

記載要領

【前文】

昨年度実施した「利用ニーズが低下した土地の評価に関する調査について」（令和 5 年 9 月 25 日付事務連絡。以下「令和 5 年度調査」という。）のアンケート調査にご協力いただきまして、ありがとうございました。令和 5 年度調査の回答によって把握した、地方団体における用途地区の区分、状況類似地区（域）の区分（以下、「地区区分」という。）の区分見直しに関する課題を踏まえ、土地に関する調査研究委員会（一般財団法人資産評価システム研究センター）における検討課題を下表のとおり整理いたしました。

表：令和 5 年度調査での課題整理（地区区分）

	課題整理(アンケート調査結果)		検討課題
	苦慮している点	工夫している点	
用途地区の区分	空き家等が増えた場合の用途地区等の見直しのタイミングがつかめない。	現地調査、住宅地図、家屋課税データ、他部署情報、相続税の用途地区、不動産鑑定士意見等を活用。	- 空き家等が増えた場合の用途地区の区分の見直しについての考え方 - 商業系から住宅系への用途地区の見直し - 住宅系から村落地区への用途地区の見直し（市街地宅地評価法適用地域からその他の宅地評価法適用地域への見直しを含む）
状況類似地区（域）の区分	- 取引事例が少なく価格水準の把握が困難であり、状況類似地区（域）の区分の見直しの契機がつかめない。 - 利用状況の変化がゆるやかであり、状況類似地区（域）の区分の見直しの契機がつかめない。	- 売買実例が無くとも、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。 - 過疎化が進行し標準宅地を設定する必要が無くなったと判断される地域では、標準宅地を廃止し、他の状況類似地区（域）に併合。 - GISや詳細な現地調査の活用。	- 状況類似地区（域）の区分についての見直しについての考え方 - 価格水準の把握が困難な場合 - 利用状況の変化の把握が困難な場合

令和 5 年度調査「土地に関する調査研究＜2024(令和6)年3月＞－利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価について－」報告書（以下、「R5 報告書」という。）Ⅴ まとめ（32・34頁）をもとに作成 https://www.recpas.or.jp/new/jigyo/report_web/pdf/2023_r5_all/2023_r5_report_tochi.pdf

【記載要領】

上記を踏まえ、令和 5 年度調査を実施した地方団体のうち、当該調査回答において、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に対し追跡調査として、評価替えに向けた地区区分の見直しの工夫点等の詳細をお尋ねいたします。ご回答は「調査票」にご記入下さい。

なお、いただいたご回答について、後日、メールやお電話等によって内容を確認させていただく場合があることを申し添えます。

また、利用ニーズの低下した土地には、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（以下「人口減少等により土地取引が減少した地域」という。）に多くみられると考えられますが、地区区分の見直しは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、人口減少等により土地取引が減少した地域のみではなく、このような商業活動等の衰退が続く地域（以下、「商業活動等の衰退が続く地域」という。）における地区区分の見直しも含めて各設問へのご回答をお願いいたします。

I 「団体属性」シートについて

（１）都道府県名

プルダウンリストにより選択して下さい。

（E3 セル）

（２）市町村名

プルダウンリストにより選択して下さい。

（G3 セル）

（３）市区町村コード

正しい市区町村コードが表示されているか確認して下さい。もしも誤っている場合には、当該セルに手入力下さい。

（I3 セル）

II 「調査事項 1 (1)」シート及び「調査事項 1 (2)」シートについて

【調査事項 1】地区区分の見直しの検討の有無

項目 [ア] (人口減少等により土地取引が減少した地域)、[イ] (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お答え下さい (複数回答可)。用途地区の区分の見直しについては、「調査事項 1 (1)」シート、状況類似地区 (域) の区分の見直しについては、「調査事項 1 (2)」シートにそれぞれご回答下さい。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 年間として回答願います。また、項目 [ア]、[イ] の他に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、項目 [ウその他①] ~ [ウその他③] を使用してご回答下さい。

見直しの検討対象となったことがある項目についてはチェックボックスに✓ (チェック) したうえで、項目 [ア-1] ・ [イ-1] で事例の概要を記載し、項目 [ア-2] ・ [イ-2] に検討を実施した概ねの期間として該当する時期をチェックボックスに✓ (チェック) してご回答下さい。

見直しの検討対象としたことがない項目については、項目 [ア-3] ・ [イ-3] にその理由として当てはまるもののチェックボックスに✓ (チェック) してご回答下さい (複数回答可)。選択肢④その他の場合には具体的な内容を記載して下さい。また理由② (見直しを検討するための情報が不足) の場合には、項目 [ア-3②] ・ [イ-3②] にて、不足した具体的な情報として当てはまるもののチェックボックスに✓ (チェック) してご回答下さい (複数回答可)。選択肢 v その他の場合には具体的な内容を記載して下さい。

