

令和 6 年 9 月 3 0 日

# X市の事例について

## 【調査事項1】 地区区分の見直しの検討の有無

○ 人口減少等により土地取引が減少した地域

➡ なし（理由：①該当する地域が全くない）

○ 商業活動等の衰退が続く地域

➡ あり ※ 具体的な検討実施期間については資料なし

○ その他、見直しの検討対象となった地域の変化等

➡ あり 市街地再開発事業の施行  
工場移転跡地へのマンション建設 等

## 【調査事項2】 地区区分の見直しを実施した事例

### ＜見直しを実施した理由＞

③地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した

（例） A駅周辺再開発事業等

## 【調査事項2】 地区区分の見直しを実施した事例

### ＜見直しを実施した理由＞

- ④地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した

(例) A通り商店街 ～H24基 普通商業地区 ⇒ H27基～ (低層)併用住宅地区



## 【調査事項2】 地区区分の見直しを実施した事例

### ＜見直しを実施しなかった理由＞

③地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した。

(例) B駅周辺B通り北側

平成28年



令和3年



|   |     |        |
|---|-----|--------|
| 緑 | 住宅系 | 独立住宅   |
| 黄 | 住宅系 | 集合住宅   |
| 青 | 工業  | 専用工場   |
| 紫 | 工業  | 住居併用工場 |

出典 「x市の土地利用 平成28年」

「x市の土地利用 令和3年」

### 【調査事項3】 地区区分の見直した場合の根拠(判断基準)

- ◆ 人口減少等により土地取引が減少した地域

- ➡ なし（該当する地域が全くない）

- ◆ 商業活動等の衰退が続く地域

- ➡ 判断基準なし

- ◆ その他の地域

- ➡ 判断基準あり（新たな建築物の工事着工）

### 【調査事項4】 地区区分の見直しの影響

- ➡ なし

## 【調査事項5】 地区区分の見直しの方法

### 5-1 内部作業上の工夫

#### (1) 参考資料とその収集時期

➡ ⑤現地調査結果(基準年度・第二年度・第三年度)

⑦その他 ・翌基準年度向け引継資料(第三年度)  
※委託業者とのヒアリング用に作成

#### (2) その他工夫している点

- ➡
- ・ 土地・家屋異動の調査時に、地区区分見直しに関しても現地の状況を確認している。
  - ・ 固定資産GISのシミュレーション機能の活用  
※地区区分や路線調査項目の内容等について変更を行った場合の路線価を試算することが可能

## 【調査事項5】 地区区分の見直しの方法

### 5-2 外部委託先からの意見等の聴取

#### (1) 意見を聴取している外部委託先

##### ➡ ① 不動産鑑定士(不動産鑑定業者)

委託業務内容「評価替え準備事務等に関する補助事務」あり

#### ○市税事務所とのヒアリングの実施

市税事務所での前基準年度における懸案事項を聴取し、  
現地調査や建物の用途・階層のデータ等を基に不動産鑑定士等  
の視点から地区区分の変更を提案する。

変更した場合の路線価シミュレーション結果もあわせて提示する。

#### ○市税事務所からの検証依頼への対応

評価替えに関し、事務所からの依頼に対し検証を行う。

- (主な検証項目)
- ・用途地区・状況類似地区区分
  - ・主要な街路・標準宅地の選定
  - ・相続税路線価とのバランス



## 【調査事項5】 地区区分の見直しの方法

### 5－2 外部委託先からの意見等の聴取

#### (2) 外部委託先との連携時期

➡ 基準年度・第二年度・第三年度

#### (3) 不動産鑑定士等の意見等について

➡ ii 意見等は求めている

#### (4) 標準的使用の利用について

➡ ii 参考にしていない

- 不動産鑑定評価書納品前に、担当不動産鑑定士との調整を行う。

## 【調査事項5】 地区区分の見直しの方法

### 5－2 外部委託先からの意見等の聴取

#### (5) 相続税評価等の利用について

➡ ii 参考にしていない

●特になし

#### (6) 税務署との情報交換について

➡ i はい

●地価情報の連絡

標準(宅)地の所在・鑑定評価額・仮路線価図等の相互提供

## 【調査事項5】 地区区分の見直しの方法

### 5－2 外部委託先からの意見等の聴取

#### (7) 時点(下落)修正の利用について

➡ ii 参考にしていない

- 特になし

#### (8) その他の連携内容について

➡ 特になし

## 【調査事項6】 その他

### 6－1 標準宅地の選定と地区区分について

➡ ①はい

- ・状況類似地域内から標準宅地が選定できず、隣接の状況類似地域と統合した

### 6－2 地域格差等の比準割合の活用について

➡ 該当なし