

令和5年度土地に関する調査研究委員会テーマ

「利用ニーズが大幅に低下した土地（宅地） の評価について」



一般財団法人日本不動産研究所

目次

I. 団体アンケートの集計結果について

1. 調査の概要
2. 調査結果の概要

II. まとめ

I. 団体アンケートの集計結果について

1. 調査の概要

(1) 研究対象の絞り込み

【提案テーマ】

利用ニーズが大幅に低下した土地（宅地）の評価について
→特に、売買事例が長期間発生していない宅地等の評価

【対象地域】

**過疎化が進む地域（人口減少率が高い地域）に所在する
宅地等を対象**

(2) 対象団体の絞り込み

人口減少及び登記異動件数の減少が見られる団体を中心に、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を抽出。

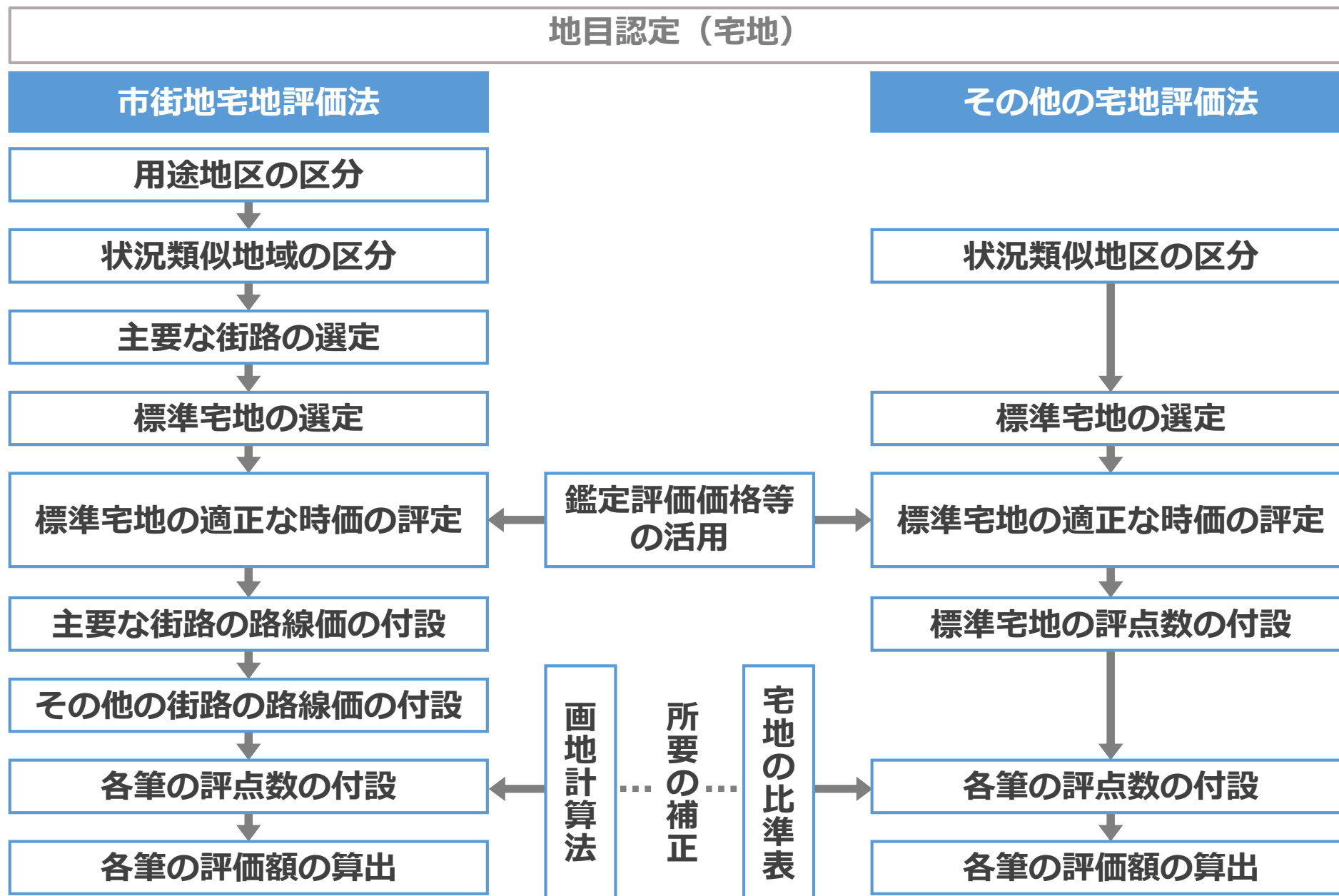
合計：51市

- ・ **政令市：5市**
- ・ **中核市：4市**
- ・ **一般市：42市**

※一般市：政令市及び中核市以外の市

I. 団体アンケートの集計結果について

参考) 宅地の固定資産評価基準上の評価手順



I. 団体アンケートの集計結果について

2. 調査結果の概要

(1) 用途地区の区分

① 苦慮している点【調査票1(4)】

区分	主な回答
政令市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
中核市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 主に<u>普通商業地区の衰退</u>により併用住宅地区や普通住宅地区に移行する速度が速くなかったが用途地区の用途確定が難しい。● <u>空き店舗が増えた普通商業地区</u>の用途地区の見直しのタイミングが難しい。● 現状の用途が<u>併用住宅地区において、空家や店舗部分を閉めている住宅が増えている地域</u>の用途地区の見直しの判断が難しい。● 今の現状というわけではないが、<u>地域の小売店の淘汰</u>が大規模店舗により更に進むと考えられる。その場合、<u>商業地の店の閉店</u>により住宅化が進むと考えられ、その際の見直しのタイミングが難しい。● <u>店舗・事務所等の閉鎖が徐々に進行する地域</u>において、用途地区の見直し(変更)タイミングが難しい。 <p>(5)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(1) 用途地区の区分

① 苦慮している点【調査票1(4)】

区分	主な回答
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 道路の新設改良などに伴い、<u>交通量が激減しかつ、空き家が目立つ旧道沿線の用途地区</u>の見直しのタイミングが難しい。● 用途地区変更のタイミング（<u>住宅⇔併用⇔商業</u>など）。● <u>空家が増えた場所の用途地区</u>の見直しのタイミングが難しい。 (3)
	<ul style="list-style-type: none">● <u>空き家や未利用地が増加している地域</u>を、普通住宅地区から村落地区（その他地区）へ変更した方がいいのか判断が難しい（<u>市街地宅地評価法⇒その他宅地評価法</u>）。● 市街地部分については、<u>空家や空店舗が増えた場所の用途地区</u>の見直しのタイミングが難しい。山間部については、すべて村落地区のため用途地区の見直しは無い。 (2)

