

令和6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 ～地区区分を中心に～」



一般財団法人日本不動産研究所

I. 今年度の調査研究内容

II. 自治体への追跡調査の内容

III. 調査研究の進め方

I. 今年度の調査研究内容

1. 調査研究の背景と昨年度調査からの流れ

利用ニーズの低下した土地には、山間部の集落や郊外の分譲地のように、人口が減少し、過疎化が進んでいるものも多いと考えられ、特に付近に売買事例が長期間発生していない宅地等については、土地の評価に当たって苦慮することも多い。そこで、過疎化が進む地域における評価について調査研究を行う。

過疎化が進む地域について

評価上の工夫により、評価基準に準拠した適正な評価が行われている実態が認められた。（アンケート調査結果）

説明力の更なる向上を図るため、不動産鑑定士の意見等を評価替え作業に活用することが必要という観点が見された。

実態調査及び課題整理等を踏まえて今後の検討課題の抽出を行った。

令和5年度

検討課題について、用途地区の区分、状況類似地区（域）の区分についての考え方を中心に整理する。

令和6年度

I. 今年度の調査研究内容

(参考) 令和5年度調査 ※ での課題整理 (用途地区の区分、状況類似地区(域)の区分)

	課題整理(アンケート調査結果)		検討課題
	苦慮している点	工夫している点	
用途地区の区分	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等が増えた場合の用途地区の区分の見直しについての考え方 商業系から住宅系への用途地区の見直し 住宅系から村落地区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への見直しを含む)
状況類似地区(域)の区分	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 売買実例が無くとも、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では、標準宅地を廃止し、他の状況類似地区(域)に併合。 GISや詳細な現地調査の活用。 	<ul style="list-style-type: none"> 状況類似地区(域)の区分についての見直しについての考え方 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

※ 令和5年度調査「土地に関する調査研究<2024(令和6)年3月>-利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価について-」報告書(以下、「R5報告書」という。) V まとめ(32・34頁)をもとに作成 https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/2023_r5_all/2023_r5_report_tochi.pdf

I. 今年度の調査研究内容

2. 調査研究の中心テーマ

検討課題のうち、過疎化が進む地域における

- a. 用途地区の区分、
- b. 状況類似地区（域）の区分

を中心に整理する。

- ✓ なお、標準宅地の選定、地目認定の見直しについても、今年度調査に関連する部分については考え方を整理する。

I. 今年度の調査研究内容

■ 検討課題 [令和5年度調査での課題整理(R5報告書Vまとめ2.(1)(2)(34頁))]

a. 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についての考え方

- 商業系から住宅系への用途地区の見直し
- 住宅系から村落地区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への見直しを含む）

b. 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についての考え方

- 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

 「地区区分の見直し」を調査研究の中心テーマとする。

I. 今年度の調査研究内容

3. 調査研究の方針

- **地区区分の見直し** について、令和5年度調査での各団体の「工夫している点」から具体的に考えられる事項を抽出・検討し、自治体への追跡調査及び委員の発表による調査研究を行う。
 - 地区区分の見直しの工夫として考えられる事項
 - ✓ 過疎化が進む地域での地区区分の見直し事例
 - ✓ 地区区分の見直しに当たって、何らかの基準等（用途が混在する場合の割合基準など）の設定
 - ✓ GISや航空写真等の活用
 - ✓ 不動産鑑定士の現地調査結果の活用（R5報告書Ⅳ実態調査4.（1）①（27・28頁））
 - ✓ 標準宅地調書「標準的使用」の用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の見直しへの活用

I. 今年度の調査研究内容

- ✓ 相続税路線価に係る「地区」の区分の用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の見直しへの活用
- ✓ 状況類似地区（域）の見直しでの時点（下落）修正率適用後の価格水準の活用
- ✓ 不動産鑑定士との連携に当たって、連携時期や内容等の工夫
- ✓ 地区区分の見直しに関連した課題（標準宅地の選定など）
- ✓ 状況類似地区を統合した場合に、統合して廃止された状況類似地区について、地域格差等の比準割合を設定するなどの対応（R5報告書Ⅳ実態調査4.（1）②（28・29頁））

Ⅱ. 自治体への追跡調査の内容

1. 追跡調査の内容

- アンケート案【別紙】

2. 調査対象団体（合計 23 市）

- 令和5年度の調査対象団体のうち、政令市（5市）及び中核市（4市）のほか、令和5年度アンケート調査において、工夫している取組みがあると回答のあった団体（14市）を含めて調査対象団体とする。

区分	計
① 政令市	5市
② 中核市	4市
③ ①・②以外	14市
合計	23市

Ⅲ. 調査研究の進め方

■ 各回の内容（予定）

委員会	議事等
第1回（7月）	<ul style="list-style-type: none">調査内容の概要説明自治体への追跡調査内容の検討 ⇒自治体への追跡調査の実施
第2回（9月）	委員発表
第3回（10月下旬）	自治体への追跡調査の結果報告
第4回（2月）	報告書とりまとめ