

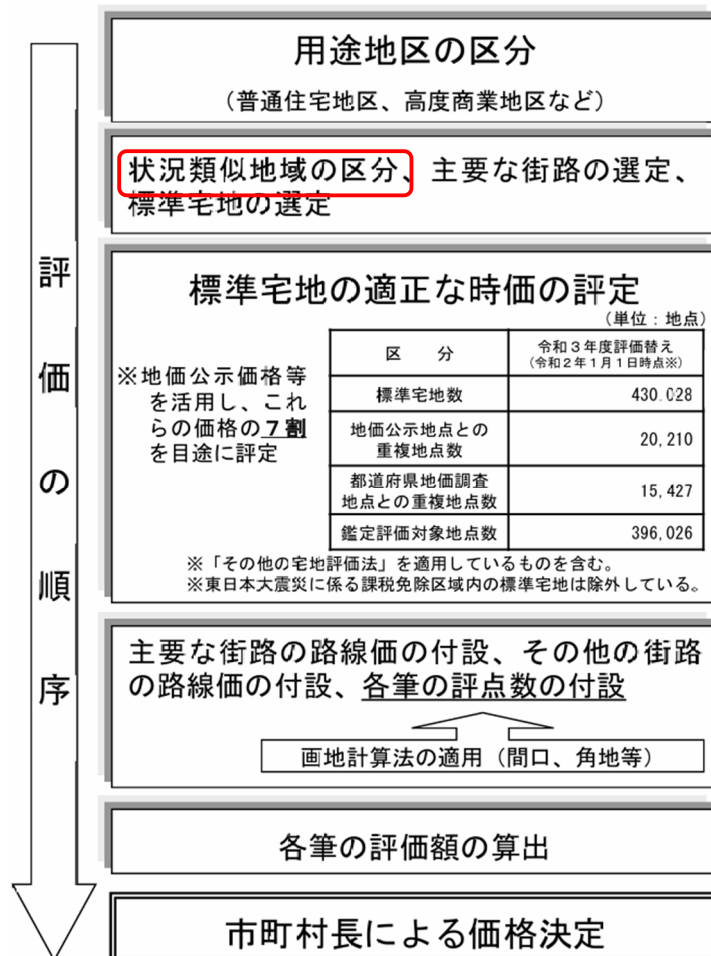
令和6年度 第2回土地に関する調査研究委員会資料

1. 地区区分の見直しにおける不動産鑑定士の関与可能性
2. 地域の変化による地区区分の取扱いの留意点
3. その他

1. 地区区分の見直しにおける不動産鑑定士の関与可能性

(1) 固定資産土地評価と不動産鑑定評価業務の類似と相違

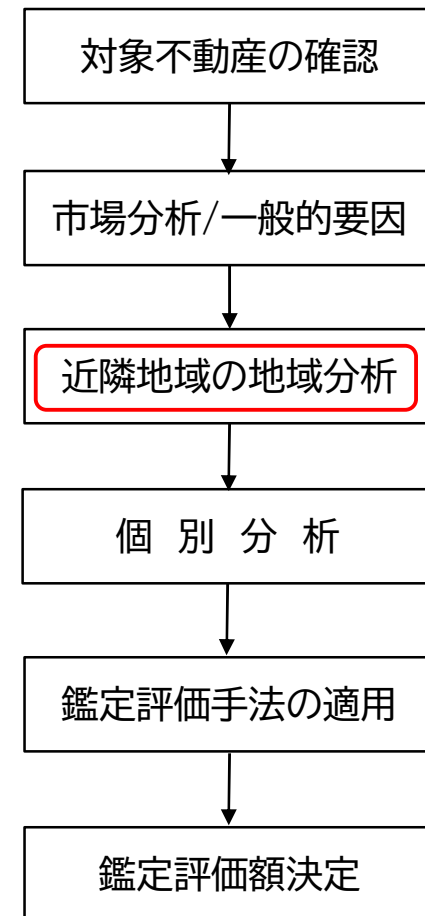
固定資産土地評価の過程(市街地評価法)



相違点

- ・対象不動産を選定する順序
- ・状況類似地域と近隣地域の
とらえ方

不動産鑑定評価の過程



状況類似地域の区分

(1) 用途地区の区分、状況類似地域の区分				
用途地区の 区分例	商業地区		住宅地区	
	繁華街 高度商業地区Ⅰ 高度商業地区Ⅱ 普通商業地区		高級住宅地区 普通住宅地区 併用住宅地区	
			工業地区	
			大工場地区 中小工場地区 家内工業地区	
			観光地区	
状況類似地域の 区分の際の 着眼点	街路条件	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性
	交通・接近条件	最寄駅・交通規制の状態	最寄駅への接近性、最寄商店街への接近性、学校・病院等への接近性	主要交通機関への接近性、着岸施設
	環境条件	商業的形態の密度、立地形態（小売店街、オフィス街等）、店舗等の規模、顧客の通行量	日照、地盤、上・下水道、都市ガス、危険施設、嫌悪施設の有無	工業用水、工業廃水
	行政的条件	容積率、高さ制限、その他の規制	公法上の規制等	助成及び規制

