

事例発表に係る質問事項一覧

【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、商業活動等の衰退が続く地域について、用途地区の区分、状況類似地区（域）の区分の見直しの検討対象となったか否かをご教示下さい。

その他、見直しの検討対象となった地域の変化等がある場合には、ご教授下さい。

なお、本問の回答の対象となる期間は、平成 6 年度から令和 5 年度にかけての約 30 年間として、検討を実施した概ねの期間として該当する時期も合わせてご教示下さい。

- 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）
- ③平成 15 年度～平成 23 年度（平成 18 基準～平成 24 基準向け）
- ④平成 6 年度～平成 14 年度（平成 9 基準～平成 15 基準向け）

また、見直しの検討対象としたことがない項目については、その理由をご教示下さい。

- ①該当する地域が全くない
②見直しを検討するための情報が不足
③職員の人手不足
④その他（内容 ）

※理由②（見直しを検討するための情報が不足）の場合には、不足した具体的な情報として当てはまるものをご教示下さい。

- i 現地調査結果
- ii 鑑定士の意見
- iii 空き家情報
- iv 将来的な土地利用予定
- v その他（内容）

※本調査において、「人口減少等により土地取引が減少した地域」とは、山間部の集落や郊外の分譲地のように、人口が著しく減少したこと等により土地取引が減少し、特に付近に宅地の売買事例が長期間発生していないような地域をいい、「商業活動等の衰退が続く地域」とは、地区区分の見直しは、人口減少等により土地取引が減少した地域だけではなく、商業活動等の衰退に係る一般的な地域の変化においても課題となりうる点であることから、このような商業活動等の衰退が続く地域をいう。

【調査事項 1】でご回答の用途地区の区分、状況類似地区（域）の区分の見直しの検討対象となったことがある項目について、検討の結果、地区区分の見直しを実施したかどうかについてご教示下さい。

＜見直しを実施した理由＞

- ＜見直しを実施しなかった理由＞

- ※理由⑤（見直しを判断するための情報が不足）の場合には、不足した具体的な情報として当てはまるものをご教示下さい。

- 2

【調査事項 3】 地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）

地区区分の見直しの実施に当たっての判断基準の有無及び内容をご教示下さい。用途地区の区分、状況類似地区（域）の区分それぞれについてご教示下さい。

◆人口減少等により土地取引が減少した地域

<基準の内容>

- ①空き家等が混在する場合、空き家等の割合基準がある
②標準宅地の選定が困難となった場合には見直すこととしている
③その他（内容）

◆商業活動等の衰退が続く地域

<基準の内容>

- ①用途が混在する場合、各用途の割合基準がある
②標準宅地の選定が困難となった場合には見直すこととしている
③その他（内容）

◆その他の地域

(基準の内容)

【調査事項 4】 地区区分の見直しの影響

【調査事項2】において、地区区分の見直しを実施した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）をご教示下さい。

(例) 不服等が減少した、見直したものの根拠説明が難しいなど

【調査事項 5】地区区分の見直しの方法

地区区分の見直しに当たって、内部作業上の工夫及び外部委託先（委託契約締結前等の契約関係にない外部機関を含む。以下同様。）からの意見等の聴取など実務上工夫している点についてご教示下さい。

5－1．内部作業上の工夫

（1）参考資料とその収集時期

地区区分の見直しに当たっての調査等の実施に当たり活用されている資料等をご教示下さい。

- ①航空写真・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ②住宅地図・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ③家屋課税データ・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ④都市計画基礎調査（土地利用状況調査）
・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ⑤現地調査結果・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ⑥GIS データの活用（具体的な活用内容）
・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ⑦その他（内容）
・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ⑧特に活用している資料等はない（理由）
・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）

（2）その他工夫している点

地区区分の見直しに当たっての調査等の実施に当たり、上記設問アの資料等の活用のほかに工夫していることがあれば、具体的な内容をご教示下さい。

5－2．外部委託先からの意見等の聴取

（1）意見等を聴取している外部委託先

地区区分の見直しに当たって、意見等を聴取している外部委託先をご教示下さい。また、委託契約を結んでいる場合にはどのような業務か教えて下さい。

- ①不動産鑑定士
（委託契約がある又は締結予定がある場合はその内容）
- ②不動産鑑定士以外の外部委託先（航空測量会社等）
（委託契約がある又は締結予定がある場合はその内容）
- ③その他（内容）
- ④特に活用していない（理由）

(2) 外部委託先との連携時期

地区区分の見直しに当たって、外部委託先との概ねの連携時期をご教示下さい。

基準年度・第二年度・第三年度
(その他)

(3) 不動産鑑定士の意見等について

地区区分の見直しに当たって、不動産鑑定士に対し、意見等を求めている場合にはその内容をご教示下さい。

i. 意見等を求めている

● 内容

()

例：現地調査結果を受けて、直近の評価替えにおいて見直す（あるいは次期評価替えに向けた検討資料とする）。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

ii. 意見等は求めている

(4) 標準的使用の利用について

不動産鑑定評価書（標準宅地調書）に「標準的使用」として、不動産鑑定評価における近隣地域で一般的・標準的な不動産の使用方法が記載されています。用途地区の見直しを検討する際には、この不動産鑑定評価書（標準宅地調書）の「標準的使用」を参考にしていますか。その具体的な内容についてもご教示下さい。

i. 参考になっている

● 内容

イ) 直近の評価替えにおいて見直しを実施する

ロ) 次期評価替えに向けた検討資料とする

ハ) その他

内容 ()

ii. 参考になっていない

- 「ii 参考になっていない」を選択された場合には、標準的使用と固定資産税評価における用途地区との整合性をどのように図っていますか。
内容 ()

(5) 相続税評価の利用について

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）の見直しを検討する際には、相続税路線価に係る「地区」の区分を参考にしていますか。理由も併せてご教示下さい。

i. 参考にしている

- 理由（ ）

ii. 参考にしていない

- 理由（ ）

(6) 税務署との情報交換について

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）の内容等は、税務署との情報交換の際の対象に含まれていますか。内容等も併せてご教示下さい。

i. はい

- 内容（ ）

ii. いいえ

- 理由（ ）

(7) 時点（下落）修正の利用について

状況類似地区（域）の見直しにおいて、前基準年度の価格調査基準日から直近の評価替えの価格調査基準日までの価格動向、すなわち過去の時点（下落）修正率適用後の価格水準等を、直近の評価替えの状況類似地区（域）の見直しの参考にしていますか。内容等も併せてご教示下さい。

i. 参考にしている

- 内容（ ）

例：・前回の時点（下落）修正率の適用により隣接する状況類似地区（域）の価格水準が近似したことを直近の評価替えの状況類似地区（域）の見直しの参考とした。

・前回の時点（下落）修正の把握のための区分に合わせて状況類似地区（域）を見直した。

・区分が広範囲となってしまうため見直しには至らなかったが、時点（下

落) 修正率や適用後の価格水準が近似したので状況類似地区(域)の見直しを検討した。等

ii. 参考にしていない

- 理由 ()

(8) その他の連携内容について

その他、外部委託先との連携内容があればご教示下さい。

【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

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。内容等も併せてご教示下さい。

①はい

- 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

- ・「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ご教示下さい。

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

6-2. 地域格差等の比準割合の活用について

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ますか。活用している場合は、内容等も併せてご教示下さい。

①活用している

- 内容 ()

例：所要の補正を行っている等

②活用していない

- 理由（ ）

例：価格水準が近似するため必要ない等

③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
統合した事例はない

- 理由（ ）

以 上