況を示すデータ項目の中の分類区分には、主観によるものも多く、またどのデータ項目について標準化をはかるか、十分に検討しなければならないが、地勢、地形、高低、道路関係、接面道路などについては、標準化の可能性があると考えられる。

土地、建物に関するすべてのアプリケーションに使われるのではないが、標準化の可能性があり、標準化の有用性も高いので、標準化の範囲に加えることが望ましい。

4.2.5 建 物 の 構 造

建物の構造は、すでに述べたように、構成材料（狭義の構造）、屋根の種類および階層の3つの面からとらえられる。

構成材料による区分は、国富調査、不動産登記簿、固定資産課税台帳、固定資産評価基準、

建築物動態統計などにおける区分のしかたに若干の相違がある。しかし相違のしかたは大きくはないので標準化の可能性は十分にある。ゆえに標準コードを設定するのが望ましい。

固定資産の減価償却計算においては、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」別表により「構造または用途」として構造区分がなされている。この構造区分は上述の各アプリケーションの場合とは異なっている。しかし減価償却計算は主として企業内の計算であり、これに伴う納税に限られるので、情報交換の必要性は余り考えられない。したがって、減価償却計算における構造などの区分については別に考えればよいであろう。実務上は勘定科目コードの中で考えるのも1つの方法であろう。

屋根の種類による区分も各アプリケーションによって若干の差異があるが、構成材料の場合と同じように、標準化の可能性は十分にあると思われるので、標準コードを設定することが望ましい。

階層による区分としては地上階層と地下階層の両方を考える必要がある。階層を示す数字そのものであらずか、階層区分を定めてその区分をコード化するかは、現実にコードづける場合に検討の必要があろう。

建物を表示する場合には「木造、瓦葺、二階建」というように構成材料、屋根の種類、階層を併記してあらわすことが多いので、これらについて標準コードを設定することの有用性は高い。

4.2.6 建物の用途

建物の用途別分類はアプリケーションによって分類区分に大分差異が認められる。アプリケーションの種類、あるいは使用目的をあげると

- (1) 日本標準建築物用途分類
- (2) 国富調査における区分
- (3) 減価償却資産の耐用年数表による区分
- (4) 不動産登記法による区分、および固定資産課税台帳における区分
- (5) 固定資産評価基準における区分
- (6) 不動産鑑定、評価の場合の区分
- (7) 不動産取引の場合の区分
- (8) 損保業務における区分

などとなる。(8)の区分についてはすでに「損保統一コード」が制定され使用されている。

用途区分がアプリケーションの目的によっていろいろに異なるのはやむを得ないことであるが、それらの差異について十分の検討を行ない、標準化につとめることには大きな意義がある。当委員会では検討に十分な時間をとり得なかったが、標準化の可能性、標準化のしかたについては、今後設置されるであろう委員会に期待したい。

標準化の基本的な姿勢としては「日本標準建築物用途分類」と「不動産登記法による用途分類」を主体に標準化を考えるのが適当であろう。

減価償却資産の耐用年数表による区分は、前述したように別に考えるのが現実的である。

4.2.7 権 利 の 種 類

不動産に関するアプリケーションにおいては、その不動産上に存する権利の種類、内容が大きな意味をもってくる。したがって不動産に関する権利種別をコード化する意味も大きい。

不動産に関する権利はほとんどが法定のものであり、その数もそれほど多くはないので、コード化は割合に容易であろう。したがって早急に標準化することが望ましい。

しかしほとんどが物権的権利である不動産関連の権利のみを、不動産に関するアプリケーション用としてコード化するか、さらに債権的な権利や、著作権、工業所有権その他の各種権利を包含して「権利コード」として汎用的な標準コードを設定するかが問題である。汎用的な権利コードを設定するにしても、その種類、数からみて割合に容易であろうと思われるので、その辺のことも考慮して、「不動産権利コード」の改定にあたっては将来の拡張に堪えるように設定しておくことが望ましい。

4.2.8 地域メッシュ

地域メッシュは、統計調査の結果表章、国土調査の成果のとりまとめ、国土計画の策定、都市計画の策定等における地域的な表章単位として、漸次利用範囲が拡大しつつあり、政府部内においても、統計関係機関を中心に、その画定の基準およびコードの統一化が図られているので、このような動きと軌を一にして、このコードをJIS化することは、比較的容易であり、その効果も大きいと思われる。JISコードを設定する場合は、統計用の標準地域メッシュおよび同コードを基礎とするのが適当であろう。

4.3 標準化のすすめ方

4.3.1 標準コードの設定と保守

標準コードの設定に当たっては、すでに述べたようにいろいろの面から十分に研究・検討を加えて、実際に広く使用されるようなコードを設定しなければならない。コード設定の作業を分割すると

- (1) 分類体系の確立
- (2) コードづけ

になるが、分類体系の確立していないもの、あるいは検討不十分なものについては、まず標準コードの対象範囲の決定や、分類体系の整備確立などが必要である。そのあとでコードづけを行なうことが望ましい。もちろん分類体系の確立しているものについては、直接コードづけに入ることも可能である。