【参考】一般的に、空き家や空き店舗が増加傾向にある地域において、市街地宅地評価法における用途地区は、普通商業地区⇒併用住宅地区⇒普通住宅地区の順で変遷するものと考えられる。

I. 団体アンケートの集計結果について

(1) 用途地区の区分

② 工夫している点【調査票1(5)】

区分	主な回答
政令市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
中核市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
一般市	<ul style="list-style-type: none">● <u>現地調査の頻度</u>を高めて地域の変化を的確に把握する。● <u>慎重な現地調査</u>、<u>最新の住宅地図での空家情報</u>、<u>家屋課税データ</u>等を活用して、現状及び将来的な土地利用について慎重な検討を行う。● <u>詳細な現地実査</u>のほかに、<u>担当鑑定士による意見</u>、<u>地元精通者意見</u>を考慮して、区分を適宜見直している。● <u>住宅地図</u>から経年変化箇所を抽出し、<u>相続税路線価の用途地区</u>や<u>都市計画用途地域</u>等と対比しながら区分の見直しを実施。● <u>住宅地図</u>による土地利用状況の経年変化を参考に用途地区の見直しの必要性を検討している。● <u>住宅地図の空き家情報</u>や<u>家屋課税データ</u>を活用。● <u>他部署で情報収集している空き家情報</u>や<u>家屋課税データ</u>の他、<u>現地調査</u>により用途区分を判断している。● 変更の妥当性等、基本的には<u>不動産鑑定士の意見</u>を求めて、同意の上で行う。 <p style="text-align: right;">(8)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(1) 用途地区の区分

② 工夫している点【調査票1(5)】

区分	主な回答
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 細分化した地域の利用状況等にとらわれ過ぎず、広く捉えた地域単位の判断を心掛ける。● 近年、地域の状況が大きく変わったと判断されるような地域においては、評価替え等のタイミングに乗じて、例えば、中小工場地区から住宅地区へ、地区区分の変更を行う。 <p style="text-align: right;">(2)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(1) 用途地区の区分

③ ポイント

苦慮している点

- 空き家等が増えた場合の用途地区等の見直しのタイミングがつかめない。



工夫している点

- 現地調査、住宅地図、家屋課税データ、他部署情報、相続税の用途地区、不動産鑑定士意見等を活用

I. 団体アンケートの集計結果について

(2) 状況類似地区(域)の区分

① 苦慮している点【調査票1(4)】

区分	主な回答
政令市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
中核市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
一般市	<ul style="list-style-type: none">● <u>エリアごとの価格差が把握しづらく</u>、<u>状況類似地区の区分の見直しが困難</u>。バス路線の減便・廃止、小中学校の統合・廃校、生活必需品を扱う商店の廃業など<u>地域区分要因が乏しくなっている</u>。● <u>取引事例数が極端に少ない場合、エリアごとの価格差を把握しにくい</u>ため、状況類似地区の区分の見直しが困難である。● <u>エリアごとの価格差が把握しづらい</u>ため、状況類似地区の区分見直しが難しい。● <u>価格のメリハリが弱く見直しの根拠に乏しい</u>ことから、過年度における状況類似区分を維持せざるを得ない場合が多い。● <u>状況類似地域ごとの価格事情が把握しづらく</u>、状況類似地域の区分の見直しの検討が難しい。● <u>価格水準が似通ってきてつつある</u>一方、<u>旧来からの地域的な特性に変化がない</u>ため、区分を統合し難い。 <p>(6)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(2) 状況類似地区(域)の区分

① 苦慮している点【調査票1(4)】

区分	主な回答
一般市	<ul style="list-style-type: none">● <u>土地利用変化が少なく</u>、状況類似地区見直しのきっかけが少ない。● 地域の過疎化等に伴い状況の縮小傾向があるが的確な範囲把握が困難。● 人口減少が徐々に進行する地域において、<u>状況類似地区の見直し(変更)タイミングが難しい</u>。 (3)
	<ul style="list-style-type: none">● 状況類似地区間で価格差の大きい標準宅地があり、特に同じ道路沿いのバランスは苦慮している。● そもそも状況類似地区内で宅地とする土地が少なくなり、地区として維持することが困難になりつつある地区が増えてきた。● 状況類似地区の見直しを検討できる取引事例が極端に少なく、地価公示・地価調査地点からも相当離れており、<u>山間部の宅地が広域に点在</u>しているため、区域の見直しが困難である。下落の続く取引のない宅地の評価について、説明が難しくなる。 (3)

I. 団体アンケートの集計結果について

(2) 状況類似地区(域)の区分

② 工夫している点【調査票1(5)】

区分	主な回答
政令市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
中核市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 売買実例がなくとも、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。● 原則的に過去からの状況類似区分を重視しながらも、変化の端緒等がないかを鑑定士へのヒアリング等を通じて把握する。● 価格事情が把握しづらい地域については、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検討している。● 詳細な現地実査のほかに、担当鑑定士による意見、地元精通者意見を考慮して、状況類似地区を適宜見直している。● 地域要因、価格水準の観点から区分を設定。現地調査を行い評価委託業者と協議の上区分の見直しを実施。 <p>(5)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(2) 状況類似地区(域)の区分

② 工夫している点【調査票1(5)】

区分	主な回答
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 過疎化が進行し、標準宅地を設定する必要が無くなったと判断される地域においては、標準宅地を廃止し、他の状況類似地域に併合する。● 状況類似地区内に適当な標準宅地の選定が困難である場合、近隣の類似する状況類似地区との統合を含めて見直しを行う。 (2)
	<ul style="list-style-type: none">● GISを活用し、航空写真で地形を確認している。また、地番図データに課税情報を結合し、実際の評価状況を確認した上で、状況類似地区界の見直しが必要ないか検証している。● 新規敷設道路、廃止道路や、集客施設の設置や公共施設建設による状態の変化を注視する。● 状況類似地区の見直しを、人口減少、不動産の需要減退を考慮しながら行っている。 (3)

