

アンケート調査結果について



一般財団法人日本不動産研究所

目次

I. 調査の概要

II. アンケート調査結果

I. 調査の概要

I. 調査の概要

(1) 調査目的

令和5年度のアンケート調査（以下「令和5年度調査」という。）において、地区区分の見直しについて工夫している点等を記載いただいた団体を中心に追跡調査を行うことにより、地区区分見直しに関して参考となる方策等の整理を行う。

(2) 調査対象団体

令和5年度調査の調査対象団体のうち、工夫している取組みがあると回答のあった団体（14市）のほか、政令指定都市（5市）及び中核市（4市）を含む23団体。

(3) 調査内容

令和5年度調査において回答のあった、地区区分の見直しについて工夫している取組み内容をもとに、その詳細について、以下の項目により調査する。

【調査事項1】 地区区分の見直しの検討の有無

【調査事項2】 地区区分の見直しを実施した事例

【調査事項3】 地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）

【調査事項4】 地区区分の見直しの影響

【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
- (2) 外部委託先からの意見等の聴取

【調査事項6】 その他

Ⅱ. アンケート調査結果

(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

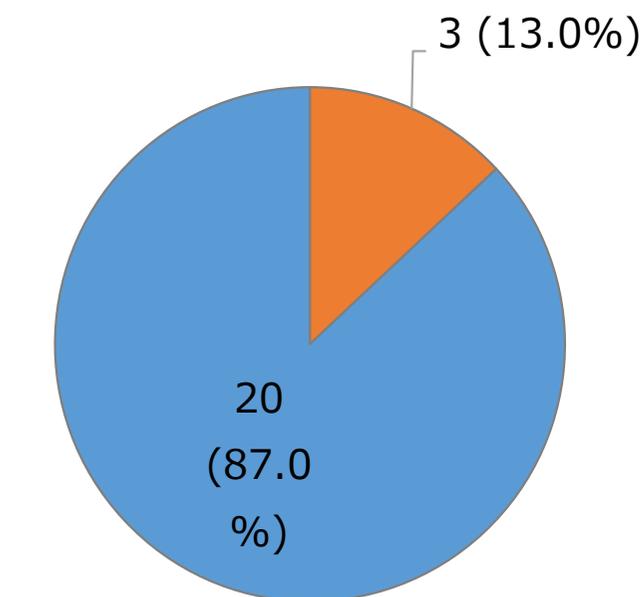
《地区区分の見直しの検討の有無》

用途地区の区分の見直しの検討対象となったかどうか（※平成6年度～令和5年度の約30年間）。

【用途地区の区分】

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



- 見直しの検討対象となったことがある
- 見直しの検討対象としたことがない

見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

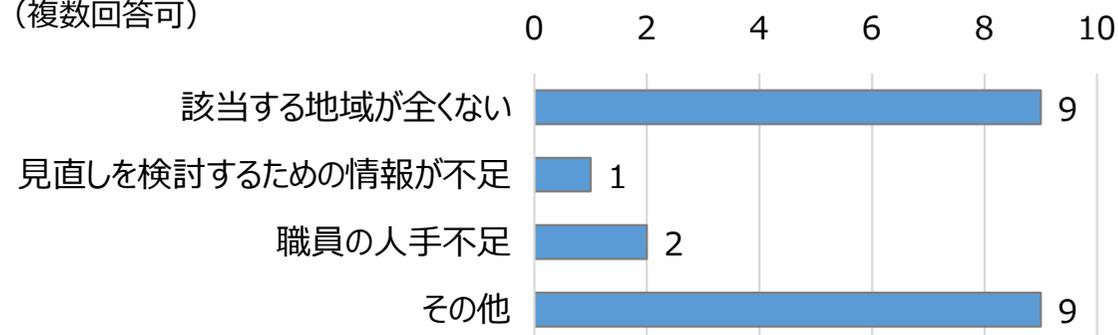
地域の利用状況の変化に伴い、見直しを検討した。直近の検討時期については不明である。

不動産鑑定士と相談し、見直しの検討をしている。

人口減少等により土地取引が減少した地域に限らず、基準年度に向けて、その現況により市内全域を見直しの検討対象としている。

見直しの検討対象としたことがない／理由

(複数回答可)



※その他の内容は次ページに記載。

(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したことがない／理由

〔その他の内容〕

人口減少等により土地取引が減少した地域が全くないわけではなかったが、他の検討材料もあり、「人口減少等により土地取引が減少した地域」であることだけをもって検討対象としたことはない。

土地取引の減少を地域区分の見直し基準としていないため。

用途地区の見直しは主に商業活動の衰退をきっかけに検討しており、人口減少等による土地取引の減少をきっかけとした検討はしていない。

用途地区は、「土地取引の減少」等の一事象を見直しの検討対象とするのではなく、価格調査基準日時点における宅地の利用状況を基準として区分している。

「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く、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ため。

近年人口減少等により土地取引が減少傾向にあると思われるが、今のところ、そのことによって見直しを検討した用途地区はない。

人口減少等により土地取引が減少していることが推測されるが、用途地区の見直しが必要という判断に至っていないため。

用途地区を判断するための土地が少なく、見直しのタイミングが難しい。

(1) 用途地区の区分 【イ】 商業活動等の衰退が続く地域

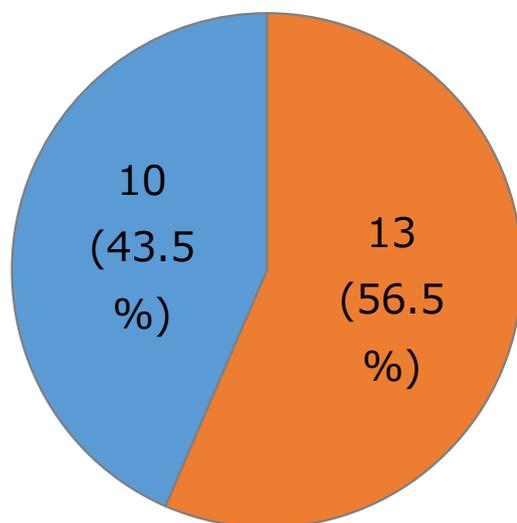
《地区区分の見直しの検討の有無》

用途地区の区分の見直しの検討対象となったかどうか（※平成6年度～令和5年度の約30年間）。

【用途地区の区分】

見直しの検討の有無

商業活動等の衰退が続く地域



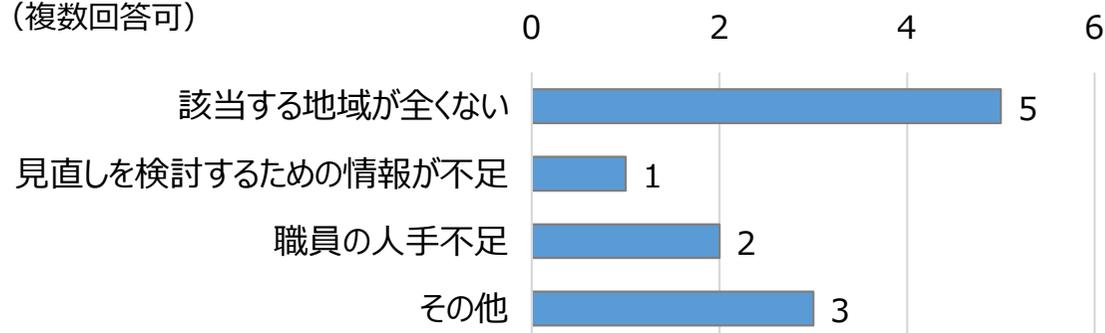
- 見直しの検討対象となったことがある
- 見直しの検討対象としたことがない

見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

※事例の概要は次ページに記載。

見直しの検討対象としたことがない／理由

(複数回答可)



