

## 「広域土地評価実証実験

### ～固定資産（宅地）評価における広域評価手法の導入に関する研究～」

朝日航洋株式会社 東京空情支社資産情報部

チームリーダー 桜井 秀宣

同部 星野 洋人

#### 1 はじめに

自治体毎に実施している宅地評価業務を、隣接する複数の自治体で共同実施した場合の効果や課題を明らかにすることを目的とし、湘南地域の7市町で、平成30基準年度評価替えにおける路線価等の実データを活用したテスト作業を実施した。

#### 2 テストの内容

実施手順及び結果は、次の通り。

##### (1) 現状把握及び共通化

価格形成要因は各路線価の地価の違いを示す基本的な項目だが、自治体ごとに取得している項目や名称が異なり、同じ名称の項目においても判定のカテゴリ区分が異なる場合がみられた。広域的な分析を行うにあたり、これらの統一化を行った。

##### (2) 地域要因の取得

状況類似地域の統合を検討する際には、状況類似地域の区分の視点である地域要因について比準格差が必要となる。本研究においては「街路の配置」・「地勢」・「土地利用」の3要因を地域要因として取得した。

##### (3) 路線価分布状況の確認

広域評価手法を適用するためには、路線価分布状況に一定の規則性が必要となる。広域比準表を適用する範囲（地理的・用途的）を決定するために路線価分布状況の確認を行った。

##### (4) 広域比準表の作成

実験対象とした用途地区（住宅地区）について、主要な街路路線価を目的変数、価格形成要因を説明変数とした統計的分析結果に基づき広域比準表を作成した。

##### (5) 広域比準表の精度検証

作成した比準表による路線価の試算結果と実路線価との差異を確認するため、最終的にサンプル地域18地区、路線本数約2,300本を対象に精度検証を実施。7市町に及ぶ広いエリアで比較的良好な結果が得られ、広域評価用比準表の導入が十分に可能であることが証明された。

##### (6) 状況類似統合視点設定

広域評価用比準表の作成に続いて、状況類似地域の統合の可能性を確認。状況類似地域の統合が可能と思われる条件を整理して、状況類似地域統合基準案をまとめた。

#### 3 まとめ

(1) サンプル地区の路線価の試算結果で、価格形成要因の統一過程における精度低下（カテゴリ統合や調査基準不統一の容認）や本来実施すべき比準表分類の細分を実施しなかったにもかかわらず満足のいく結果を得られたことで、複数の自治体を対象とした広域評価用比準表の導入が可能であることが十分に証明できた。

(2) 比準表分類の細分化・価格形成要因調査基準の詳細部分の統一・価格形成要因の追加取得等、導入に向けた課題ももちろんあるが、不動産鑑定士の減少への対応・自治体間の価格バランス整合・納税者への説明責任等からのメリットが想定でき、今後、これらの課題解決に向けた事務計画を立案し、近隣市との調整を進めるべきと考える。