

記載要領

山間部の集落や郊外の分譲地であって、人口減少率が高い地域では、高齢化も進展し、共同生活の維持やインフラ施設等の維持管理についても困難な状況もみられます。このような過疎化が進む地域（以下「過疎化が進む地域」という。）では、土地の利用ニーズが低下し、土地取引自体が活発ではなく、売買が長期間（概ね3年以上）発生していない、又は極めて少ない（数年に1件程度）と考えられ、その結果、取引事例が長期間得られない状況が見られます。

過疎化が進む地域では土地の評価に当たって苦慮することも多く、また、固定資産税評価に対する問い合わせや不服等も多いものと察します。

そこで、貴団体の現状についてお尋ねいたします。回答は、「調査票1」及び「調査票2」（別紙1及び別紙2も含む）にご記入ください。

なお、本調査は以下の要件に当てはまる団体を抽出し照会させていただいております。

- ・当該団体の域内に山間部の集落を含むと見込まれる団体
- ・当該団体の域内に郊外の分譲地を含むと見込まれる団体
- ・当該団体全体として、人口減少率が大きくかつ取引事例の減少がみられる団体

I 「調査票1」について

(1) 都道府県名

プルダウンリストにより選択してください。

(E1 セル)

(2) 市町村名

プルダウンリストにより選択してください。

(G1 セル)

(3) 市区町村コード

正しい市区町村コードが表示されているか確認してください。もしも誤っている場合には、当該セルに手入力ください。

(I1 セル)

(4) 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（ここでの地域は、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回答用エクセルの各欄に記載をお願いいたします。

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。

(D6～K6 セル)

【回答例】

用途地区の区分 (市街地宅地評価法の場合のみ回答)	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
空き家が増えた場合の用途地区の見直しのタイミング	エリアごとの価格差が把握しづらく、状況類の区分の見直しが困難	建物の敷地となっている土地が少ないので標準宅地の候補地がない	規範性の高い取引事例の収集が困難 (担当不動産鑑定士から聴取)

(5) 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、評価の各段階に応じて回答用エクセルの各欄に記載をお願いいたします。

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。

(D11～K11 セル)

【回答例】

用途地区の区分 (市街地宅地評価法の場合のみ回答)	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
住宅地図の空き家情報や家屋課税データを活用	売買事例が無くとも、不動産鑑定士等の精通者意見をもとに地域区分の見直しを実施	建物が無くとも宅地化の蓋然性を考慮して標準宅地を選定	同一需給圏を広く捉え、同一市町村にこだわらず取引事例を収集、採用(担当不動産鑑定士から聴取)

(6) 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。

プルダウンリストにより、「①はい」あるいは「②いいえ」を選択してください。

(L11 セル)

(7) 上記(6)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。具体的にどのように活用しているか、回答用エクセルの各欄に記載をお願いいたします。

(D16～K16 セル)

(8) 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教えてください。(市街化区域内の場合)

プルダウンリストにより、以下から選択してください (D21 セル)。

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更

(9) 上記(8)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記入ください。

(E21 セル)

(10) 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教えてください。

(市街化調整区域内の場合)

プルダウンリストにより、以下から選択してください (F21 セル)。

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更

(11) 上記(10)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記入ください。

(G21セル)

(12) 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教えてください。

(非線引き区域内の場合)

プルダウンリストにより、以下から選択してください (H21セル)。

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更

(13) 上記(12)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記入ください。

(I21セル)

(14) 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教えてください。

(都市計画区域外の場合)

プルダウンリストにより、以下から選択してください (J21セル)。

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更

(15) 上記(14)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記入ください。

(K21セル)

II 「調査票2」について

(1)～(3) 都道府県名、市町村名、市区町村コードが正しく入力されているか確認してください(「調査票1」より転記されます)。

(4) 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)も含めて回答してください。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、主なものをご回答ください。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(D5セル)。

- 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

(5) 上記(4)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。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(E5セル)。

複数回答の場合には、下段セルのプルダウンリストよりそれぞれ選択してください(E6～E10)。

- 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

(6) 上記(5)について「⑥その他」を選択した場合には、具体的な状況をご記入ください。

(F5セル)

(7) 上記(4)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。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(G5セル)。

- 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

(8) 上記(7)について「③その他」を選択した場合には、具体的な状況をご記入ください。

(H5セル)

(9) 上記(4)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。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(I5セル)。

複数回答の場合には、下段セルのプルダウンリストよりそれぞれ選択してください(I6~I10)。

- 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

(10) 上記(9)について「⑥その他」を選択した場合には、具体的な状況をご記入ください。

(J5セル)

(11) 上記(4)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。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(E14セル)。

複数回答の場合には、下段セルのプルダウンリストよりそれぞれ選択してください(E15～E16)。

- 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。

(12) 上記(11)について「③その他」を選択した場合には、具体的な内容をご記入ください。

(F14セル)

(13) 上記(4)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。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(G14セル)。

複数回答の場合には、下段セルのプルダウンをそれぞれ選択してください(G15～G17)。

- 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

(14) 上記(13)について「④その他」を選択した場合には、具体的な内容をご記入ください。

(H14セル)

(15) 審査の申出に至ったものがありますか。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(I14セル)。

- ① ある(決定:棄却)
- ② ある(決定:認容)
- ③ ない

(16) 上記(15)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、別紙1に概要をご記入ください(主なもの3事案まで)。また、差し支えなければ個人名等が特定されないよう加工した決定書のご提供をお願いします。

(17) 裁判に至ったものがありますか。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(K14セル)。

- ① ある(判決:棄却)
- ② 有る(判決:認容)
- ③ ない

(18) 上記(17)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、別紙2に概要をご記入ください(主なもの3事案まで)。また、差し支えなければ個人名等が特定されないよう加工した判決文のご提供をお願いします。

以 上