〔その他の内容〕

商業活動等の衰退が続く地域が全くないわけではなかったが、他の検討材料もあり、「商業活動等の衰退が続く地域」であることだけをもって検討対象としたことはない。

今後、検討が必要になると考えている（用途地区の変更を検討すべき現況の変化は通常、長年に渡り緩やかに進行するため、変更時期の確定が難しい）。

商況が弱い状況が常態化しているが、今のところ商業活動等の衰退による見直しを検討した用途地区はない。

(1) 用途地区の区分 [イ] 商業活動等の衰退が続く地域

見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

衰退が続いたため、高度商業Ⅰ→高度商業Ⅱ→普通商業と見直しを行った。

長期間において店舗等が減少し、跡地に戸建住宅が増えてきている状況を踏まえ用途地区を併用住宅から普通住宅へ変更した。

地域の利用状況の変化に伴い、見直しを行った。

直近の検討時期については不明である。

主に併用住宅地区内の住宅の占める割合が多くなっている地域の見直しを進めた。

普通商業から併用住宅、併用住宅から普通住宅と見直した。

地域の状況が大きく変わったと判断される地域について見直した。

店舗の廃業等により地区の状況に変化がみられたため、用途の変更を検討した。

市場として店舗が連たんする地域であったが、市場閉鎖後、周辺の再整備が進み利用状況が変化した。そのため、普通商業地区から普通住宅地区へ見直しを検討した。

商業活動等の衰退により「併用住宅地区」を「普通住宅地区」に見直すことを検討した。

駅前の商業地域についての用途地区の適否について検討した。

普通商業地区に分類している地域について、住宅系地区区分（併用住宅地区、普通住宅地区）へと変更する見直しを検討した。

店舗・事務所等の閉鎖が徐々に進行する地域において、普通商業から併用住宅等への用途地区見直しの検討を行った。

商業活動等の衰退が続く地域に限らず、基準年度に向けて、市内全域を見直しの検討対象としている。

(1) 用途地区の区分 [ウ] その他の地域

《地区区分の見直しの検討の有無》

状況類似地区（域）の区分の見直しの検討対象となったかどうか（※平成6年度～令和5年度の約30年間）。

項目	回答数
見直しの検討対象となったことがある	7

見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

中小工場地区において、工場が解体された後、住宅の建築が増えたため、用途地区を普通住宅地区へ変更した。

工場の閉鎖に伴い、工場地区を廃止し近隣の村落地区との統合を行った。

地域の利用状況の変化に伴い、併用住宅地区の一部を普通住宅地区に見直すことを検討した。

住宅地区に大型店舗の進出や店舗の増加に伴い見直した。

土地区画整理事業の進捗により「集落地区」を「普通住宅地区」に見直すことを検討した。

H18年の町村合併に伴い、H21年の評価替にむけて見直しを行った。（2件）

(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

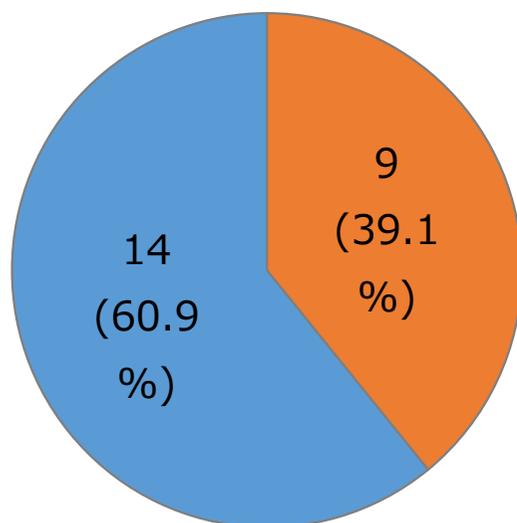
《地区区分の見直しの検討の有無》

状況類似地区(域)の区分の見直しの検討対象となったかどうか(※平成6年度～令和5年度の約30年間)。

【状況類似地区(域)の区分】

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



- 見直しの検討対象となったことがある
- 見直しの検討対象としたことがない

見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

地域の利用状況の変化に伴い、見直しを検討した。直近の検討時期については不明である。

地域の状況が大きく変わったと判断される地域について検討した。

市内全域で評価替えごとに各地域の価格バランスを検証しており、バランス調整のため、必要に応じて見直しを検討している。

丘陵地での空き家率の増加や土地取引の減少により、評価額と取引価格との乖離による見直しを実施した。

隣接する地区と状況や価格の傾向が同等であることから、地区の統合を検討した。

不動産鑑定士と相談し、見直しの検討をしている。

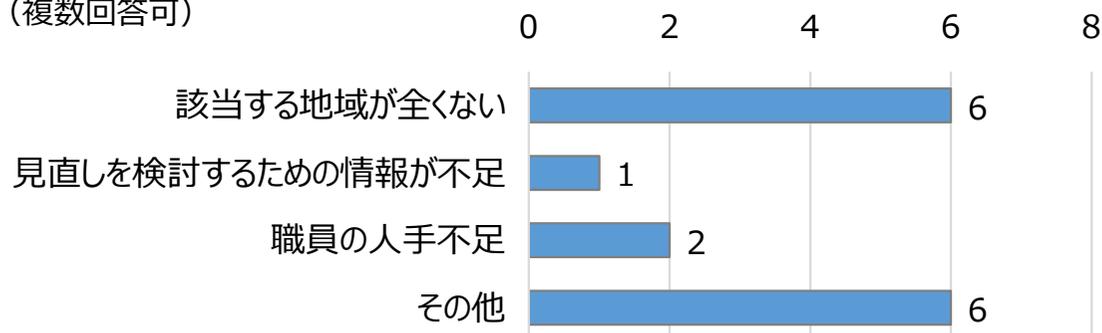
人口減少等により土地取引が減少した地域に限らず、基準年度に向けては市内全域をその現況により見直しの検討対象としている。

状況類似地域の統合をするか否かを検討している。(ほか1団体)

(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したことがない/理由

(複数回答可)



〔その他の内容〕

該当する地域が全くないわけではなかったが、他の要因もあるため検討対象にしなかった。

土地取引の減少を状況類似地区の見直し基準としていないため。

状況類似地域は、「土地取引の減少」等の一事象を見直しの検討対象とするのではなく、用途地区を街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分している。

「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く、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ため。

近年人口減少等により土地取引が減少傾向にあると思われるが、今のところ、そのことによって見直しを検討した状況類似地区(域)はない。

取引事例が少なく価格水準の把握が困難である、利用状況の変化が緩やかである等により区分の見直しが難しい。

(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

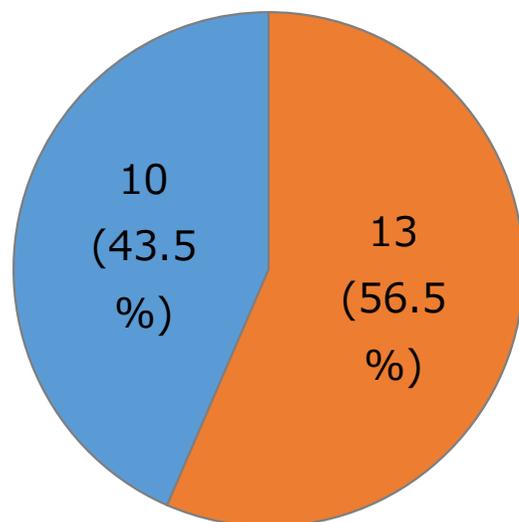
《地区区分の見直しの検討の有無》

状況類似地区(域)の区分の見直しの検討対象となったかどうか(※平成6年度～令和5年度の約30年間)。

【状況類似地区(域)の区分】

見直しの検討の有無

商業活動等の衰退が続く地域



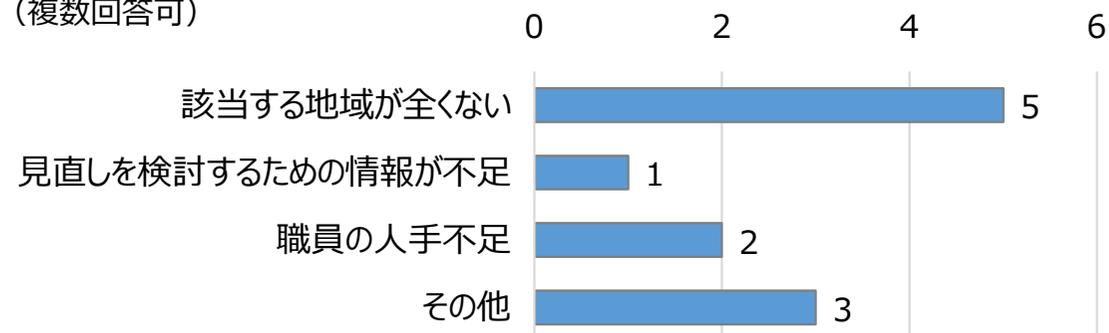
- 見直しの検討対象となったことがある
- 見直しの検討対象としたことがない

見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

※事例の概要は次ページに記載。

見直しの検討対象としたことがない／理由

(複数回答可)



〔その他の内容〕

該当する地域が全くないわけではなかったが、他の要因もあるため検討対象にしなかった。

商況が弱い状況が常態化しているが、今のところ商業活動等の衰退による見直しを検討した状況類似地区(域)はない。

取引事例が少なく価格水準の把握が困難である、利用状況の変化が緩やかである等により区分の見直しが難しい。

(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

見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

市内全域で評価替えごとに各地域の価格バランスを検証しており、バランス調整のため、必要に応じて見直しを行った。

不動産鑑定士と相談し、見直しを行った。

地域の利用状況の変化に伴い、見直しを行った。

直近の検討時期については不明である。

主に併用住宅地区内の住宅の占める割合が多くなっている地域の見直しを行った。

用途地区区分の変更に伴い状況変更を行った。

地域の状況が大きく変わったと判断される地域について検討を行った。

隣接する地区と状況や価格の傾向が同等であることから、地区の統合を行った。

普通商業地区から普通住宅地区へ用途地区の見直しを行った結果、状況類似地域(普通商業地区)を分割し、隣接する状況類似地域(普通商業地区および普通住宅地区)への統合を行った。

商業活動等の衰退により「併用住宅地区」の状況類似地域の一部を「普通住宅地区」の状況類似地域への見直しを行った。

状況類似地区(域)の統合等を行った。

駅前の商業地域についての状況類似の類似性の確認をして検討を行った。

商業系区分である状況類似地域について、隣接する住宅系用途区分の状況類似地域と統合するか否かを検討した。

商業活動等の衰退が続く地域に限らず、基準年度に向けてはその現況により市内全域を見直しの検討対象としている。

(2) 状況類似地区（域）の区分 [ウ] その他の地域

《地区区分の見直しの検討の有無》

状況類似地区（域）の区分の見直しの検討対象となったかどうか（※平成6年度～令和5年度の約30年間）。

項目	回答数
見直しの検討対象となったことがある	5

見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

地域の利用状況の変化に伴い、状況類似地区区分の見直しを検討した。

宅地造成や道路の新設等に伴い見直しをおこなった。

土地区画整理事業の進捗により「集落地区」の状況類似地域の一部を「普通住宅地区」の状況類似地域に見直すことを検討した。

H18年の町村合併に伴い、H21年の評価替にむけて見直しを行った。（2件）

(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

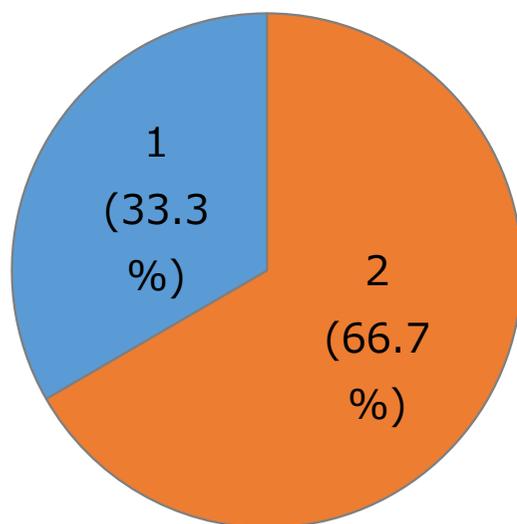
《地区区分の見直しの実施の有無》

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。

【用途地区の区分】

見直しの実施の有無

人口減少等により土地取引が減少した地域



■ 見直しを実施した

■ 見直しを実施しなかった

見直しを実施した／理由

(複数回答可)

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	1
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	1

