




状況類似地域の区分

○ 状況類似地域の区分

状況類似地域区分の基準は、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等であり、これらの条件が相当に異なる地域ごとに区分します。言い換えれば、区分された地域内においては、このような価格形成要因がおおむね同等となるように区分するものです。

ア. 街路の状況による区分	イ. 公共施設等の接近の状況による区分	ウ. 家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等による区分
 <p>宅地の構成要素のうち、道路に着目して、道路が宅地の価格に及ぼす影響の程度に応じて行うもので、道路交通上の利用の便利さの程度により区分します。</p>	 <p>交通駅、空港、バス停等の交通施設、公園、緑地、広場、運動場、墓園その他の公共空地、学校、図書館、博物館、その他の教育文化施設、病院、保健所、診療所等の医療施設、保育所、乳児院等社会福祉施設等の諸施設が接近していることにより、宅地の価格が受ける影響の程度に応じて区分します。</p>	 <p>(ア) 家屋の疎密度による区分 「家屋の疎密度」により区分をします。 家屋の疎密度とは、建築敷地面積に対する建物床面積の割合(建ぺい率)及び建物延床面積の割合(容積率)をいい、土地の平面的利用及び立体的利用の両者をいいます。 (イ) その他の宅地の利用上の便による区分 奥行、間口、宅地の形状、街区内の位置及び地盤の高低等個々の宅地が建物の敷地として有する固有の要素を除いた普遍的な要素(下水道・ガス等供給施設の有無等)による区分をします。</p>