I. 団体アンケートの集計結果について

(2) 状況類似地区（域）の区分

③ ポイント

苦慮している点

- 取引事例が少なく価格水準の把握が困難であり、状況類似地区（域）の区分の見直しの契機がつかめない。
- 利用状況の変化がゆるやかであり、状況類似地区（域）の区分の見直しの契機がつかめない。



工夫している点

- 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
- 過疎化が進行し、標準宅地を設定する必要がなくなったと判断される地域においては、標準宅地を廃止し、他の状況類似地区（域）に併合。
- GISや詳細な現地調査も活用

I. 団体アンケートの集計結果について

(3) 標準宅地の選定

① 苦慮している点【調査票1(4)】

区分	主な回答
政令市	<ul style="list-style-type: none">● <u>建物の敷地となっている土地が少なく</u>、標準宅地の候補地の選定が困難。 (1)
中核市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
一般市	<ul style="list-style-type: none">● <u>過疎化が進み空き家、老朽化した建物が建つ地点</u>を標準宅地とせざるを得ない状況にある。● <u>過疎化の影響で標宅が空家となることや空地になる</u>ことで標準宅地の選定基準を満たせない事態になる。● <u>標準宅地が空き家や更地となった場合に、付近に適当な移設先がなく</u>、標準宅地の候補地の選定が困難な場合がある。● 過疎化が進行し、前回の評価替えの際に<u>標準宅地としていた所が空家になったが</u>、状況類似地域内に適切な選定替え候補地が見つからないことがある。● <u>空き家が増えており</u>、選定替えを行いたいが、選定できる宅地が無い。● 標準宅地の空き家が増えているため、<u>空き家対策措置法の特定空き家に指定</u>されることが懸念される。● 本来は現況で宅地が望ましいが、<u>一部で建物が解体されている土地が含まれている</u>。他に条件を満たす宅地も少ない。

I. 団体アンケートの集計結果について

(3) 標準宅地の選定

① 苦慮している点【調査票1(4)】

区分	主な回答
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 人口減少が原因として建物の取り壊しや朽廃により、建物を認められなくなる場合があると、標準宅地となる宅地の候補地が少ない地域では候補地の選定は困難となる。● 取り壊しや廃屋も見られるようになってきた。空き家が多く、標準地選定が難しい地区もある。● 集落地区や散在地区においては建物の敷地となっている土地が少なく、標準宅地の候補地の選定が困難な地域がある。● 建物の敷地となっている土地が減ってきており、標準宅地の選定が困難となる可能性がある。● 建物の敷地となっている土地が少なく標準宅地の候補地の選定が困難である。● 建物の敷地となっている土地が少なく標準宅地の候補地の選定が困難。● 建物の敷地となっている土地が少なく標準宅地の候補地の選定が困難。● 苦慮していることとして、人口減少率の高い地域では、そもそもの宅地が少なく、さらに標準宅地として選定できる宅地自体も少なくなること。● 宅地が少ないため、標準地の設定が難しい。 <p style="text-align: right;">(16)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(3) 標準宅地の選定

① 苦慮している点【調査票1(4)】

区分	主な回答
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 建付け地（建物の健在する土地）は点在するが、適正な標準宅地の候補地が少なくなっている。● 滅失等で標準宅地の選定替えを行う際、状況類似地域内に標準的な画地の宅地が他に無く、候補地の選定が難しい。● <u>取引の少ない地域には、既存不適格建築物、空家、空地が多かったり、適正画地が少ない</u>ことから、選定には苦慮している。● 山間部などは既存標準地にある建物が取り壊されたとしても同状類内で家屋棟数自体が少なく、また不整形な土地も多いため選定が困難。● 山間部に1軒のみ家屋があり、標準宅地として選定して良いか判断に悩んだ。 <p>(5)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(3) 標準宅地の選定

② 工夫している点【調査票1(5)】

区分	主な回答
政令市	● 特になし
中核市	● 特になし
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 適切な場所がない場合は、建物がなくても選定していることも多くなるので、現況宅地と認められる土地であれば、引き続き標準宅地と認める場合がある。● 空地であっても該当の状類内にふさわしい標準宅地が存在しない場合は選定替を実施しないことがある。● 建物が建っていない土地であっても標準宅地とする場合がある（実際に過去に宅地として利用され、また造成状況が再度宅地として利用容易なものに限る）。● 空家でも近親者が管理している等の場合は再利用の可能性があるが、放置している場合は選定替えが必要と思われる。 <p style="text-align: right;">(4)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(3) 標準宅地の選定

② 工夫している点【調査票1(5)】

区分	主な回答
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 地域特性、地価水準等の観点から、従来の状況類似地域の範囲を見直すことによって、それまでより広いエリアから標準宅地を選定することとした。● GISを活用し、地番図データに課税情報を結合した上で、地番図を宅地のみ色分けすることで、標準宅地の候補地選定を効率化している。● 状況類似地域における特性を表す規範性の高い標準宅地をこまめに探している。● 当該地が空き家または空き地として開発が滞る場合は、隣接する他の宅地から標準宅地を選定している。 <p>(4)</p>
	<ul style="list-style-type: none">● 地域全体の特性を踏まえ、イエローゾーン等の該当箇所であっても選定の対象にしている。空き家や更地となった標準宅地が増えている傾向にあり、必ずしも建物利用が前提としない利用方法を最有効使用として判定する必要がある。 <p>(1)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(3) 標準宅地の選定

③ ポイント

苦慮している点

- 空き家や空き地が増加した場合の標準宅地の選定



工夫している点

- 空き家や空き地であっても、宅地利用の可能性を考慮して標準宅地を選定替えしない。
- より広いエリアから標準宅地を選定

I. 団体アンケートの集計結果について

(4) 標準宅地の鑑定評価

① 苦慮している点【調査票1(4)】

区分	主な回答
政令市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
中核市	<ul style="list-style-type: none">● <u>規範性の高い取引事例の収集が困難。</u>● 宅地の取引事例が少ないことから、<u>客観的な土地の価値をつかむことが難しい。</u> (2)
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域では住宅地としての選好性が低く、転出超過の状態にあり空き家が増え、<u>鑑定評価で採用できる取引事例が見あたらない。</u>● <u>規範性の高い取引事例が少ない</u>ため、それらの収集が難しい。● <u>取引事例の収集が困難</u>である。● 地域において、新しい取引事例が少ない、<u>取引事例があっても古い、新しい取引事例があっても土地の距離が離れている。</u>● 規範性の高い取引事例の収集が困難、価格水準の判断の精度が低くなる。● 取引事例の収集が困難であるため、周辺の地域格差の大きい取引事例を使わざるを得ない。● 取引事例が少ないので遠隔地事例からの比準に依拠せざるを得ないが、<u>比準上地域格差率が大きくなってしまいうケースが多い。</u> (7)