見直しを実施しなかった／理由

〔その他の内容〕

基準年度に向けて市内全域について、その現況により見直しを行っているが、その地域の土地取引が減少しているか否かを見直しの理由としていないため、把握していない。

(1) 用途地区の区分 【イ】 商業活動等の衰退が続く地域

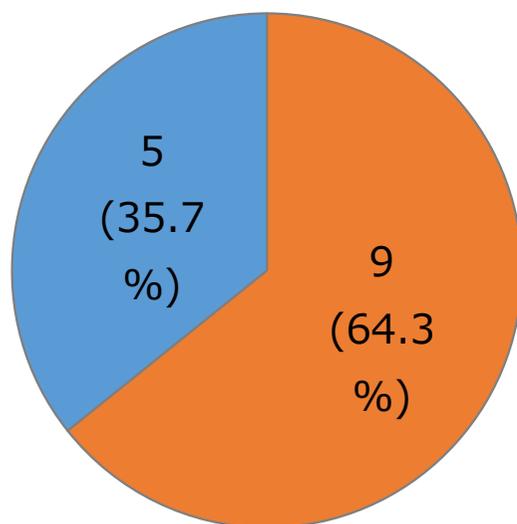
《地区区分の見直しの実施の有無》

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。

【用途地区の区分】

見直しの実施の有無

商業活動等の衰退が続く地域



■ 見直しを実施した

■ 見直しを実施しなかった

※複数回答した団体あり

見直しを実施した／理由

(複数回答可)

地域内の価格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	1
地域内の価格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	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	3
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	5

見直しを実施しなかった／理由

※見直しを実施しなかった理由は次ページに記載。

(1) 用途地区の区分 [イ] 商業活動等の衰退が続く地域

見直しを実施しなかった理由

(複数回答可)

地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	1
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	3
その他	2

〔その他の内容〕

標準地と同一又は近接している地価公示地点及び地価調査地点における用途区分との同一性を考慮したため。

都市計画用途地区の見直し時期が近く予定されていたため、令和6年度評価替えにおいては見直しの実施を見送りとした。

(1) 用途地区の区分 [ウ] その他の地域

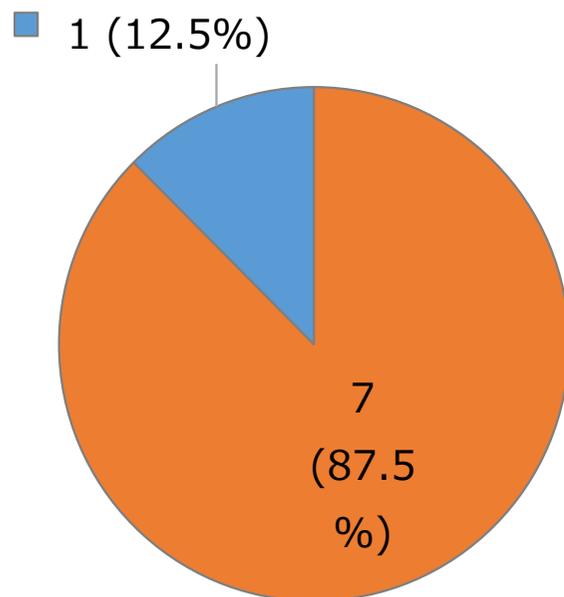
《地区区分の見直しの実施の有無》

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。

【用途地区の区分】

見直しの実施の有無

その他の地域



■ 見直しを実施した

■ 見直しを実施しなかった

※複数回答した団体あり

見直しを実施した／理由

(複数回答可)

地域内の価格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	1
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	2
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	3
その他	2

〔その他の内容〕

H18年の町村合併に伴い、H21年の評価替にむけて見直しを行った。
(2件)

見直しを実施しなかった／理由

(複数回答可)

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	1
--------------------------------	---

(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

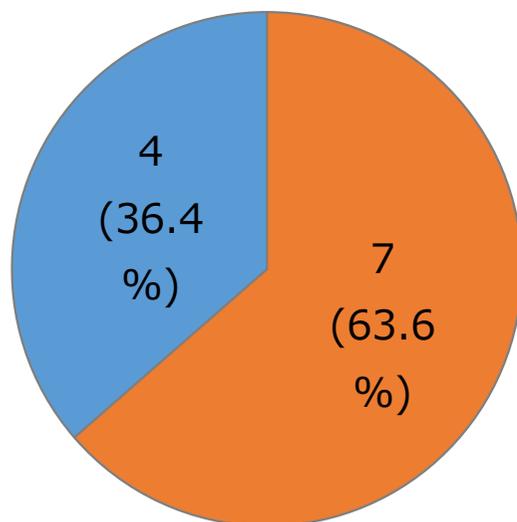
《地区区分の見直しの実施の有無》

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。

【状況類似地区(域)の区分】

見直しの実施の有無

人口減少等により土地取引が減少した地域



■ 見直しを実施した

■ 見直しを実施しなかった

※複数回答した団体あり

見直しを実施した/理由

(複数回答可)

地域内の価格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	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	1
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	5
その他	1

〔その他の内容〕

隣接状況類似地区において価格差が小さいため、両状況類似地区を統合した。

見直しを実施しなかった/理由

※見直しを実施しなかった理由は次ページに記載。

(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

見直しを実施しなかった理由

(複数回答可)

地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	1
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	3
その他	2

〔その他の内容〕

各地域が広く、隣接の状況類似地域と統合した場合に、地域性の違いにより比準が難しくなるため。

基準年度に向けて市内全域について、その現況により見直しを行っているが、その地域の土地取引が減少しているか否かを見直しの理由としていないため、把握していない。

(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

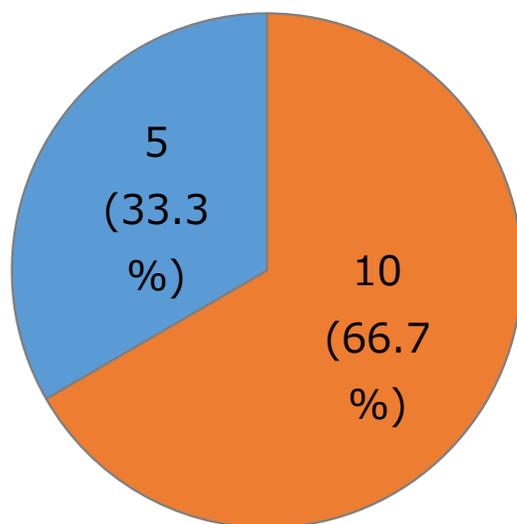
《地区区分の見直しの実施の有無》

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。

【状況類似地区(域)の区分】

見直しの実施の有無

商業活動等の衰退が続く地域



■ 見直しを実施した

■ 見直しを実施しなかった

※複数回答した団体あり

見直しを実施した/理由

(複数回答可)

地域内の価格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	1
地域内の価格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	4
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	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	6

見直しを実施しなかった/理由

※見直しを実施しなかった理由は次ページに記載。

(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

見直しを実施しなかった理由

(複数回答可)

地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	1
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	3
その他	2

〔その他の内容〕

当市では市街地宅地評価法において、現在、路線価のシステム評価を採用している。当該システムにおいて見直してもバランスの取れた価格（路線価）が得られなかったため。

標準地と同一又は近接している地価公示地点及び地価調査地点における用途区分との同一性を考慮したため。

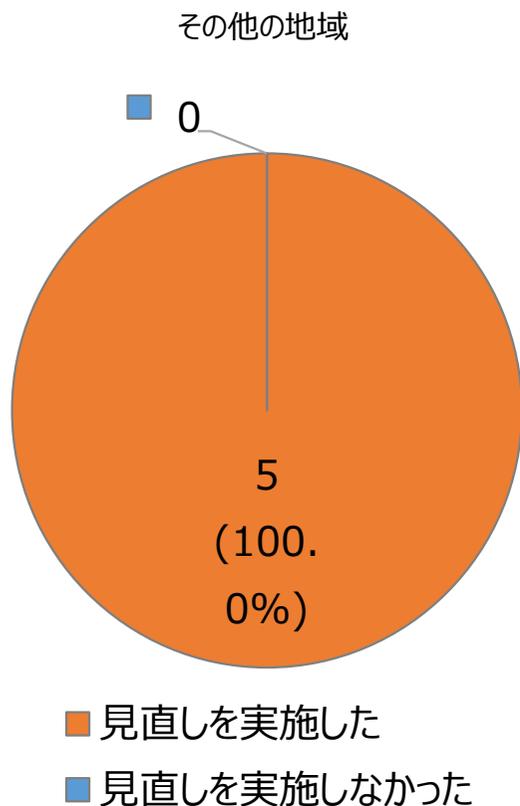
(2) 状況類似地区(域)の区分 [ウ] その他の地域

《地区区分の見直しの実施の有無》

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。

【状況類似地区(域)の区分】

見直しの実施の有無



見直しを実施した/理由

(複数回答可)

地域内の価格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	1
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	2
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	1
その他	2

〔その他の内容〕

H18年の町村合併に伴い、H21年の評価替にむけて見直しを行った。(2件)

Ⅱ. アンケート調査結果【調査事項3】地区区分を見直した場合の根拠（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

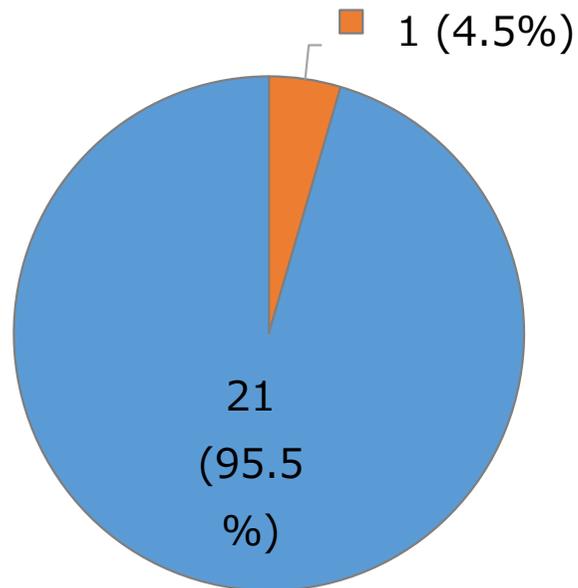
《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

地区区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか。

【用途地区の区分】

見直しの基準の有無

人口減少等により土地取引が減少した地域



- 見直しの基準がある
- 見直しの基準はない

見直しの基準がある／基準の内容

（複数回答可）

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	1
------------------------------	---