不動産鑑定評価でいうところの近隣地域

対象不動産の属する用途的地域(用途的観点から区分される地域)であって、より大きな規模と内容とを持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあつて、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域

不動産鑑定評価における地域の分類の例

宅 地 地 域 (居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域)	住 宅 地 域 (居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域)	優良住宅地域	敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な従来から名声の高い地域
		標準住宅地域	敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な地域
		混在住宅地域	比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域
		農家集落地域	農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域
		別荘地域	高原、湖畔、海浜等自然環境の良好な場所にあつて、主として、避暑、避寒、保養又はレクリエーション等に利用される住宅が現に存し、又は建てられることが予定される地域
	商 業 地 域 (商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域)	高度商業地域	大都市の都心又は副都心にあつて、広域的商圈を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が密集している地域
		準高度商業地域	高度商業地域に次ぐ商業地域であつて、広域的な商圈を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域
		普通商業地域	高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であつて、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域
		近隣商業地域	主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域
		郊外路線商業地域	都市の郊外の幹線道路(国道、都道府県道等)沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域
	工 業 地 域 (工業生産活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域)	大工場地域	標準的な敷地の規模が30,000㎡程度の大規模な工場が立地する地域
		中小工場地域	標準的な敷地の規模が3,000㎡程度の中小規模の工場が立地する地域

(2)一般論として

- ・土地利用は社会経済情勢の変動に対応して常に変化していくもの。
- ・変化のスピードは人口の自然増減・社会増減、産業構造の変動、地域への投資額の大小にもよるが、一般的には都市から離れるほど、そのスピードは緩やか。
- ・地域変化の過程のどの段階で地区区分を見直すべきか、実の所はそのタイミングが難しい。

(3)自治体と鑑定士の協力体制の構築

<各自治体>

土地利用の変化を最も身近で観察している立場。関連するデータも多岐にわたって保有。
一方で基本的には地元自治体のみを観察しているため客観的・多角的な視野には限界がある。

<不動産鑑定士>

地価公示や地価調査等の公的評価や一般の不動産鑑定評価業務といった日常の活動を通して土地利用の変化に関する客観的・多角的視野を備えている。
一方で(地元の鑑定士であれば)一定の地域精通性は有しているが、その面的・質的な深度には、鑑定士による格差がないとは言えない。

自治体と不動産鑑定士は相互に補完することで、より適切な地区区分の設定や変更が可能になるものと考えられ、協力体制が構築できることに越したことはない。

<懸念され得る事項>

①状況類似地区設定業務と②標準宅地不動産鑑定評価業務は別業務

〔例として前回評価替のスケジュール〕

課税年度	令和6年度
価格基準日	R5. 1. 1
①状況類似地区設定業務	概ねR4年の夏頃まで
②不動産鑑定評価業務	R4年夏頃からR5年3月まで

- ・ ①は航測会社であることが多い。②は不動産鑑定業者のみ。
- ・ ①の実施事業者の内部で不動産鑑定士が関与していたとしても、地域精通性の高い鑑定士とは限らない。
- ・ ①の業務が先になるため、②の標準宅地不動産鑑定評価業務の担当不動産鑑定士は契約業務外である地区区分見直しの実務に立ち入れない、あるいは立ち入れたとしても業務の最終段階につき微調整程度に留まる事も考えられる。

<考えられる対応>

- ・ 状況類似地区設定業務に標準宅地不動産鑑定評価業務の担当鑑定士(前回担当者でもよい)が関与できることを担保する仕組みの確保
- ・ 地域精通性を有する不動産鑑定士が関与できる仕組みの確保

2. 地域の変化による地区区分の取扱いの留意点

(1)地区区分の変化の例

①過疎化

住宅利用が激減。

最終的には宅地地域 ⇒ 原野、雑種地、農業関連施設地、林地などへ？

②商業地域 ⇒ 住宅地化

公共交通機関の利用を前提とする商業地域が、自動車利用に対応できず店舗の閉店により住宅地化。閉店後も居宅として継続使用するケースが多い。

普通商業地区から併用住宅地区・普通住宅地区へ。

③住宅地域・農地地域 ⇒ ロードサイド商業地化

幹線道路のバイパス開通により、従来は農地地域ないしは農家集落地域であったところ、コンビニ、ドラッグストア、ガソリンスタンドといった自動車利用を前提とした商業施設の立地が進む。但しその出店スピードは緩やかで散発的。

普通住宅地区から併用住宅地区・普通商業地区へ。

(2)不動産鑑定士が行うべき変化の見定め方

①過疎化

取引事例から得られる情報の把握・分析

取引当事者の属性(個人、法人、公共団体 など)、取引の動機(公共用地取得、相続関連、負債整理、地区からの転出、地区外からの移住 など)

定性的な空き家割合の把握

②衰退商業地

取引事例の取引後の土地利用の観察(住宅地化、店舗利用、駐車場…)