I. 団体アンケートの集計結果について

(4) 標準宅地の鑑定評価

① 苦慮している点【調査票1(4)】

区分	主な回答
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 取引が少ないことや<u>稀な取引にも事情を含むことが多い</u>ため、<u>需要の中心となる価格帯は見出し難い状況</u>である。不動産業者に売買仲介を依頼せず、<u>親類等の縁故者に直接購入を持ちかけるなど限定された範囲</u>で購入希望者を模索する人が多い。● 人口減少率の高い地域の取引事例は、<u>収集できたとしても何らかの事情を含む取引</u>であることから適正な比準作業に苦慮している。● 取引事例については、取引の目的及び態様の相違、取引当事者の属性の相違によって、取引価格に幅（ブレ）が生じるものであるが、取引事例の絶対数が乏しいため、各取引事例について、その規範性の有無または程度の判定が難しい。また、価格水準にかかる、その規範性の有無または程度については、地価公示及び地価調査の価格に関連付けることによって、その検証を行うところであるが、地価公示及び地価調査のポイントが削減傾向にあるため、検証が行いにくくなっている。 <p style="text-align: right;">(3)</p>
	<ul style="list-style-type: none">● 収益還元法において、地域として<u>賃貸市場が未成熟</u>であり、新築建物の賃貸を目的とした土地需要がほとんどない。また、原価法において、市街地から大分離れた山間部や田園地域では、<u>宅地開発の実現性が低く</u>1㎡当たり積算価格を求めることができない。このようにしばしば基礎数値を決定できず、現地に即した評価算定を行い難い。 <p style="text-align: right;">(1)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(4) 標準宅地の鑑定評価

② 工夫している点【調査票1(5)】

区分	主な回答
政令市	<ul style="list-style-type: none">● 鑑定評価の際、地域の特性が類似した地域の取引事例を使用して比較するようにしている。例：対象地が郊外の村落地域の場合、取引事例を郊外の対象地と類似した村落地域から採用するなど。 (1)
	<ul style="list-style-type: none">● 中山間地域の場合、隣接市や静岡市の中山間地域など広域的に取引事例を収集する。また、成約事例だけでなく、売り募集の土地の売り希望価格なども収集し参考にする。また、地元不動産業者や地元精通者などにヒアリングし価格動向、地域における価格差などの把握に努める。 (1)
中核市	<ul style="list-style-type: none">● 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、採用している（場所的広がり）。地域内の住人に身分は明かさずに土地の相場を何人かにヒアリングして、世評相場の把握につとめるとともに、人口減少等の各種統計データをも参考として時点修正率を査定し、やや古い事例を利用している（時間的広がり）。● その地域の過去の取引事例の情報を収集する。また、近隣市町村での取引事例の情報を収集し、価格のバランスを考慮し鑑定評価を行っている。● 同一需給圏を市内全域に幅広く設定して取引事例を収集するとともに、過去の取引事例についても時点修正を適切に行うことにより事例として採用している。 (3)

I. 団体アンケートの集計結果について

(4) 標準宅地の鑑定評価

② 工夫している点【調査票1(5)】

区分	主な回答
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 2～3年以内の売買事例のものを使いたいが、過疎地については特に事例がないので、5年～7年のものを使用したり、近隣市町村のものを使用したりしている。● 規範性の高い取引事例の収集が困難なため、取引時点が古い事例や事情補正を要する事例を採用せざるを得ないケースが増えてきている。● 取引事例比較法を用いて、市街地周辺の山間宅地、宅地見込地などを含め、広く最近の不動産取引を調査検討し、類似性高い土地取引を数件選択して比準する。● 同一需給圏の範囲を拡大し、市街地周辺部や隣接市町の人口減少の趨勢が類似する地区まで圏域を広げ、取引事例を確保し鑑定評価を行う。● 状況の類似した他地域（同規模、同標高、中心部からの距離等）の取引事例を参考にに評価している。● 事例がないことはどうしようもないことなので、他市町村から事例を選択するなど同一需給圏を広げる、あるいは、地域要因の比較で通常以上に工夫をするなどで、適正な評価に務めている。● 異なる市町村で発生した取引事例や、国または県が買収した公共事例であっても、地域特性や地価水準等が類似する地域であれば、こうした事例を使って、取引事例比較法を適用することとした。

I. 団体アンケートの集計結果について

(4) 標準宅地の鑑定評価

② 工夫している点【調査票1(5)】

区分	主な回答
一般市	<ul style="list-style-type: none">取引事例については、商業地域（普通商業地区）、工業地域（中小工場地区）については、<u>同一需給圏を拡大</u>して、規範性の高い事例の取引収集に努めることとしている。一方、住宅地域（普通住宅地区）、特に<u>集落地域（村落地区）</u>については、<u>一般的に地縁的選好性が強い傾向にあるため、安易に同一需給圏を拡大することは行わず、むしろ、時点を遡って取引事例を収集することとしている。</u> <p style="text-align: right;">(8)</p>
	<ul style="list-style-type: none"><u>宅地価格が農地並みの価格で投げ売りも見られる</u>が、逆オーバーシュート気味の価格と判断した場合（都会の移住者の投げ売り）は、<u>価格を事情補正</u>している。事情補正は相場に合わせたものになるが、それが果たして正しいのか？地震の後、息子を頼って転出する話も聞くと、人口減少で価格の下落が進む可能性がある。<u>適正な事情補正は感覚に頼る部分が多い</u>と感じる。中山間地域の標準宅地の鑑定評価では広域的な取引事例を採用したり、<u>事情補正や地域格差に配慮した中庸値等</u>から比準価格を決定している。 <p style="text-align: right;">(3)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(4) 標準宅地の鑑定評価