いずれにしても、標準コードの設定は十分な研究検討を要する重要な仕事であって、その結果は広範囲に大きな影響をおよぼすものであるから、専門家、関係者を集めた委員会などで、慎重かつ十分な検討を経たうえで行なわなければならない。

標準コードの保守についても同様である。すなわち、分類体系が明確にされ、保守体制が確立されているならば、保守は事務的に行ないうるであろうが、そうでない場合には設定時と同じような注意が必要である。

4.3.2 コード体系の整備

データコードの役割りは、データを識別し、分類し、配列することにある。したがって、データコードの標準化をすすめるには、まず分類、識別あるいは配列などを体系的に整備し、標準データコードの体系を確立する必要がある。このためには、それでカバーしようとするアプリケーションの目的を十分に検討、整理をし、標準化の思想体系を確立しなければならない。

分類体系については、それがコード体系の主要素であって、もし不備があるならばそれは処理効率の低下につながり、標準データコードとしては不適当なものとなるので特に注意を要する。

コード体系の検討に際しては、他コードとの関連、特に他の標準コードとの関連を考慮するとともに、さらにコード以外の情報処理関係の標準化との関連をも考慮しておくことが望ましい。たとえば

データ・フォーマットとの関連

データ・ベースとの関連

インプット方式との関連

などである。

4.3.3 標準コードへの移行の問題

標準コードの設定が行なわれると、現行コードから標準コードへの移行の問題が生ずるが、

それには、

- (1) 移行効果の測定
- (2) 移行時のマイナスの測定
- (3) 移 行 時 期
- (4) 移行経費の見積り

などがある。移行への意志決定は、長期的にみた移行によるプラス効果と、一時的なマイナスとをどう考えるかという、考え方1つによって決するであろう。しかし情報化社会の進展と、それに伴う情報交換の需要増大、情報交換による利益の増加を考えるならば、移行によりもたらされるであろう将来のプラス効果を重視して、積極的に標準コードの採用にふみ切ることが望ましい。

標準コードの制定は、当然に標準コードへの移行の問題を生み、それには必ず大なり小なりの移行のためのマイナスがあるであろうが、それゆえにこそ標準コードの制定は意味があり、また急がれる訳でもある。よほどのマイナスが考えられない限り標準コードの制定は積極的に進められるべきであり、そして制定された標準コードは採用されなければならない。このためには「標準化は急ぐべし」という要望とは相反することになるが、できるだけ十分な検討を行ない、広く実用に堪える標準コードの設定に努めなければならない。

4.3.4 秘 密 保 護

土地・建物は持主にとっては重要な財産である。したがって、土地・建物に関するアプリケーションにおいて、情報交換の必要性、有用性が高いとしても、「秘密が侵害されるのではないか」という疑念から、標準化の推進、実施に思わぬ抵抗があるかもしれない。標準コードの制定はもともと情報交換、あるいは情報の共同利用を意図し、目的としているからである。情報化時代の進展に伴い、秘密保護の問題はますます重要な問題となってくるであろう。

しかし標準コードの設定が秘密の侵害につながるというような論には論理に飛躍がある。この2つは本質的には次元の異なる問題である。秘密の保護はシステム運用上の問題であり、また姿勢の問題である。秘密保護について十分に研究検討がなされるとともに、そのための施策がいろいろの面から構ぜられる必要があるのは当然のことであるが、秘密保護を云々するあまり標準コードの設定が妨害されるようなことがあれば、それは正に本末転倒というべきであろう。

4.3.5 J I S と 広 報 活 動

今までにもいくつかの標準コードがJ I S 規格として制定され、また制定することを目的に研究され、あるいは原案作成作業が行なわれてきた。しかしこれら標準コードについて、あるいは制定のための活動についての広報活動は不十分のように思われる。J I S コードとして制定されているものについても広く十分に周知されているかどうかは疑問が残るところである。

同じ JIS 規格といっても標準コードの場合には、いわゆる工業製品の場合の JIS 規格とは性質が異なる。工業製品の場合には JIS 規格を採用する者は製造業者であり、その製品に JIS マークを表示すればいいので、購入者も JIS マーク製品であるか否かを選別の一要因として考えるので余り問題はない。しかしコードの場合には JIS 規格を認め、使用するのは全国にわたる多数のユーザであり、そしてその関係者である。それだけにあらゆる機会をとらえるとともに、積極的に機会を作って PR をし、周知させることが望ましい。標準コードは使われてこそ始めて制定の目的が達せられるのであり、情報交換の下地の形成も、情報化時代の進展もそこから始まるであろう。