Ⅱ. アンケート調査結果【調査事項3】地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）

（1）用途地区の区分 【イ】 商業活動等の衰退が続く地域

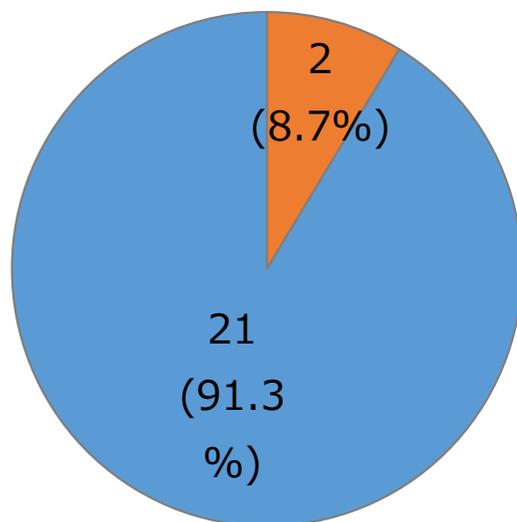
《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

地区区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか。

【用途地区の区分】

見直しの実施の有無

商業活動等の衰退が続く地域



■ 見直しの基準がある

■ 見直しの基準はない

見直しの基準がある／基準の内容

（複数回答可）

用途が混在する場合、各用途の割合基準がある	0
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	1
その他	1

〔その他の内容〕

各種資料（調査事項5に記載のもの等）を用いて、総合的な判断を行う。

Ⅱ. アンケート調査結果【調査事項3】地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）

（1）用途地区の区分 【ウ】 その他の地域

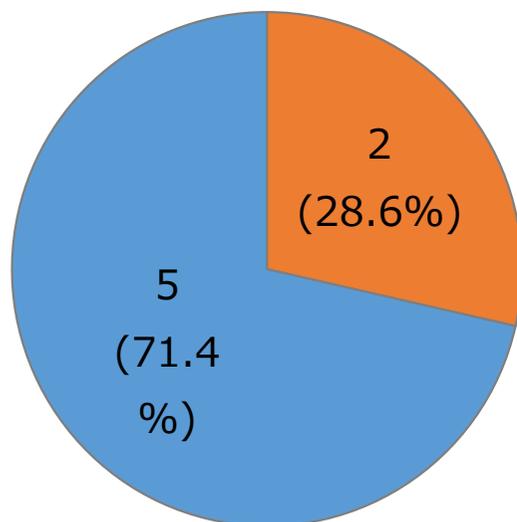
《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

地区区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか。

【用途地区の区分】

見直しの基準の有無

その他の地域



■ 見直しの基準がある

■ 見直しの基準はない

見直しの基準がある／基準の内容

散在地区及び集落地区を村落地区としている。

集団地区は村落地区の内、農家・漁家・一般住宅が集中している地区を状況類似で地区指定している。

Ⅱ. アンケート調査結果【調査事項3】地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）

（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

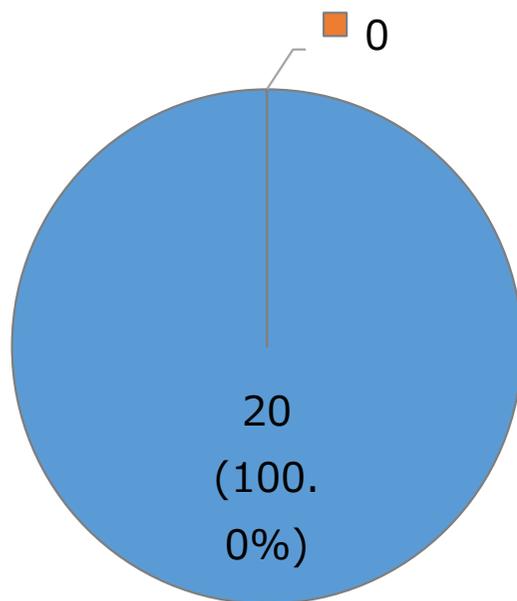
《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

地区区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか。

【状況類似地区（域）の区分】

見直しの基準の有無

人口減少等により土地取引が減少した地域



■ 見直しの基準がある

■ 見直しの基準はない

Ⅱ. アンケート調査結果【調査事項3】地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）

（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

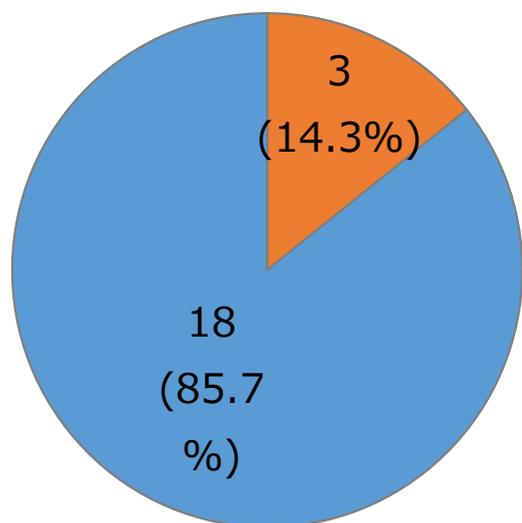
《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

地区区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか。

【状況類似地区（域）の区分】

見直しの実施の有無

商業活動等の衰退が続く地域



- 見直しの基準がある
- 見直しの基準はない

見直しの基準がある／基準の内容

（複数回答可）

用途が混在する場合、各用途の割合基準がある	0
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	1
その他	2

〔その他の内容〕

地域特性（地形・物理的条件、街路の系統性、街路の配置、区画整理、駅等への接近性、標準的規模、家屋の疎密度、営業業種、都市計画法の規制等）と価格水準により区分している。各用途の割合基準等はない。

各種資料（調査事項5に記載のもの等）を用いて、総合的な判断を行う。

Ⅱ. アンケート調査結果【調査事項3】地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）

（2）状況類似地区（域）の区分 [ウ] その他の地域

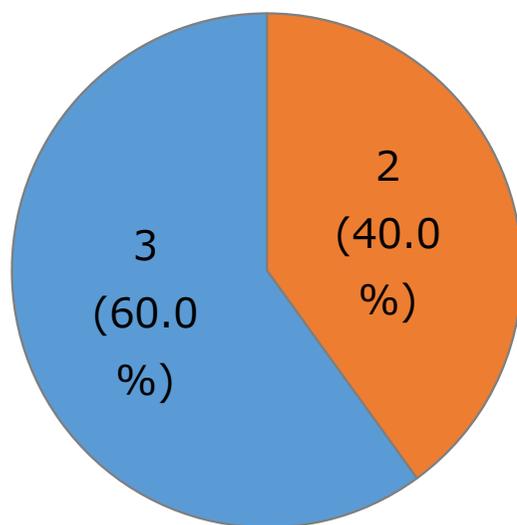
《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

地区区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか。

【状況類似地区（域）の区分】

見直しの基準の有無

その他の地域



- 見直しの基準がある
- 見直しの基準はない

見直しの基準がある／基準の内容

現況に応じた状況類似地区等の変更により見直しを行っている。
(2件)