② 工夫している点【調査票1(5)】

区分	主な回答
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 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。3事例採用を2事例。相当古い事例を採用。<u>農地、雑種地の事例に造成条件要因を標準化補正して採用</u>。調整文でコメントを入れる（例えば、取引件数が極端に少ない）。● <u>同一需給圏を広く捉え</u>、かつ、<u>不動産仲介業者へのヒアリング</u>結果を価格判定の参考としている。● 取引事例が希少であり、<u>建付減価などを含めた補正項目を検討</u>するなどして採用している。● 統廃合による状類の変化に伴い、鑑定評価地点を効率的に配置する。● 日常生活の利便性、地域住民の集積度や地理的な広がりからなる集落規模、居住人口の動向や将来における生活利便性の低下の見通しといった将来性などが土地価格に影響を与えているため、<u>人口減少地域特有の地域要因等を把握する必要</u>がある。● なるべく<u>多くの不動産会社を訪問</u>し、実際の取引状況を聞くとともに、<u>地元の人にも声をかけて事例の掘り起こし</u>収集を行っている。● 規範性の高い事例が減少してきているので、事例を<u>統計学に基づく回帰分析を行い適正化</u>している。 <p style="text-align: right;">(7)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(4) 標準宅地の鑑定評価

③ ポイント

苦慮している点

- 取引事例の量的問題及び取引事例の質的問題から、規範性の高い取引事例の収集が困難



工夫している点

- 取引事例の量的問題に対しては、場所的範囲、時間的範囲を広げるほか、宅地以外の事例も収集分析して活用
- 取引事例の質的問題に対しては、適切な事情補正等を行って対応
- 地元業者等へのヒアリング、統計分析等も活用して価格水準把握に努めている

I. 団体アンケートの集計結果について

(5) 主要な街路の付設、その他の街路の付設、所要の補正 他

① 苦慮している点【調査票1(4)】

区分	主な回答
政令市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
中核市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 現況地目の変化で路線価が不要となる場合もあるが、的確な把握が難しい。また、過疎傾向が著しい箇所では既存の格差率では不適合が見られるのではないか。● 都会に移住した子孫は、放置又は投げ売り→利用価値によって形成してきた従来相場を逸脱した価格の取引事例も見られる。要因とその格差率の把握が難しい。● 市場性の減退を考慮するが、修正の限界に苦慮している。● 軸となる利用価値が、人口減少→成約事例数の減少が顕著となった結果、見いだせなくなっている。● 市街地郊外の傾斜地にある住宅団地は取引事例が少ないので価格（路線価地域）バランスに苦慮している。● 空き家に接道する街路において、使用していないため、雑草等で道路形状が把握できず、現況の幅員等を確認出来ない。路線を廃止したいが、評価で使用している為、廃止できない。 <p>(6)</p>

I. 団体アンケートの集計結果について

(5) 主要な街路の付設、その他の街路の付設、所要の補正 他

① 苦慮している点【調査票1(4)】

区分	主な回答
一般市	● 登記地目「宅地」である土地について <u>宅地並価格で課税することが不相当と思われる荒廃地が目立ってきている。</u> (1)
	● <u>雑種地の地目補正、補正率の妥当性</u> について。 (1)

I. 団体アンケートの集計結果について

(5) 主要な街路の付設、その他の街路の付設、所要の補正 他

② 工夫している点【調査票1(5)】

区分	主な回答
政令市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
中核市	<ul style="list-style-type: none">● 特になし
一般市	<ul style="list-style-type: none">● 評価替に伴う<u>土地価格比準表の再検証はしているものの、修正に至る説得力が弱く、特に工夫していることはない。</u>● 取引事例が少なく、用途地区境界の格差が大きい箇所については、<u>調整し得ない。</u> (2)
	<ul style="list-style-type: none">● 価格が高くなる可能性はあるが、可能な限り、比較的新しい宅地が多い街路を主要な街路として選定する。● <u>10年ぐらいの成約価格の履歴</u>を、時系列で記憶→相場観を保ったうえで値付けしている。● 需給の動向の減退等を適正に考慮している。● その他の宅地評価法の宅地の比準表の適用において、地域内格差を反映（標準地単価）。 (4)

I. 団体アンケートの集計結果について

(5) 主要な街路の付設、その他の街路の付設、所要の補正 他

③ ポイント

苦慮している点

- 取引事例も少なく価格水準の把握が困難であり、格差率等の把握が難しい。
- 宅地から雑種地への地目認定変更の契機がつかめない。
- 雑種地補正の程度が分からない。