なお、項目 [ア]、[イ] が複数存在する場合にも、項目 [ウその他①] ~ [ウその他③] を適宜使用してご回答下さい。

III 「調査事項 2 (1)」シート及び「調査事項 2 (2)」シートについて

【調査事項 2】地区区分の見直しを実施した事例

本問では【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回答して下さい。用途地区の区分の見直しについては、「調査事項 2 (1)」シート、状況類似地区 (域) の区分の見直しについては、「調査事項 2 (2)」シートにそれぞれご回答下さい。

実施の有無について該当する項目のチェックボックスに✓ (チェック) してご回答下さい。併せて、その理由についても (ア)-1 理由・(イ)-1 理由で該当する選択肢のチェックボックスに✓ (チェック) してご回答下さい (複数回答可)。なお、その他の理由 ((ア)-1 選択肢⑤・(イ)-1 選択肢⑦) の場合には具体的な内容を記載して下さい。

さらに、地区区分の見直しを実施しなかった(イ)-1 理由で選択肢⑤ (見直しを検討するための情報が不足) の場合には、(イ)-1 ⑤にて、不足した具体的な情報として当ては

まるもののチェックボックスに✓（チェック）してご回答下さい（複数回答可）。また、選択肢ⅴその他の場合には具体的な内容を記載して下さい。

なお、【調査事項1】でウ（その他①～③）を記載した場合には、それぞれ該当する箇所にご回答下さい。

IV「調査事項3」シートについて

【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を該当する選択肢のチェックボックスに✓（チェック）してご回答下さい。（1）用途地区の区分、（2）状況類似地区（域）の区分それぞれについてご回答下さい。選択肢（ア）（見直しの基準がある）の場合には、併せて、その理由についても（ア）-1 基準の内容で該当する選択肢のチェックボックスに✓（チェック）してご回答下さい（複数回答可）。なお、その他の理由（選択肢③）の場合には具体的な内容を記載して下さい。また、差し支えなければ、実際の見直し基準の内容が記載された資料（写し）の提供をお願いします。

なお、【調査事項1】でウ（その他①～③）を記載した場合には、それぞれ該当する箇所にご回答下さい。

V「調査事項4（1）」シート及び「調査事項4（2）」シートについて

【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、（ア）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。用途地区の区分の見直しについては、「調査事項4（1）」シート、状況類似地区（域）の区分の見直しについては、「調査事項4（2）」シートにそれぞれご回答下さい。該当する選択肢のチェックボックスに✓（チェック）してご回答下さい。なお、影響の内容については選択肢①・②のチェックボックスに✓（チェック）してご回答下さい。また、選択肢②その他の場合には具体的な内容を記載して下さい。

なお、【調査事項1】でウ（その他①～③）を記載した場合には、それぞれ該当する箇所にご回答下さい。

VI「調査事項 5（１）」シート、「調査事項 5（２）ア」シート及び「調査事項 5（２）イ」シートについて

【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回答下さい。

◆「調査事項 5（１）」シート

「（１）内部作業上の工夫」について、「（ア）参考資料とその収集時期」では、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教えてください。該当する項目のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい（複数回答可）。

なお、⑥GIS データの活用及び⑦その他の場合には具体的な内容の記載、⑧特に活用している資料等はない場合にはその理由を記載して下さい。各資料の収集時期についても、該当する項目のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい（複数回答可）。また、「（イ）その他工夫している点」では、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、具体的な内容を記載して下さい。

◆「調査事項 5（２）ア」シート

「（２）外部委託先からの意見等の聴取」について、「ア意見等を聴取している外部委託先」では、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回答下さい（複数回答可）。また、委託契約を結んでいる場合にはどのような業務か記載してください。選択肢③（その他）の場合には具体的な内容を、選択肢④（特に活用していない）の場合にはその理由を記載して下さい。

◆「調査事項 5（２）イ」シート

「（２）外部委託先からの意見等の聴取」について、「イ外部委託先との連携時期や内容等」では、外部委託先との連携に当たって、連携時期や内容等をご回答下さい。

「（ア）連携時期」では、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チェックボックスを✓（チェック）して下さい（複数回答可）。「（イ）連携内容」については、以下の設問を参考にご回答下さい。

・「①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もご回答下さい。

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. 意見等は求めていない：□

・「②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 방법이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回答下さい。

i. 参考にしている：□

● 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. 参考にしていない：□

● 「ii いいえ」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 ()

・「③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。理由も併せてご回答下さい。

i. 参考にしている：□

● 理由（ ）

ii. 参考にしていない：□

● 理由（ ）

・「④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。内容等も併せてご回答下さい。

i. はい：□

● 内容（ ）

ii. いいえ：□

● 理由（ ）

・「⑤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。内容等も併せてご回答下さい。

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（ ）

・「⑥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を自由に記載して下さい。

（ ）

VII「調査事項6」シートについて

【調査事項6】その他

以下の設問にご回答下さい。

・「(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。内容等も併せてご回答下さい。

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記載して下さい。

（ ）

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

・「(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、内容等も併せてご回答下さい。なお、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）を統合した事例がない場合には③を選択して下さい。

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：□

- 内容（ ）

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