

追跡アンケート案

昨年度実施した「利用ニーズが低下した土地の評価に関する調査について」（令和5年9月25日付事務連絡。以下「令和5年調査」という。）のアンケート調査にご協力いただきまして、ありがとうございました。本アンケート調査を受けて、土地に課する調査研究委員会（一般財団法人資産評価システム研究センター）において、地方団体における課題等を整理いたしました。

つきましては、過疎化が進む地域における用途地区の区分、状況類似地区（域）の区分（以下「地区区分」という）の基準年度評価替えでの見直しについて、貴団体が工夫している点等についての詳細をお尋ねいたしますので、回答を「調査票」にご記入ください。

なお、本調査は令和5年調査の実施した地方団体のうち、回答内容から工夫している点等の記載がある団体等に照会させていただいております。また、もし過疎化が進む地域での検討が無い場合にも、商業地の衰退等に係る一般的な地区区分の見直しも含めて回答をお願いいたします。

1. 過疎化が進む地域（又は商業地の衰退等が進む地域。以下同様。）における地区区分を見直した事例について教えてください。

①-1 過疎化が進む地域での見直し事例の概要（見直しの判断理由等も含めて）
()

①-2 商業地の衰退等に係る一般的な地区区分の見直し事例の概要（見直しの判断理由等も含めて）
()

②いずれも事例がない

③「②事例がない」を選択された場合には、見直しには至らなかったが、検討した事例があればその概要及びその判断理由等を教えてください。
()

2. 過疎化が進む地域における地区区分の見直しに当たって、工夫している点についてお聞かせください。

(1) 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)を設定されていますか。また、基準等を設定されていない場合、どのように地区区分の見直しを判断されていますか。

①はい→具体的な内容()

例：路線ごとの商業密度(普通商業地区は商業密度 80%以上、併用住宅地区は商業密度 40%～80%未満)を参考に、地区全体の状況も踏まえて判断している等

②いいえ→理由()

(2) 地区区分の見直しの判断に当たって、どのような資料等(現地調査による把握、前基準年度からの引継ぎ、GIS、航空写真、住宅地図、家屋課税データ、都市計画基礎調査(土地利用状況調査)等)を活用し、調査等を実施していますか。

①行っている

・資料等()

・調査等の方法・内容()

例：商業地の衰退の地域において、現地調査により利用状況を確認し、住宅地図等に確認した内容を記録している等

②特に行ってはいない→理由()

(3) 地区区分の見直しに当たって、標準宅地の鑑定評価を行った不動産鑑定士に対し、意見等を求めていますか。

①はい→具体的な内容()

例：現地調査結果を受けて、当該評価替えにおいて見直す(あるいは次の基準年度に向けた検討資料とする)等

②いいえ→理由()

(4) 鑑定評価書の標準宅地調書「標準的使用」に近隣地域で一般的・標準的な不動産の使用
方法が記載されていますが、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）の見直しに活用していますか。

①はい→具体的な内容（ ）

例：当該評価替えにおいて見直す。次の基準年度に向けた検討資料とする等。

②いいえ

③「②いいえ」を選択された場合には、どのように用途地区との整合性をどのように図
っていますか。

（ ）

(5) 相続税路線価に係る「地区」の区分を用途地区（その他の宅地評価法では利用状況に
よる地区区分）の見直しに活用していますか。また、見直しにあたって税務署との情
報交換を実施していますか。

①はい→具体的な内容（ ）

例：税務署との情報交換（あるいは不動産鑑定士からの情報提供）を受けて見
直しの参考としている等

②いいえ→理由（ ）

(6) 次の基準年度の状況類似地区（域）の見直しに当たって、時点（下落）修正率適用後
の価格水準等を活用していますか（価格水準の把握は、価格調査基準日で行いますが、
前回の同日以降の価格変動（下落）の状況を地区見直しの参考にしていますか）。

①はい→具体的な内容（ ）

例：隣接する状況類似地区（域）の価格水準が近似したため見直した。時点（下
落）修正の把握のための区分に合わせて見直した等。

②いいえ→理由（ ）

例：時点（下落）修正率や適用後の価格水準は近似したが、区分が広範囲と
なってしまうため見直しできない等

(7) 地区区分の見直しに当たって、時点(下落)修正率の算定等を行った不動産鑑定士に対し、意見等を求める等されていますか。

①はい→具体的な内容()

例：時点(下落)修正把握の業務委託時に地区区分について相談している等

②いいえ→理由()

3. 標準宅地の選定が困難となったことにより、地区区分の見直しをせざるを得なかったことはありますか？

①はい→具体的な内容()

例：標準宅地が無くなり、他の状況類似地域と統合した等

②いいえ

③「②いいえ」を選択された場合には、見直しには至らなかったが、検討した事例があればその概要及びその判断理由等を教えてください。

()

例：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)の用途と同一用途に供されている宅地ではあるものの、画地計算法の各種補正率等の適用の認められる宅地への選定替えを行った等

4. 過疎化が進む地域において、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どのように反映していますか。

①はい→具体的な内容()

例：所要の補正として、地域価を設定する方法(状況類似地区を更に区分し、標準宅地と当該地域との格差を設定する方法)を行っている等

②いいえ→理由()

例：価格水準が近似するため必要ない等

③統合した事例がない