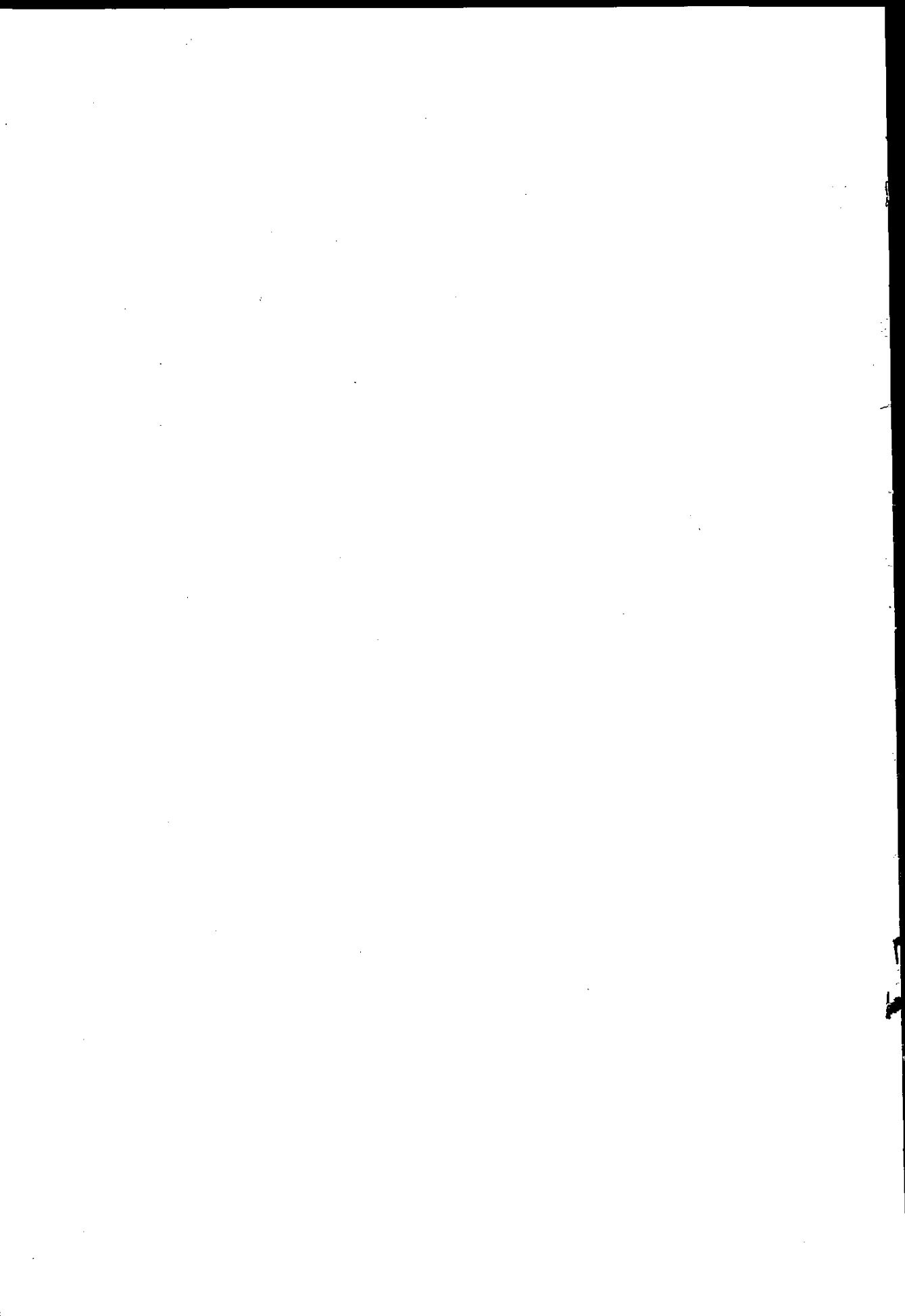
それと共に将来の標準化計画についても積極的に PR することが望ましい。標準コードの設定にはできるだけ周知を集めて、できるだけいいコードを、みんなが使うであろうコードを設定することが望ましいが、幅広い反覆した広報活動が行なわれるならば、標準コードに対する認識を高めるばかりでなく、周知の結集にも役立つであろうと思われる。

あ　と　が　き

この種の調査研究は年度計画で行なわれることが多いが、単年度計画では年度始めに調査研究方針が決定されることは少なく、決定された時にはすでに年度の半分を経過していることもある。しかも年度計画であるために、年度内に一応の結論を出し、報告をまとめなければならないので、実質的な討議にあてられる時間は非常に制約されることになる。この点当委員会の各メンバーにとっても不満足の感はぬぐいきれなかった。

しかし不十分ではあっても一応の区切りをつけることには意義があるであろうし、標準化の推進は年度を越えて継続され、順次掘り下げと積み重ねが行なわれてきた今までの経過からみて、今後設置されるであろう委員会において、さらに十分なる研究、検討が重ねられることを期待して、この報告書のとりまとめを行なった。

序論でも述べたが、この報告書が今後の委員会にとっての資料として、いささかでもお役に立ちうるならばことに幸甚である。



禁 無 断 転 載

昭和 47 年 3 月 発行

発行所 財団法人 日本情報処理開発センター

東京都港区芝公園 3 丁目 5 番 8 号

機 械 振 興 会 館 内

TEL (434) 8 2 1 1 (代表)

印刷所 山 陽 株 式 会 社

東京都港区芝罘平町 1 9 番地

TEL (591) 0 2 4 8 (代表)