(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

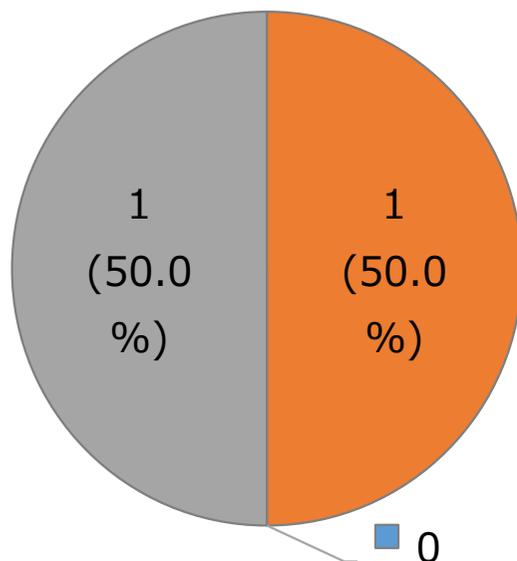
《地区区分の見直しの影響》

地区区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）。

【用途地区の区分】

地区区分の見直しの影響

人口減少等により土地取引が減少した地域



- プラスの影響（メリット）がある
- マイナスの影響（デメリット）がある
- 特に影響はない

プラスの影響（メリット）がある／影響の内容

（複数回答可）

その他	1
-----	---

〔その他の内容〕

現実の利用状況に即した区分に変更することにより、適正な課税に資する。

(1) 用途地区の区分 [イ] 商業活動等の衰退が続く地域

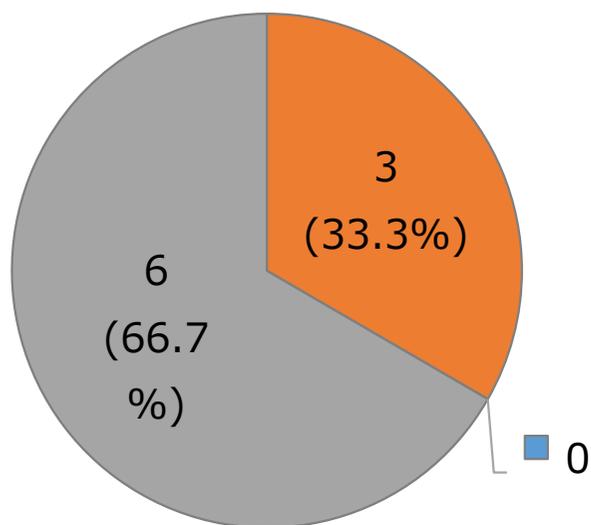
《地区区分の見直しの影響》

地区区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）をご回答下さい。

【用途地区の区分】

地区区分の見直しの影響

商業活動等の衰退が続く地域



- プラスの影響（メリット）がある
- マイナスの影響（デメリット）がある
- 特に影響はない

プラスの影響（メリット）がある／影響の内容

（複数回答可）

その他	3
-----	---

〔その他の内容〕

現実の利用状況に即した区分に変更することにより、適正な課税に資する。

現況にあわせた見直しをしたことで説明がしやすくなった。

現況に合致した用途地区に区分することができた。

(1) 用途地区の区分 [ウ] その他の地域

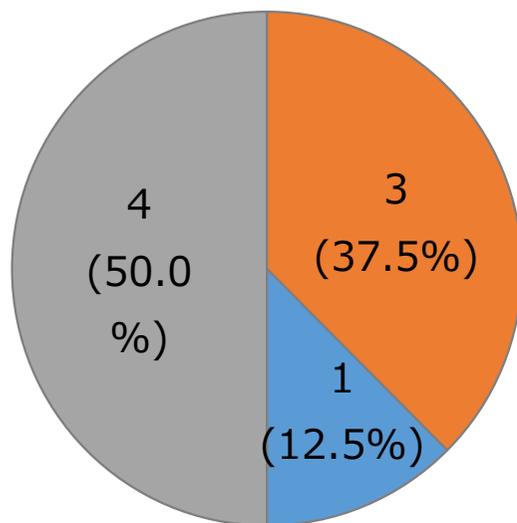
《地区区分の見直しの影響》

地区区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）をご回答下さい。

【用途地区の区分】

地区区分の見直しの影響

その他の地域



- プラスの影響（メリット）がある
- マイナスの影響（デメリット）がある
- 特に影響はない

※複数回答した団体あり

プラスの影響（メリット）がある／影響の内容

（複数回答可）

その他	3
-----	---

〔その他の内容〕

現況に即した評価（適正課税）が行える。

現実の利用状況に即した区分に変更することにより、適正な課税に資する。

現況に合致した用途地区に区分することができた。

マイナスの影響（デメリット）がある／影響の内容

見直した根拠などの説明が難しい	1
-----------------	---

(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

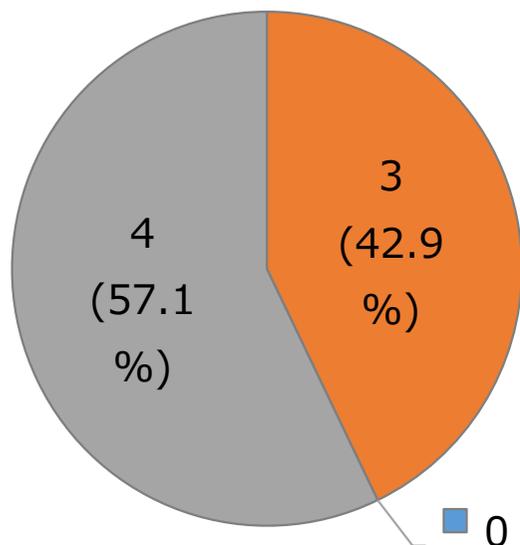
《地区区分の見直しの影響》

地区区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）をご回答下さい。

【状況類似地区(域)の区分】

地区区分の見直しの影響

人口減少等により土地取引が減少した地域



- プラスの影響（メリット）がある
- マイナスの影響（デメリット）がある
- 特に影響はない

プラスの影響（メリット）がある／影響の内容

(複数回答可)

その他	3
-----	---

〔その他の内容〕

現実の利用状況に即した区分に変更することにより、**適正な課税**に資する。

状況類似地区の統合による標準宅地の減→鑑定評価地点数の減→**鑑定評価委託料の減**につながっている。

状況類似地区(域)統合により、**標準宅地鑑定費用の抑制**につながっている。

(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

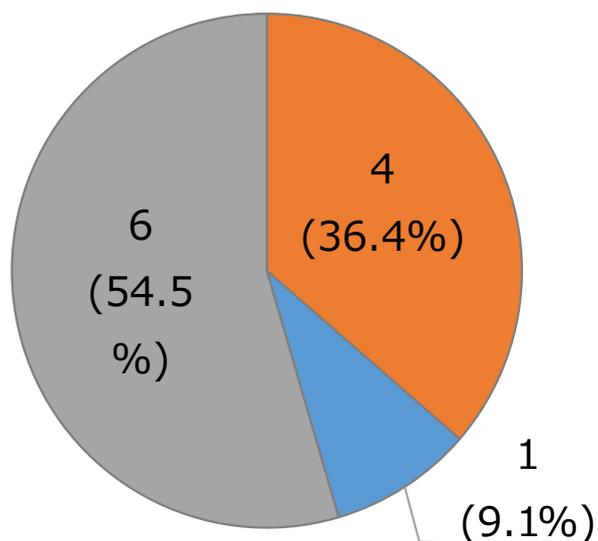
《地区区分の見直しの影響》

地区区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）。

【状況類似地区（域）の区分】

地区区分の見直しの影響

商業活動等の衰退が続く地域



- プラスの影響（メリット）がある
- マイナスの影響（デメリット）がある
- 特に影響はない

※複数回答した団体あり

プラスの影響（メリット）がある／影響の内容

（複数回答可）

その他	4
-----	---

〔その他の内容〕

価格（路線価）バランスが保たれる。

現実の利用状況に即した区分に変更することにより、適正な課税に資する。

現況にあわせた見直しをしたことで説明がしやすくなった。

現況に合致した状況類似地区（地域）を設定することができた。

マイナスの影響（デメリット）がある／影響の内容

見直した根拠などの説明が難しい。	1
------------------	---

(2) 状況類似地区（域）の区分 [ウ] その他の地域

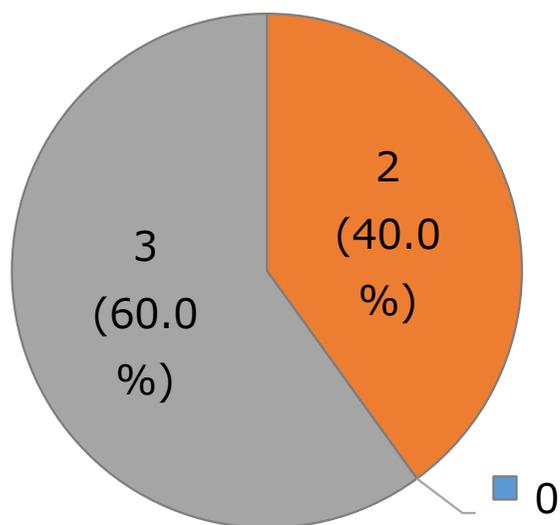
《地区区分の見直しの影響》

地区区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）。

【状況類似地区（域）の区分】

地区区分の見直しの影響

その他の地域



- プラスの影響（メリット）がある
- マイナスの影響（デメリット）がある
- 特に影響はない

プラスの影響（メリット）がある／影響の内容

（複数回答可）

その他	3
-----	---

〔その他の内容〕

現実の利用状況に即した区分に変更することにより、適正な課税に資する。

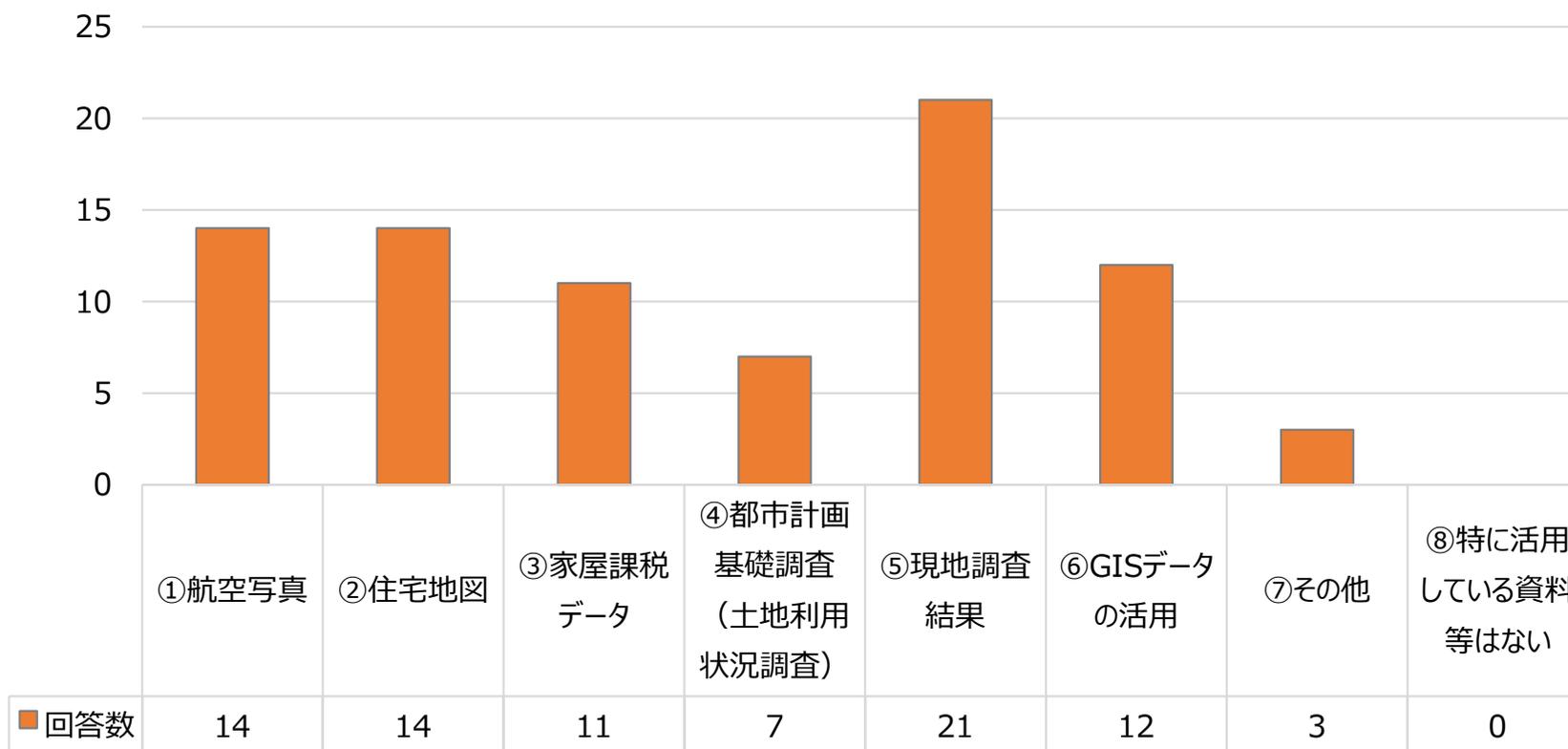
現況に合致した状況類似地区（地域）を設定することができた。

(1) 内部作業上の工夫 (ア) 参考資料とその収集時期

《活用している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とその収集時期

活用している資料



(複数回答可)

