

# Y市の事例について

# 目次

1. 本市の状況
2. 調査事項における本市の状況
3. 本市における用途地区・状況類似地域の見直しの観点

# 1. 本市の状況

(1) 平成15年 2市が合併  
平成18年 1町が編入  
平成20年 1町が編入

## (2) 人口の推移(合併後)

平成16年：702,499人

令和 5年：677,286人 (平成16年に対し、96.4%)

※各年10月1日現在

## (3) 中山間地域における人口の推移(合併後)

平成16年：14,643人 (4,798世帯)

令和 6年：8,830人 (4,365世帯)

※各年3月31日現在

# 1. 本市の状況

## (4)本市の用途地区・状況類似地域(地区)の状況

状況類似地域(地区)の総数：約1,500

うち、家屋の連たん度が低い地域の状況類似地区の数：約120

用途地区が商業系の状況類似地域の数：約190

## (5)商業地(合併前の各市における中心商業地)の地価公示価格の推移

	①平成16年 (円/m <sup>2</sup> )	②令和5年 (円/m <sup>2</sup> )	変化率 (② / ①)
A	1,180,000	1,430,000	121.2%
B	251,000	145,000	57.8%

当市においては、

「人口の減少により過疎化が進み、付近に売買実例が長期間発生していない地域」は存在するものの、不動産鑑定士から標準宅地の鑑定評価に苦慮しているとの情報はない。また、当該地域内の宅地等の所有者から評価に関する問い合わせや不服等もない。

## 2. 調査事項における本市の状況

### 【調査事項1】地区区分の見直しの検討の有無

#### (1) 用途地区の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域  
見直しの検討対象となることがない。

[ア-3] 見直しの検討対象としたことがない理由

④ その他 → 見直しを必要とする問題が表面化していない。

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域  
見直しの検討対象となることがある。

[イ-1] 事例の概要 → B駅前の商業地域についての用途地区の  
適否

[イ-2] 検討時期

① 令和3年度～令和5年度(令和6基準向け)

② 平成24年度～令和2年度(平成27基準～令和3基準向け)

## 2. 調査事項における本市の状況

### 【調査事項1】地区区分の見直しの検討の有無

#### (2) 状況類似地区(域)の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域  
見直しの検討対象となることがない。

[ア-3] 見直しの検討対象としたことがない理由

④ その他 → 見直しを必要とする問題が表面化していない。

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

見直しの検討対象となることがある。

[イ-1] 事例の概要 → B駅前の商業地域について状況類似の  
類似性の確認

[イ-2] 検討時期

① 令和3年度～令和5年度(令和6基準向け)

② 平成24年度～令和2年度(平成27基準～令和3基準向け)

## 2. 調査事項における本市の状況

### 【調査事項2】地区区分の見直しを実施した事例

#### (1) 用途地区の区分

##### [イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(イ) 見直しを実施しなかった。

(イ)-1 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。

#### (2) 状況類似地区(域)の区分

##### [イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(イ) 見直しを実施しなかった。

(イ)-1 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。

## 2. 調査事項における本市の状況

【調査事項3】地区区分を見直した場合の根拠(見直しの実施に当たっての判断基準)

### (1) 用途地区の区分

[ア]人口減少等により土地取引が減少した地域

(イ)見直しの基準はない

[イ]商業活動等の衰退が続く地域

(ア)見直しの基準がある

(ア)-1 基準の内容

③その他 → 各種資料を活用して総合的な判断を行う。

### (2) 状況類似地区(域)の区分

[ア]人口減少等により土地取引が減少した地域

(イ)見直しの基準はない

[イ]商業活動等の衰退が続く地域

(ア)見直しの基準がある

(ア)-1 基準の内容

③その他 → 各種資料を活用して総合的な判断を行う。

## 2. 調査事項における本市の状況

【調査事項4】地区区分の見直しの影響（見直しを実施した場合）  
見直しは実施しなかった。

### 【調査事項5】地区区分の見直しの方法

#### (1) 内部作業上の工夫

##### (ア) 参考資料とその収集時期

No	参考資料	活用の有無	収集時期	備考
①	航空写真	有	基準年度、第二年度	使用頻度は低い
②	住宅地図	有	基準年度、第二年度	Zmap（デジタルデータ） 使用頻度は高い
③	家屋課税データ	無		
④	都市計画基礎調査 （土地利用状況調査）	有	基準年度、第二年度	作成時期とのタイミング 使用頻度は低い
⑤	現地調査結果	有	基準年度、第二年度	使用頻度は高い
⑥	GISデータの活用	有	基準年度、第二年度	用途地域、容積率 使用頻度は高い

