

事例発表に係る質問事項一覧

【調査事項1】

1-1. 人口減少率が高く、宅地の取引事例が概ね3年以上発生していない、もしくは宅地の取引事例が数年に1件しかないような地域（基本的には状況類似地区よりも小さい範囲である国勢調査の小地域集計における「大字・町名」あるいは「字・丁目名」を単位とします。以下同様。）の評価にあたって、苦慮していることはありますか。具体的にどのように苦慮しているか評価の各段階※に応じてご教示ください。

※ 本調査において評価の各段階とは以下をいいます。

- ・用途地区の区分（市街地宅地評価法の場合）
- ・状況類似地区（域）の区分
- ・標準宅地の選定
- ・標準宅地の鑑定評価
- ・主要な路線価の付設（市街地宅地評価法の場合）
- ・その他の路線価の付設（要因名、格差率等）（市街地宅地評価法の場合）
- ・所要の補正（補正名、補正率等）
- ・その他

1-2. 人口減少率が高く、宅地の取引事例が概ね3年以上発生していない、もしくは宅地の取引事例が数年に1件しかないような地域の評価にあたって、工夫していることはありますか。具体的にどのように工夫しているか、ご教示ください。

回答にあたっては差し支えない範囲で必要に応じて、担当の不動産鑑定士や士協会等への確認・取材等を行ってください。

1-3. 貴団体では、過疎化が進む地域における宅地の評価に利用することを目的として、地方税法第382条第2項の規定に基づく登記所からの登記通知（所有権移転）を活用して、土地取引動向の把握等に関する調査を行ったことがありますか。

- ①はい
- ②いいえ

1-4. 上記1-3が「①はい」の場合、把握した土地取引動向等を評価のどの段階で活用していますか。また、具体的にどのように活用しているか、ご教示ください。

1-5. 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられないまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定についてご教示ください。（市街化区域内の場合）

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更（具体的に記載）

1-6. 上記1-5について「②雑種地に変更」を選択した場合には、具体的な評価方法を、「③その他の地目に変更」を選択した場合には、地目及び評価方法をそれぞれご教示ください。

1-7. 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられないまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定についてご教示ください。(市街化調整区域内の場合)

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更

1-8. 上記1-7について「②雑種地に変更」を選択した場合には、具体的な評価方法を、「③その他の地目に変更」を選択した場合には、地目及び評価方法をそれぞれご教示ください。

1-9. 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられないまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定についてご教示ください。(非線引き区域内の場合)

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更

1-10. 上記1-9について「②雑種地に変更」を選択した場合には、具体的な評価方法を、「③その他の地目に変更」を選択した場合には、地目及び評価方法をそれぞれご教示ください。

1-11. 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられないまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定についてご教示ください。(都市計画区域外の場合)

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更

1-12. 上記1-11について「②雑種地に変更」を選択した場合には、具体的な評価方法を、「③その他の地目に変更」を選択した場合には、地目及び評価方法をそれぞれご教示ください。

【調査事項2】

2-1. 過疎化が進む地域等の宅地において、「固定資産税評価額では買い手がつかないような土地（売れない土地）であり、評価額が高すぎる」などといった納税者からの不服等（窓口、審査申出、裁判等）はありますか。なお、本調査は「宅地」を中心としておりますが、本問以降は、宅地のほか宅地比準土地（雑種地、市街化区域農地、宅地介在農地、宅地介在山林等）も含めてご教示ください。また、不

服等の発生時期については特に限定はしませんので、主なものをご教示ください。

- ① 不服等を受けたことがある
- ② 不服等を受けたことはない

2-2. 上記2-1が「①不服等を受けたことがある」の場合、「不服等を受けた宅地」はどのような地域に存していましたか（複数回答可）。

- ① 過疎化が進む地域
- ② 高齢化が進む立地
- ③ 郊外部に立地する宅地
- ④ 厳しい利用制限（地区計画等）のある地域
- ⑤ 市街化調整区域や都市計画区域外に存する地域
- ⑥ その他
- ⑦ 不明

2-3. 上記2-2について「⑥その他」を選択した場合には、具体的な状況をご教示ください。

2-4. 上記2-3が「①不服等を受けたことがある」の場合、「不服等を受けた宅地」はどのような状況でありましたか。

- ① 人が居住する家屋の敷地である宅地
- ② 人が居住していない家屋（空家）の敷地である宅地
- ③ その他
- ④ 不明

2-5. 上記2-4について「③その他」を選択した場合には、具体的な状況をご教示ください。

2-6. 上記2-5が「①不服等を受けたことがある」の場合、不服等の内容はどのようなものでしたか。

- ① 何年も売れない土地なのに固定資産税評価額（税額）が高すぎる。
- ② 固定資産税評価額が実勢価格（取引価格）を上回っている。
- ③ 土地取引がない地域なのに、どうやって固定資産税評価額を求めているのか。
- ④ 固定資産評価基準に違反しているのではないか。
- ⑤ この評価額で役所が買い取ってくれるか。
- ⑥ その他

2-7. 上記2-6について「⑥その他」を選択した場合には、具体的な状況をご教示ください。

2-8. 上記2-7が「①不服等を受けたことがある」の場合、不服等に対してどのような説明（回答）をしましたか。

- ① 固定資産評価基準に基づき評価を行っており、適正である。
- ② 不動産鑑定士による標準宅地の鑑定評価によって地域の地価水準を把握しており、適正である。

- ③ その他
- ④ 対応記録がない。

2-9. 上記2-8について「③その他」を選択した場合には、具体的な内容をご教示ください。

2-10. 上記2-1が「①不服等を受けたことがある」の場合、不服等に伴いどのような対応を求められましたか。

- ① 評価調書等の評価資料の提示を求められた。
- ② 鑑定評価書の公文書開示請求を受け開示した。
- ③ 鑑定評価書の内容の個別説明を求められた。
- ④ その他

2-11. 上記2-10について「④その他」を選択した場合には、具体的な内容をご教示ください。

2-12. 審査の申出に至ったものがありますか。

- ① ある（決定：棄却）
- ② ある（決定：認容）
- ③ ない

2-13. 上記2-12について「①ある（決定：棄却）」、「②ある（決定：認容）」と回答いただいた場合、概要をご教示ください（主なもの1～3事案程度）。また、差し付けなければ個人名等が特定されないよう加工した決定書を資料に入れていただけますと幸いです。

2-14. 裁判に至ったものがありますか。

- ① ある（判決：棄却）
- ② 有る（判決：認容）
- ③ ない

2-15. 上記2-14について「①ある（判決：棄却）」、「②ある（判決：認容）」と回答いただいた場合、概要をご教示ください（主なもの1～3事案程度）。また、差し付けなければ個人名等が特定されないよう加工した判決文を資料に入れていただけますと幸いです。