(1) 内部作業上の工夫 (ア) 参考資料とその収集時期

活用している資料⑦その他〔その他の内容〕

土地課税データ、地番図データ

地価公示、地価調査、相続税路線価、不動産鑑定士の意見

主要な公共施設や大型店舗等、工場、住宅団地等の新設・閉鎖、水道・下水道の敷設範囲の変更等

⑥GISデータの活用／具体的な活用内容

航空写真と合わせて活用している。

航空写真や課税データ等を重ねた資料で確認、検討している。

航空写真・住宅地図・家屋課税のデータ活用も含め、用途地区・状況類似地域のデータ活用をGISで行っている。

都市計画法の用途地域と状況類似地域の図形情報を重ねて概観している。

用途地域、容積率を表示して活用している。

地番図の分合筆等の異動状況及びそれに紐づく課税台帳の属性（現況地目等）を参考にしている。

住基システム等との連携による確認を行っている。

街路、公共施設等の状況確認に活用している。

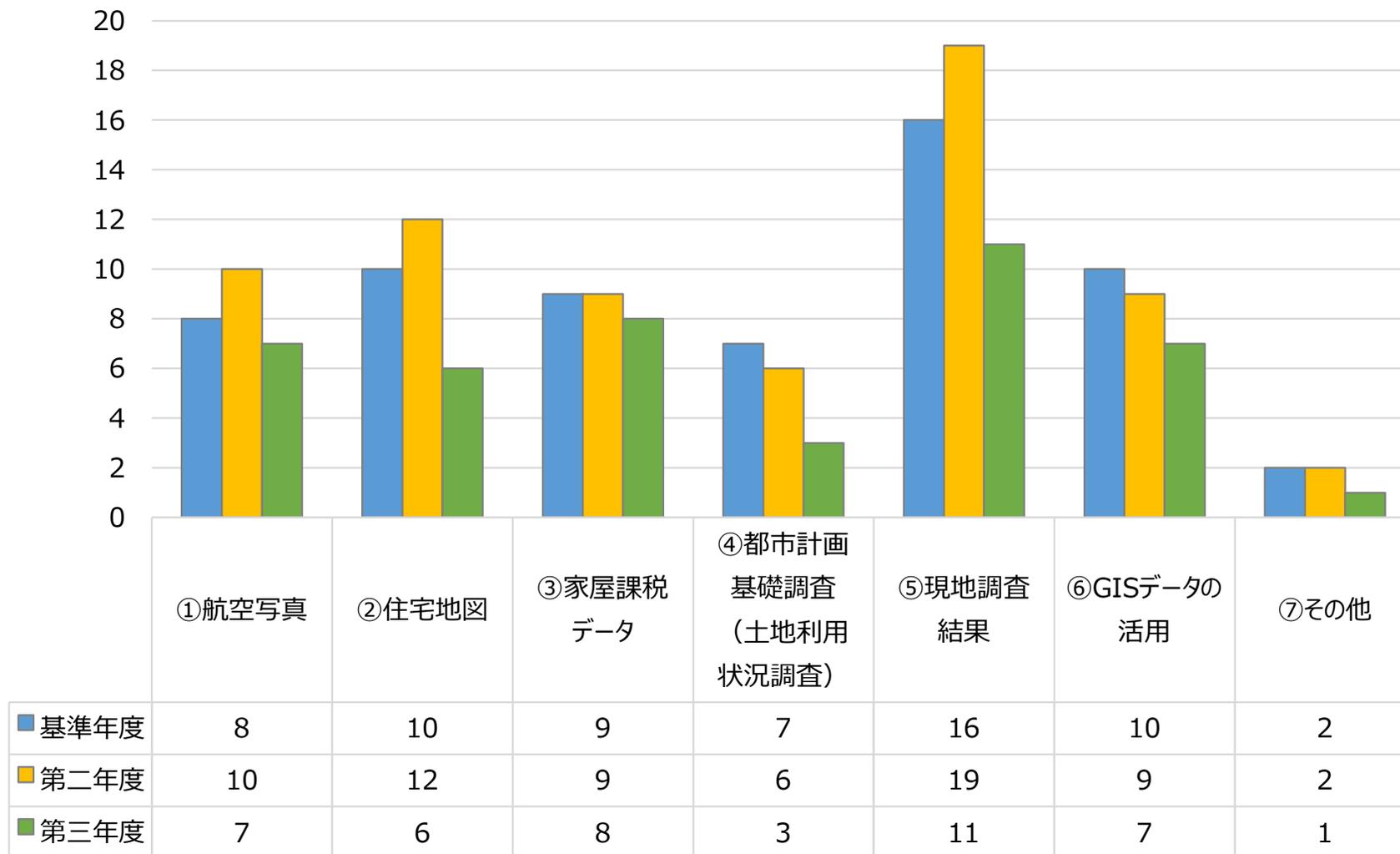
現地確認と併用して利用している。

広範囲で地区区分や状況の状況を表示して確認している。

用途地区等を表示して活用している。

(1) 内部作業上の工夫 (ア) 参考資料とその収集時期

資料の収集時期



(複数回答可)

(1) 内部作業上の工夫 (イ) その他工夫している点

《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の実施に当たり、その他工夫している点

その他工夫している点

各年度の**時点修正の調査の際**に、**不動産鑑定士協会**に価格や土地利用状況の動向について聞き取りを行うことで、見直しを検討するか否かの参考にしている。

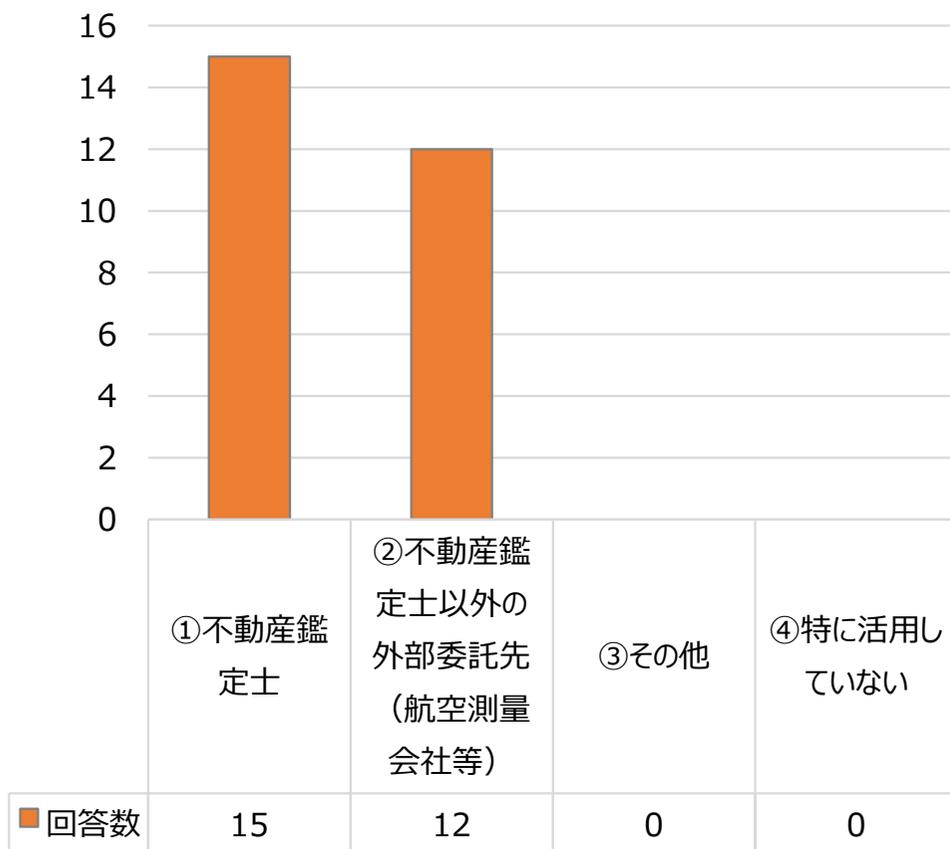
不動産鑑定業者に、用途地区・状況類似地区・標準宅地の見直し案の作成を委託している。

(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

《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

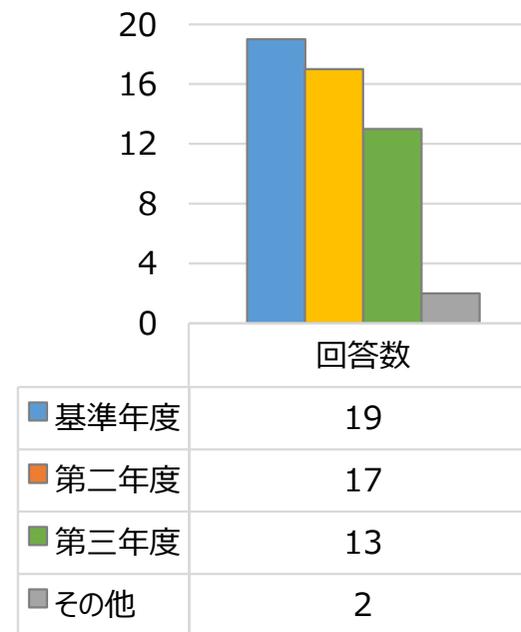
意見等を聴取している外部委託先



《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

連携時期



〔その他の内容〕

随時連携・相談している。

評価替えのための標準宅地鑑定評価業務において実施している（直近は令和4年度において実施）。

(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

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

用途地区・状況類似地区等の見直し業務を委託している。

状況の変更にあたり、近隣地域の特性の変更の可否の妥当性を委託している。

評価替え支援（状況類似地域や評宅、評価内容の相談）を委託している。

固定資産税評価(土地)全般の実務の適正化に向けたコンサルティングを委託している。

画地計算法における用途地区別の格差率に留意して、現況の宅地利用状況を重視して固定資産評価上の用途地区の検討を委託している。区分に関しては市と十分な協議のうえ決定する。