工夫している点

- 工夫している団体は少数ではあるが、需給動向や地域内格差を考慮しているなどの工夫を行っている団体が認められる。

I. 団体アンケートの集計結果について

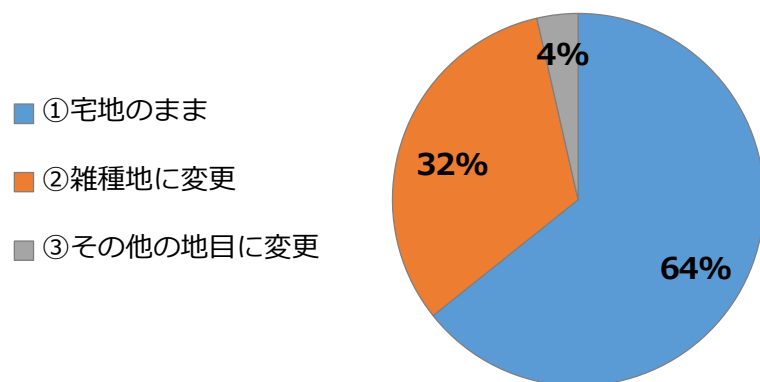
(6) 地目の認定

【Q】 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。

地目認定（市街化区域内）

項目	回答数
①宅地のまま	18
②雑種地に変更	9
③その他の地目に変更	1
回答無し	23
有効回答数	28

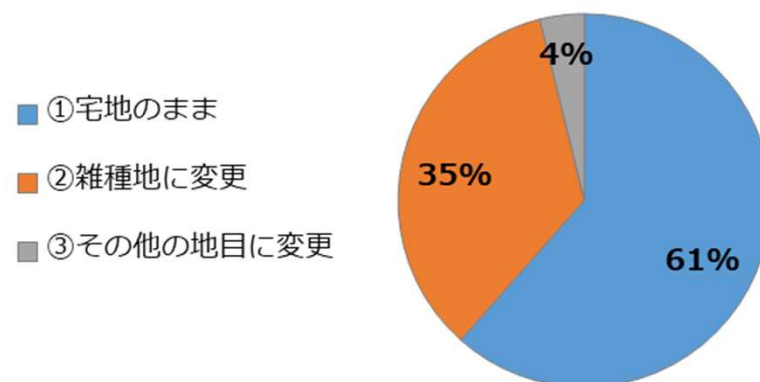
地目認定（市街化区域内）



地目認定（市街化調整区域内）

項目	回答数
①宅地のまま	16
②雑種地に変更	9
③その他の地目に変更	1
回答無し	25
有効回答数	26

地目認定（市街化調整区域内）



I. 団体アンケートの集計結果について

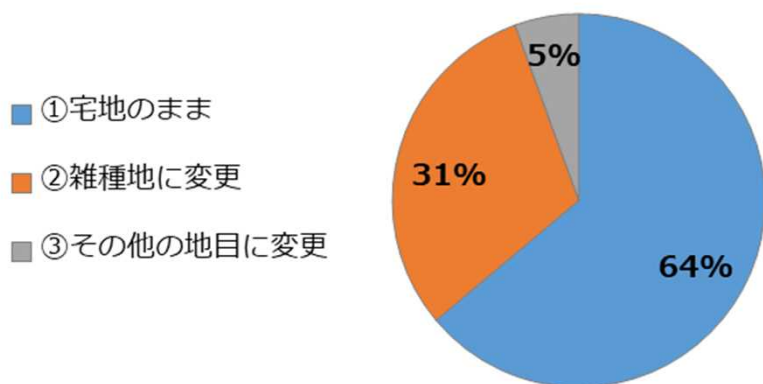
(6) 地目の認定

【Q】 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。

地目認定（非線引き区域内）

項目	回答数
①宅地のまま	23
②雑種地に変更	11
③その他の地目に変更	2
回答無し	15
有効回答数	36

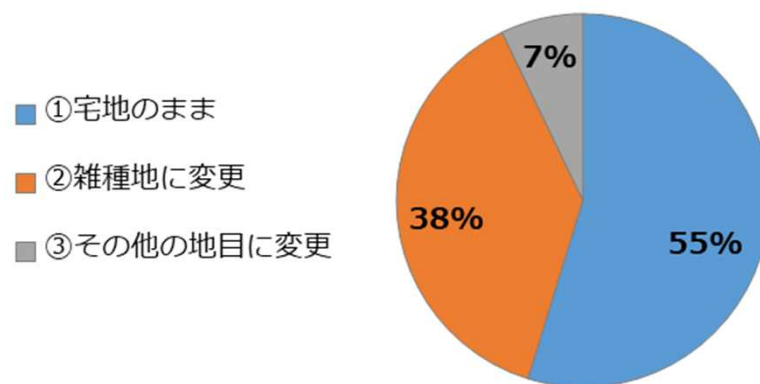
地目認定（非線引き区域内）



地目認定（都市計画区域外）

項目	回答数
①宅地のまま	23
②雑種地に変更	16
③その他の地目に変更	3
回答無し	9
有効回答数	42

地目認定（都市計画区域外）



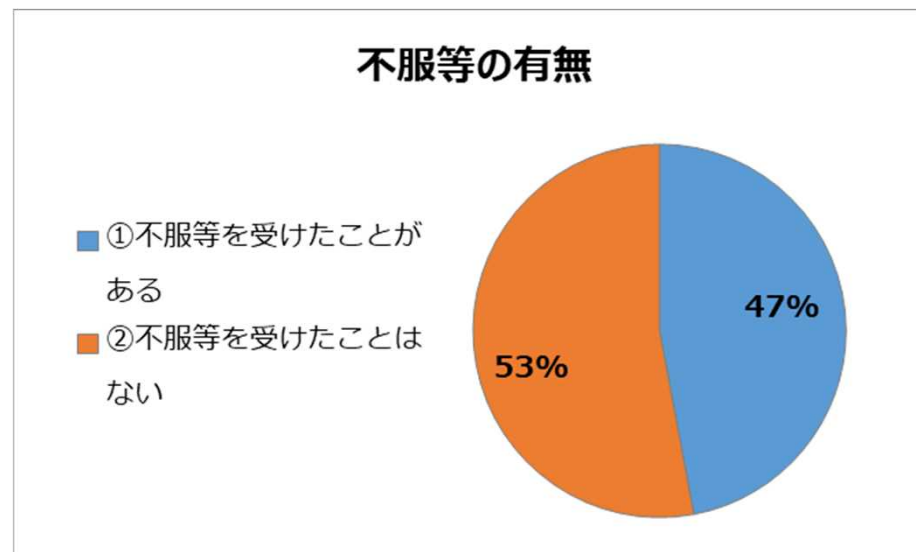
I. 団体アンケートの集計結果について

(7) 不服等の状況

【Q】 過疎化が進む地域等の宅地（宅地比準土地を含む。以下同様。）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。