地域内に占める事業用施設の割合の把握

③新たなロードサイド商業地

農家集落地域⇒混在住宅地域⇒路線商業地域 のどの段階にあるか、出店する業態の性質や出店スピードを観察。

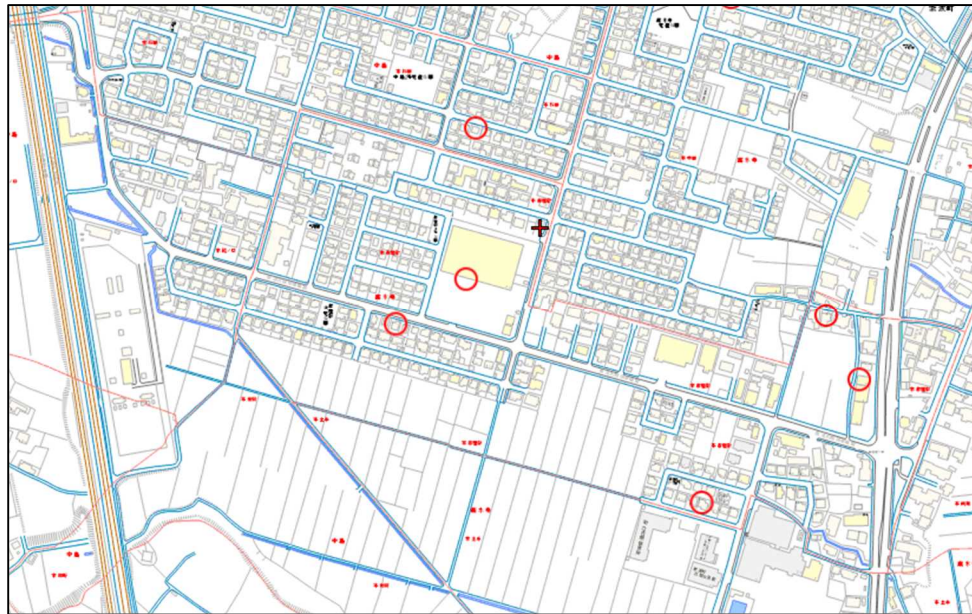
農地転用の状況の把握

④自治体保有資料の活用

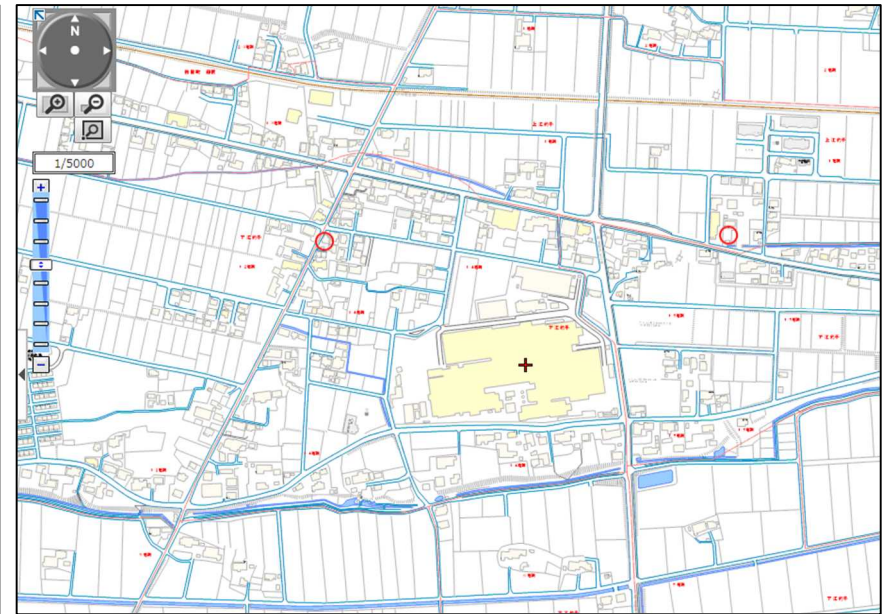
行政区別の人口動態、空き家に関する資料、航空写真資料、農地転用資料の活用など(業務の契約のあり方や契約時期との兼ね合いが生じる)

3. その他

類似する複数の土地利用による地域を形成するに至らず、住宅地域の中などに単独で立地する大規模商業施設や大規模工場の取扱い



〔戸建住宅地域に隣接して単独立地する商業施設の例〕



〔農家集落地域に隣接して単独立地する工場の例〕

<現状>

- ①単独で状況類似地区を設定
- ②単独で状況類似地区を設定せず、周辺の住宅地などの標準宅地から補正

<課題>

特に②の場合における土地評価の適正性

商業施設の場合 圏域内の商業地域や広域的に把握される類似施設の価格水準との整合性

工場の場合 県内全般(場合によっては隣県を含む)の広域的な工業地価格との整合性

整合性の有無に関わらず、できるだけ①単独での状況類似地区の設定を検討すべきではないか。

※本項の趣旨からやや外れるが、県内で散発的に存在することの多い観光地区や工業地区の広域的な価格バランス検討の必要性も。特に地価公示・地価調査地点の設定がない地区。

<対応>

鑑定士側としての対応

市町村の担当鑑定士間及び各都道府県不動産鑑定士協会を介した連絡調整体制の強化・充実。

自治体間の対応

都道府県等を介した自治体間の連絡調整体制の充実