不動産鑑定業者に、用途地区・状況類似地区・標準宅地の見直し案の作成を委託している。

評価替・時点修正について業務委託しており、本件についても随時相談をしている。

標準宅地鑑定評価業務委託において、不動産鑑定士等の精通者意見をもとに地域区分の見直しを実施している。

標準宅地の鑑定評価と時点修正を委託しており、地区区分の見直しは委託の範囲外であるが、業務の実施の中で、意見等の聴取を行うことがある。

評価替えにおいて活用するための標準宅地等の不動産鑑定評価を目的とした「標準宅地等の不動産鑑定業務」を委託している。また、土地の価格の下落状況を評価に反映するための意見書の提出を目的とした「時点修正の実施のための意見書作成業務」を委託している。

主たる業務である基準年度にかかる標準宅地の鑑定評価及び基準年度から第3年度にわたる時点修正の委託業務に関連して、地区区分の見直しなどを含むその他の事項についても、適宜、協議を行うこととしている。

標準宅地の適正な時価の評定資料にするため不動産鑑定評価業務を委託しており、意見等を聴取している。

(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外部委託先／委託契約がある又は締結予定がある場合はその内容

地区区分の見直しについて、現地を調査し、受注者、発注者が協力して相互に提案、協議、検証している。

固定資産（土地）評価業務委託契約（3ヶ年）の委託契約内作業として用途地区・状況類似地区の見直しを行なっている。

用途地区、状況類似地域（地区）の見直し提案を委託している。

用途地区・状況類似地区（域）及び標準宅地の見直しと路線の見直し作業を委託している。

価格形成要因把握、用途地区・状況類似地区(域)の見直しなどを委託している。

路線価付設等業務（固定資産税に関する全般的な相談対応を含む）を委託している。

航空測量会社と土地評価業務委託を行っている。

価格形成要因の検討や土地価格比準表の作成等、評価方法に係る検証・助言等を目的とした「固定資産税土地評価支援業務」を委託している。

航空測量会社との路線価付設業務に係る委託契約を行っている。

評価替えの際に、見直しの必要があるかどうかの助言をもらっている。

個々の事例等により随時相談している。

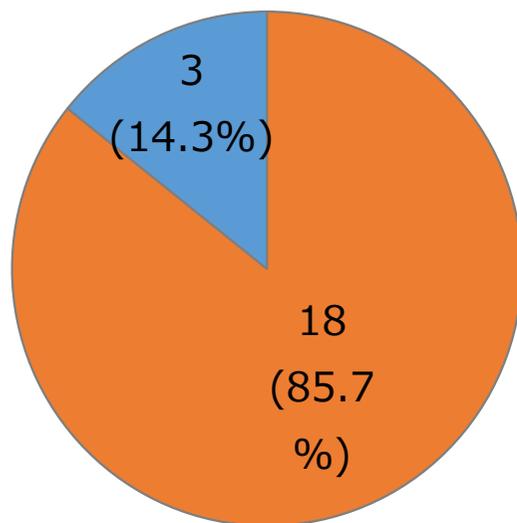
(2) 外部委託先からの意見等の聴取 (イ) 連携内容 ① 不動産鑑定士の意見等

《不動産鑑定士の意見等》

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か

【連携内容】

不動産鑑定士の意見等



- 意見等を求めている
- 意見等は求めていない

意見等を求めている／具体的な内容

※具体的な内容は次ページに記載。

(2) 外部委託先からの意見等の聴取 (イ) 連携内容 ①不動産鑑定士の意見等

意見等を求めている／具体的な内容

評価替えの際の価格バランス検討時などに地区区分について相談している。

状類の併合とその地域の特性の変化可否の妥当性について相談している。

標準宅地の鑑定評価と時点修正を委託しており、地区区分の見直しは委託の範囲外であるが、業務の実施の中で、意見等の聴取を行うことがある。

時点修正率評定業務委託時に地区区分について相談している。(ほか2団体)

商業活動等の衰退が続く地域において、「普通商業地区」から「併用住宅地区」への用途地区の見直し要否の意見等をもらっている。

時点修正把握のための業務委託及び標準地鑑定業務委託において、地区区分に関しての意見を求めている。

不動産鑑定業者が作成した、用途地区・状況類似地区・標準宅地の見直し案について、当該業者と市職員との検討会議等を実施している。

評価替えに向けて、見直しの要否等の意見を求めている。(ほか1団体)

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)。(ほか2団体)

毎年度の時点修正に関して、不動産鑑定士と委託契約を結び、その調査結果等を踏まえて様々な意見を求めている。

基準年度にかかる標準宅地の鑑定評価において、現地確認及びその他調査の結果を受けて、次期の評価替に向けた検討材料とするとともに、現時点において明らかな状況変化があるなど、場合によっては、直近の評価替においても見直すようにしている。一方、年々の時点修正においては、適宜、意見は求めるものの、評価の継続性の観点から、これは次期の評価替に向けた検討材料に留めている。

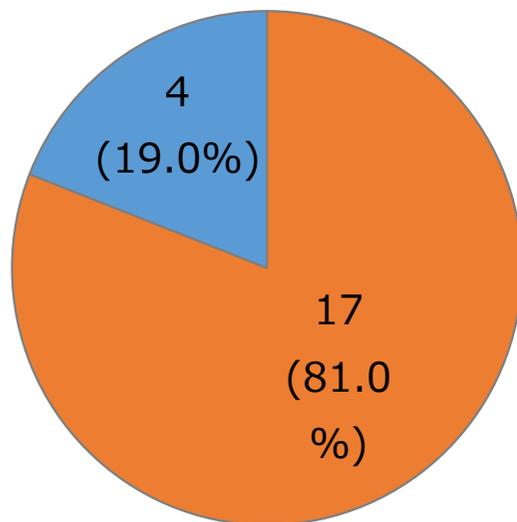
鑑定評価時に意見等を聴取している。

(2) 外部委託先からの意見等の聴取 (イ) 連携内容 ②標準的使用の利用

《標準的使用の利用》

用途地区区分の見直しを検討する際には、不動産鑑定評価書（標準宅地調書）の「標準的使用」を参考にしているか。

【連携内容】
標準的使用の利用



- 参考になっている
- 参考にしている

参考にしている／内容

(複数回答可)

直近の評価替えにおいて見直しを実施する	6
次期評価替えに向けた検討資料とする	12
その他	1

〔その他の内容〕

多くは農家集落地域であり変化は少なく、その確認に用いている。

参考にしていない／整合方法

現況を優先しているため。

用途地区と矛盾することはない。

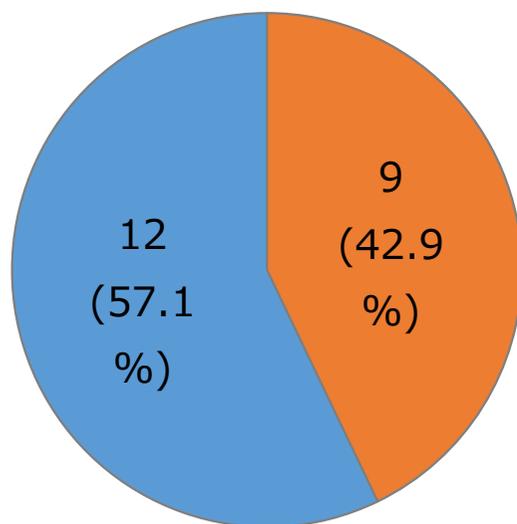
用途地区区分見直しの際には、不動産鑑定士に直接相談することで整合性を図っている。

(2) 外部委託先からの意見等の聴取 (イ) 連携内容 ③ 相続税評価の利用

《相続税評価の利用》

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るか。

【連携内容】
相続税評価の利用



- 参考になっている
- 参考にしていない

参考になっている／具体的な内容

※具体的な内容は次ページに記載。

参考にしていない／理由

現況を優先しているため。

用途地区の見直しを検討する際には、当市基準によって行うため。

相続税路線価が付設されていない。

相続税路線価を廃止したため。

本市域において相続税路線価に係る地区区分がないため。

定例の情報交換（照会）に当該情報が含まれていない。

当該事例なし。

特に理由はない。今後、参考にしたい。（ほか2団体）

(2) 外部委託先からの意見等の聴取 (イ) 連携内容 ③ 相続税評価の利用

参考になっている／具体的な内容

標準宅地鑑定評価業務委託、固定資産路線価評価業務委託において、相続税路線価に係る「地区」の区分を参考になっている。

農家集落と一般住宅の地区区分の確認に活用している。

特に用途地区の見直しを行う場合には参考とし、双方が異なる場合には、相続税路線価に係る「地区」に合わせる必要性について検討する。

用途地区の区分の相違があれば、確認している。

相続税路線の用途地区と固定資産の用途地区を図面上で照合し、用途地区不一致箇所を確認している。

用途地区等と相続税路線価の地区区分を比較し、また価格水準についても、大きな乖離がないかどうか確認している。

用途により価格形成要因が異なるため、相続税路線価と価格バランスを取るうえで参考になっている。

固定資産税側での設定との整合性について参考とする場合がある。

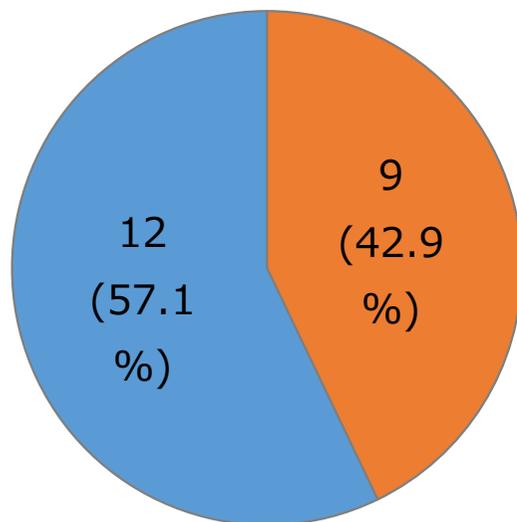
相続税路線価に係る地区区分を確認し、参考になっている。

(2) 外部委託先からの意見等の聴取 (イ) 連携内容 ④ 税務署との情報交換

《税務署との情報交換》

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るか。

【連携内容】
税務署との情報交換



■ はい ■ いいえ

はい／具体的な内容

※具体的な内容は次ページに記載。

いいえ／理由

標準宅地価格等の情報交換はあるが、用途地区については情報交換対象となっていない。

情報交換内容や照会内容に用途地区情報なし。

標準地表示台帳、路線価表示台帳及び路線価図等の提供にとどまっている。

税務署からの要請等も特段ないため。

定例の情報交換（照会）に当該情報が含まれていない。

特になし。（ほか2団体）

(2) 外部委託先からの意見等の聴取 (イ) 連携内容 ④ 税務署との情報交換

はい/具体的な内容

用途地区の変更に至るような開発行為等がある場合、その情報を共有している。

用途地区を見直しをした場合には税務署に情報提供するとともに、双方が異なる場合には、税務署に見直しを依頼する場合もある。

用途地区、状類界、標準宅地、路線価を情報交換している。

用途地区区分や状況類似区分等の情報を税務署へ提供している。

相続税路線価に係る地区区分を確認し、参考にしている。

税務署と価格バランスの調整を行っている。(ほか1団体)