不服等の有無

項目	回答数
①不服等を受けたことがある	24
②不服等を受けたことはない	27
回答無し	0
有効回答数	51



I. 団体アンケートの集計結果について

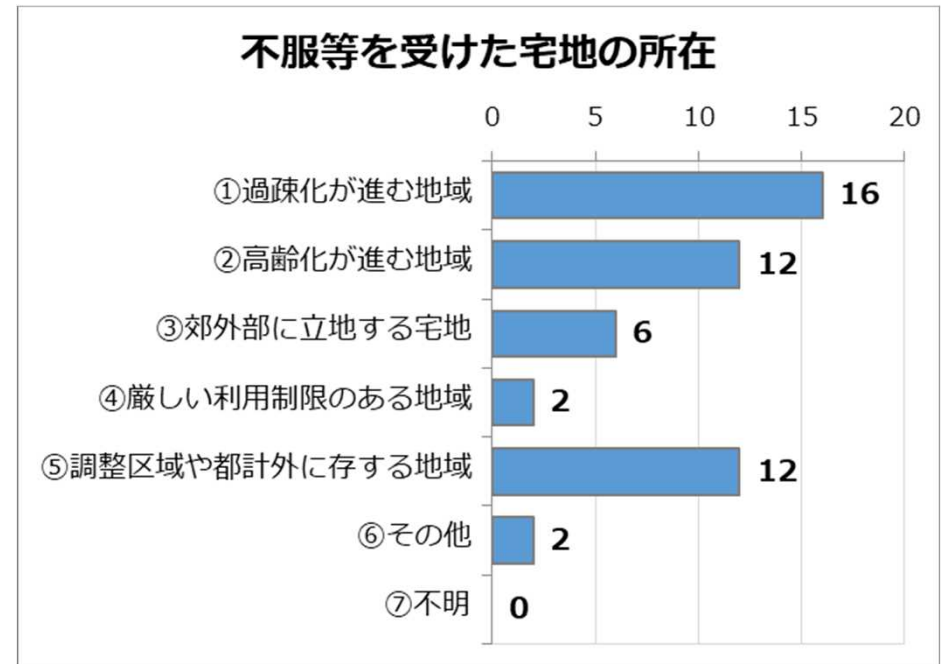
(7) 不服等の状況

【Q】 調査票2（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。（複数回答可）

不服等を受けた宅地の所在

項目	回答数
①過疎化が進む地域	16
②高齢化が進む地域	12
③郊外部に立地する宅地	6
④厳しい利用制限（地区計画等）のある地域	2
⑤市街化調整区域や都市計画区域外に存する地域	12
⑥その他	2
⑦不明	0
回答無し	27

（複数回答可）



I. 団体アンケートの集計結果について

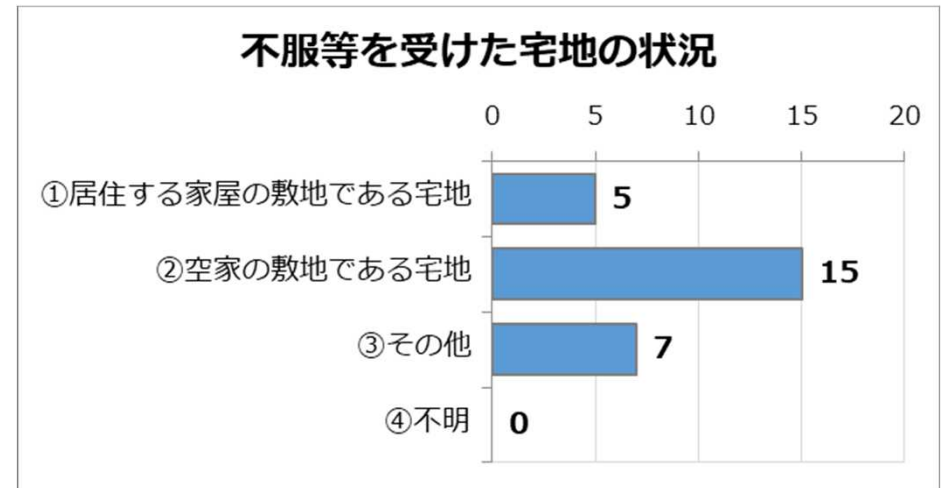
(7) 不服等の状況

【Q】 調査票2（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。（複数回答可）

不服等を受けた宅地の状況

項目	回答数
①人が居住する家屋の敷地である宅地	5
②人が居住していない家屋（空家）の敷地である宅地	15
③その他	7
④不明	0
回答無し	27

(複数回答可)



I. 団体アンケートの集計結果について

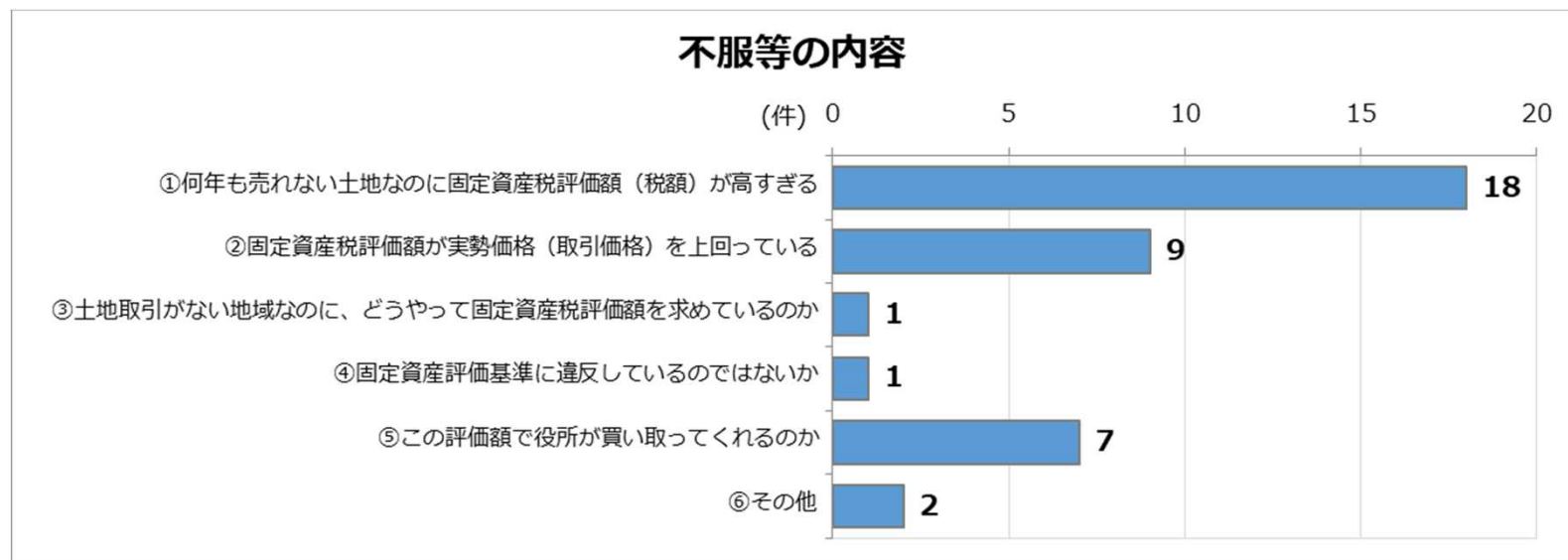
(7) 不服等の状況

【Q】 調査票 2 (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。(複数回答可)

不服等の内容

項目	回答数
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	18
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	9
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	1
④固定資産評価基準に違反しているのではないか	1
⑤この評価額で役所が買い取ってくれるのか	7
⑥その他	2
回答無し	27

