

(参考) 評価の各段階の考え方、判断基準等

固定資産評価基準	用途地区	状況類似地域(区)	標準宅地の選定
市街地宅地評価法	<p>(1) <u>宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区(温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいう。)等に区分する。</u>この場合において、必要に応じ、商業地区にあつては繁華街、高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、普通商業地区等に、住宅地区にあつては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区にあつては大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に、それぞれ区分するものとする。</p>	<p>(2) (1)によつて区分した各地区を、<u>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からみて相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものとする。</u></p>	<p>(2) (1)によつて区分した各地区を、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からみて相当に相違する地域ごとに区分し、<u>当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものとする。</u></p>
その他宅地評価法	—	<p>2 状況類似地区の区分                  状況類似地区は、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとする。</p>	<p>3 標準宅地の選定                  標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとする。</p>
固定資産評価基準解説	<p>・用途地区とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち、地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものである。                  ・具体的には、<u>宅地がおおむね適業適地の原則に従って利用されていることから、その利用状況が類似している地区をいう。</u>                  ・用途地区の区分は、(略)その利用の状況が極めて類似しているところから、価格構成条件の各要素のウェイトが同一性を有する地区、すなわち、<u>正常売買価格を求める条件が同等である地区</u>を意味するものである。</p>	<p>・用途地区という大きなグループの区分を、さらに「その状況が相当に相違する地域」ごとに小さなグループに区分するもの。                  ・状況類似地域を区分する基準とされるものは、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度ねその他の宅地の利用上の便等である。</p>	<p>・主要な街路に沿設する宅地のうちから、次のような宅地を目標として選定するものである。                  (ア)画地計算法でいう奥行補正率が1.0であり、他の各種加算率、<u>補正率の適用がない宅地</u>及び鑑定評価においても各種の補正率等の適用のない宅地                  a～f 略                  (イ) 適正な時価の評定に当たって判断を誤らせる要素のない宅地                  a <u>その主要な街路の属している用途地区の用途と同一用途に供されている宅地</u>                  b <u>上物である家屋の規模、程度等がその街路で標準的な宅地</u></p>