用途により価格形成要因が異なるため、相続税路線価と価格バランスを取るうえで用途地区を情報交換の対象としている。

鑑定地の所在地及び鑑定評価額の資料を共有している。

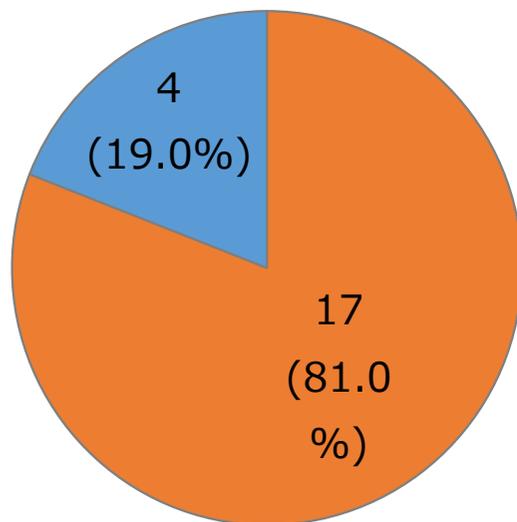
(2) 外部委託先からの意見等の聴取 (イ) 連携内容 ⑤ 時点（下落）修正率の利用

《時点（下落）修正率の利用》

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しているか。

【連携内容】

時点（下落）修正率の利用



- 参考にしてしている
- 参考にしていない

参考にしていない／理由

※具体的内容は次ページに記載。

参考にしていない／理由

エリアごとの時点（下落）修正率が把握しづらく、状況類似地区（域）の区分の見直しが困難であるため。

地価下落状況の把握のみに活用している。

用途地区の見直しを検討する際には、当市基準によって行うため。

(2) 外部委託先からの意見等の聴取 (イ) 連携内容 ⑤時点(下落)修正率の利用

参考にしている/具体的な内容

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)を見直しの参考とした。(ほか4団体)

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を確認し、状況類似地区(域)の見直しを検討した。(ほか1団体)

状況類似地区(域)の見直しにおいては当該各地区の価格バランスを重視しているが、ここで確認する価格については下落修正率を適用した後の価格を用いている。

路線価単価のシュミレーションを行い、状況類似地域の確認を行っている。

下落率や近隣との均衡について、常に参考にしている。

鑑定士の調査した事例の統計分析を参考にしている。

目安として状況類似間の価格差が2割程度になるよう、価格の流れを見直しの参考にしている。

人口や工場の増減は時点修正率に反映されるため、見直しの参考にしている。

前回の評価替から年々の時点修正後の価格水準のバラつき具合をもって、状況類似の見直しの検討材料とすることはあるが、仮にこれを統合した場合には、状況類似の範囲が線的乃至面的に広がり過ぎることとなり、従来からの集落ごとの価格水準の相違についての説明が行いにくくなる懸念があるので、説明責任を丁寧に果たしていくことが肝要であるという観点から見直しまでには至らなかった。

時点修正に係る鑑定評価時に意見等を聴取している。

状況類似地区(域)の統合を検討する際、当該状況類似地区(域)内の地点における時点修正率を把握している場合は価格動向が類似するかどうか参考とする。

時点修正率や価格水準の近似等の情報は、見直しを検討すべきか否かの参考にしている。

(2) 外部委託先からの意見等の聴取 (イ) 連携内容 ⑥ その他の連携内容

《その他の連携内容》

その他、外部委託先との連携内容について

具体的な内容

路線データの作成・見直し、新規路線の作成、土地価格比準表の見直し等を委託している。

固定資産の評価事務にかかる課題や問題等が発生または発生する可能性がある場合には、外部委託先と緊密に連携しつつ、必要に応じて、適宜、電話または対面にて協議を行うこととしている。

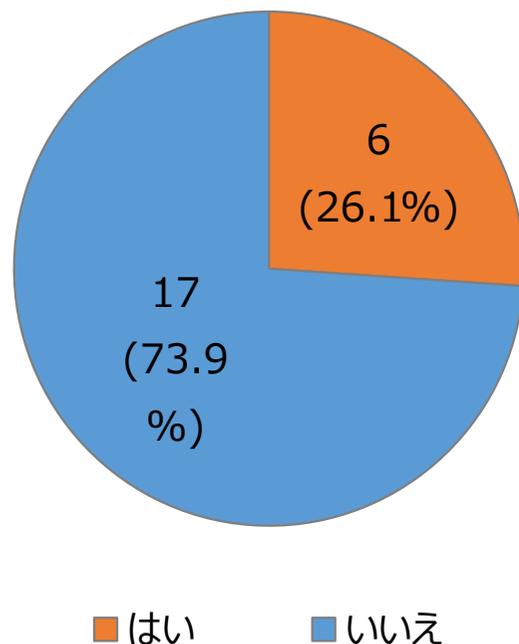
1回の評価替え(3年間)では著しい状況の変化には至らないが、複数回の評価替え(10年～数十年)の期間では大きな状況の変化となることもある。直近の評価替えにおいて検討した事項について、必要に応じて次期評価替え以降においても引き続き検討を行うため、外部委託先へ宅地評価の経緯等の整理や、意見等を求めている。

(1) 標準宅地の選定と地区区分

《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。

標準宅地の選定困難による
地区区分の見直し



はい/具体的な内容

標準宅地の選定が困難になったことにより、他の状況類似地区と統合したり、一部を含めたりした。

他の状況類似地域との統合し、その特性の妥当性を検討した。

標準宅地として相応しい宅地がない場合には、隣接していない状況類似地区（地域）でも価格水準が同等と判断できれば、統合する場合もある。

状況類似地区内において適当な標準宅地の選定が困難であることから、他の状況類似地区と統合した。

標準宅地としていた所が空家になったが、状況類似地域に適切な選定替え候補地が見つからないことがあった。地域特性、地価水準等の観点から従来の状況類似地域の範囲を見直すことによって、それまでより広いエリアから標準宅地を選定することとした。

中小工場地区の標準宅地が滅失したため選定替えを検討したところ、候補となる標準宅地が少なかったことから、用途地区自体の見直しを行った。

(1) 標準宅地の選定と地区区分

いいえ／見直しには至らなかったものの検討は実施した事例

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。（ほか2団体）

用途地区の用途と同一用途に供されている別の宅地への選定替えを行った。

空き家や滅失等により標準宅地の選定が困難となった場合、所要の補正の適用が認められる同一用途地区内の宅地に選定替えを行っている。

空き家状態の長期継続、建物の取り壊し、土砂災害特別警戒区域指定等により、標準宅地として不適當となった事例が散発的に発生しているが、現下の状況においては、同一状類（集落）内において、従来からの標準宅地と概ね類似（近似）する標準宅地の設定ができています。

同一地区内で標準宅地の選定替えを行った。

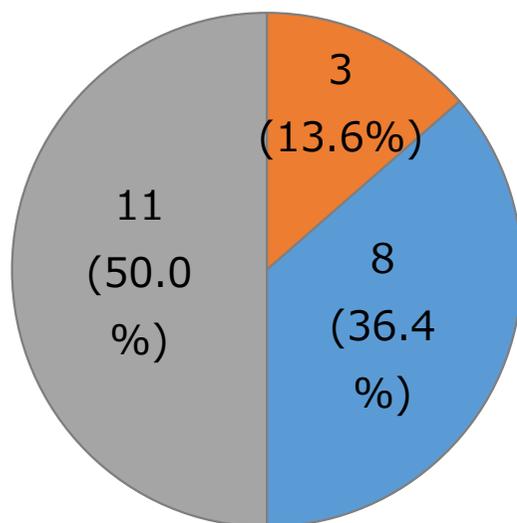
特に事例なし。（ほか4団体）

(2) 地域格差等の比準割合の活用

《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。

地域格差等の 比準割合の活用



- 活用している
- 活用していない
- 統合事例はない

活用している／具体的な内容

従前価格との均衡の観点から所要の補正を行う場合がある。

人口の減少、取引価格の動向等を総合的に検討し補正している。

統合前の状況類似地区における価格水準の相違等を鑑み、所要の補正を行っている。

活用していない／理由

統合してよいかシュミレーションを行って見直しをしているため。

価格水準や利用状況が概ね同一であることを考慮して統合しているため。

活用する必要がなかった。

価格水準が近似するため、必要となった事例はない。（ほか4団体）

(2) 地域格差等の比準割合の活用

統合事例はない/その理由

人口が減少しても宅地は残存しており、別の状況類似地域が近在していない集落も多いため、当該地点の宅地評価にあたり、状況類似地域を個別に設定し続けている。

当市における典型的な状況配置のパターンとして、幹線道路沿いの集落とその背後（旧道）道路沿いの集落とで、状況を分けている形態がある。このような形態においては、人口減少等の背景があるにせよ、地域の状況及びその状況に即応した価格水準が異なることが多い。また、あるいは、幹線道路沿いの集落ごとに、状況を分けている形態がある。

このような形態においては、仮にこれを統合した場合には、状況の範囲が線的乃至面的に広がり過ぎることとなり、従来からの集落ごとの価格水準の相違についての説明が行いにくくなる。このような地域の状況、実態、さらに、これに即応した価格水準の相違に鑑みて、状況の統合事例はない。

なお、人口減少等の背景があるにせよ、統一的な見解等に基づく基準がないまま、逐次的、散発的かつ局所的に状況の統合を行うことは、全市的に整合性を持った価格水準の説明が困難となってしまう懸念がある。

特に事例なし。（ほか3団体）