(複数回答可)



I. 団体アンケートの集計結果について

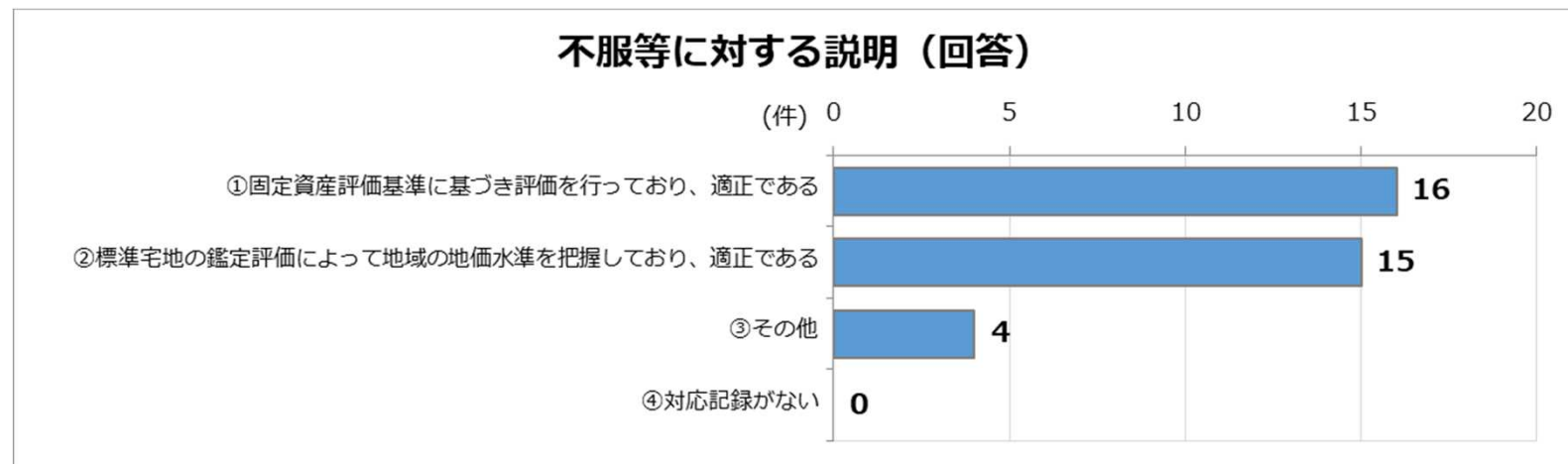
(7) 不服等の状況

【Q】 調査票 2 (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。(複数回答可)

不服等に対する説明 (回答)

項目	回答数
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	16
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	15
③その他	4
④対応記録がない	0
回答無し	27

(複数回答可)



I. 団体アンケートの集計結果について

(7) 不服等の状況

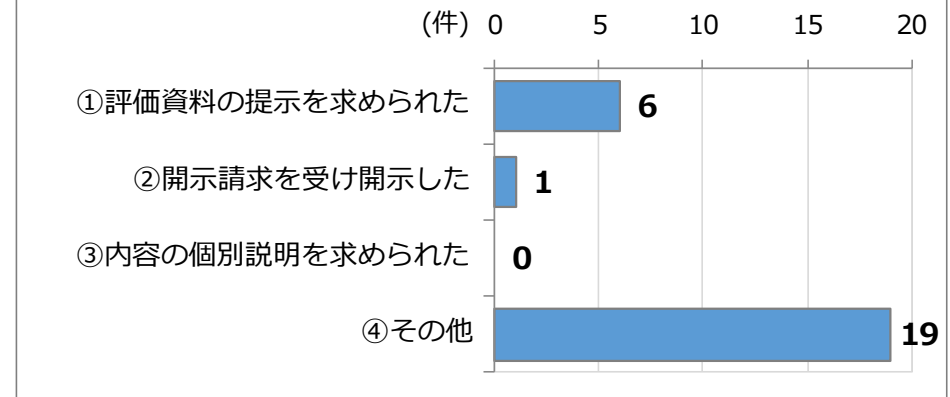
【Q】 調査票2（4）が「①不服等を受けたことがある」の場合、不服等に伴いどのような対応を求められましたか。（複数回答可）

不服等に伴う対応

項目	回答数
①評価調書等の評価資料の提示を求められた	6
②鑑定評価書の公文書開示請求を受け開示した	1
③鑑定評価書の内容の個別説明を求められた	0
④その他	19
回答無し	27

(複数回答可)

不服等に伴う対応



I. 団体アンケートの集計結果について

(7) 不服等の状況

【Q】 審査の申出に至ったものがありますか。

審査申出の有無

項目	回答数
①ある（決定：棄却）	3
②ある（決定：認容）	1
③ない	29
回答無し	19
有効回答数	33

【Q】 裁判に至ったものがありますか。

裁判の有無

項目	回答数
①ある（判決：棄却）	1
②ある（判決：認容）	0
③ない	27
回答無し	23
有効回答数	28

Ⅱ. まとめ

1. 課題整理

(1) 用途地区の区分

空き家等が増えた場合の用途地区の区分の見直し

- ・ 商業系から住宅系への用途地区の見直し
- ・ 市街地宅地評価法適用地域からその他の宅地評価法適用地域（住宅系から村落系）への見直し

(2) 状況類似地区（域）の区分

状況類似地区（域）の区分についての見直し

- ・ 価格水準の把握が困難な場合
- ・ 利用状況の変化の把握が困難な場合

Ⅱ. まとめ

1. 課題整理

(3) 標準宅地の選定

標準宅地の見直し

- ・ 空き家の場合
- ・ 建物を取り壊して空き地の場合

(4) その他

地目認定の見直し

- ・ 宅地から雑種地への見直し（補正率、造成費等の考慮）

- ✓ 「標準宅地の鑑定評価」については、不動産の鑑定評価の枠組みの中で適切な対応が行われていると考えられるので特段の課題は認められない。

Ⅱ. まとめ

2. 報告書の流れ

I 調査研究の背景

II 制度の概要

1. 固定資産税評価で求める適正な時価
 - ・ 基準準拠と適正推認
2. 固定資産税評価での宅地等の評価方法
 - ① 地目の認定
 - ② 市街地宅地評価法とその他の宅地評価法

III 実態調査

1. 調査の概要
2. 調査結果の概要

IV 課題整理

V まとめ