## 2. 調査事項における本市の状況

### 【調査事項5】地区区分の見直しの方法

#### (2) 外部委託先からの意見等の聴取

##### ア 意見等を聴取している外部委託先

##### ② 不動産鑑定士以外の外部委託先(航空測量会社等)

→ 用途地区、状況類似地域を検証し、見直し案を提出

##### イ 外部委託先との連携時期や内容等

##### (ア) 連携時期・・・基準年度、第二年度

提出された見直し案を当市で検討し、最終的に決定

##### (イ) 連携内容

① 不動産鑑定士の意見等・・・意見等は求めている

② 標準的使用の利用・・・参考にしている

次期評価替えに向けた検討資料とする

③ 相続税評価の利用・・・参考にしていない

④ 税務署との情報交換・・・いいえ

⑤ 時点(下落)修正率の利用・・・参考にしていない

## 2. 調査事項における本市の状況

### 【調査事項6】その他

#### (1) 標準宅地の選定と地区区分

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があるか。

②いいえ

事例がない

#### (2) 地域格差等の比準割合の活用

人口減少等により土地取引が減少した地域において、状況類似地区(域)を統合した場合に、統合して廃止された状況類似地区(域)について、地域格差等の比準割合を活用しているか。

③統合事例はない

### 3. 本市における用途地区・状況類似地域の見直しの観点

#### (1) 用途地区

##### ① 公的評価との整合性

地価公示の用途(住、商、工)と固定資産税評価の用途地区との整合性を確認。

不整合の場合は、その用途地区とした判断理由を確認する。

例) 地価公示の用途が住居系であるが、固定資産税評価の用途地区が普通商業地区である場合。

##### ② 標準宅地鑑定評価書(標準宅地調書)の活用

標準的使用と固定資産税評価の用途地区との整合性を確認。

不整合の場合は、用途地区の見直しを検討する。

例) 不動産鑑定評価の標準的使用が「戸建住宅地」であるが、固定資産税評価の用途地区が普通商業地区である場合。

##### ③ 住宅地図(Zmapデータ)の活用

状況類似地域内の建物を用途別に「色塗り」、「面積計測」し、視覚化及び数値化して用途の判定を行う。

### 3. 本市における用途地区・状況類似地域の見直しの観点

#### ④建物用途別現況調査データの活用

状況類似地域内の建物を用途別に「色塗り」、「面積計測」し、視覚化及び数値化して用途の判定を行う。

Zmapデータよりも建物用途の分類が詳細

データ更新が5年に1度であるため、データ更新と用途地区の見直し作業のタイミングが合わないと活用できない。

#### ⑤利用の転換が進む地域での用途地区の判断

例)工場跡地の利用が住宅地等工場以外の利用へ転換が進んでいる場合、用途地区を見直す必要があるか。

#### ⑥地価公示鑑定評価書の活用

鑑定評価書の記載事項である市場の特性を確認し、用途地区の見直しに活用する。

例)市場の特性として、「工場跡地に宅地分譲化が進んでいる」

⇒ 中小工場地区から家内工業地区または普通住宅地区への変更を検討する。

### 3. 本市における用途地区・状況類似地域の見直しの観点

#### (2) 状況類似地域

##### ① 分割及び統合の基本方針

分割は、評価の精度が求められる価格水準の高い地域を優先する。  
統合は、地域の類似性が認められる価格水準の低い地域を優先する。

##### ② 路線価算定システムの活用

状況類似地域内での路線価価格形成要因の類似度をチェックする。  
局所的に要因の相違があれば、区分の見直しを行う。