

⑥ 「用途地区区分について」

一般財団法人日本不動産研究所
公共部

次長 高岡 英生
主席専門役 飯島 孝博

0 問題意識

市街地宅地評価法適用地域においては、まず、市町村の宅地を用途地区に区分する。用途地区を区分する際には、平成20年8月11日付け総税評第25号に示されている「用途地区の定義」を踏まえて利用状況の類似性を検討していると思われるが、用途地区を区分した結果は、必ずしも「用途地区の定義」に完全に一致するものではないようである。

1 「用途地区の定義」の確認

用途地区の定義を、過去の改正時における定義の変遷を確認しつつ概観した結果、用途地域などには「主として」「おおむね」「等」「中心に」といった修飾語が付されている場合が大半であり、絶対的な基準とは言い難いものと思われる。

2 地価公示標準地の設定方針

宅地評価で活用することとされている「地価公示」の標準地の設定方針を確認したところ、原則として「土地の用途が同質であり、又は類似している近接した地域を概ね5程度まとめた標準地設定区域ごとに設定する」こととされており、用途地区を細区分した状況類似地域（地区）ごとに選定する標準宅地の選定基準と軌を一にする考え方となっている。

ただし、地価公示では、地域の実情等に応じて「地価の個別化傾向をより適切に把握できるように設定した標準地」「用途地域の区分とは異なる用途の標準地」を設定できるとしている。

3 用途地区区分に関する判例

平成24基準年度に「併用住宅地区」に区分されていた地区を、平成27基準年度に「普通商業地区」に見直した際、住宅地区のみに適用することとしている所要の補正を誤って適用していることが判明した土地について、台

帳登録価格を修正したことの違法性が争われた判例において、用途地区区分の基準について裁判所の判断が示されている。

当該判例によれば、固定資産評価基準や評価要領等において、普通商業地区、併用住宅地区の区別につき、一義的に明白な基準が定められているとは評価し難いものであり、用途地区区分は「総合的判断」であるという考えが示されている。

4 用途地区と用途地域の関係

某県の令和3基準年度標準宅地について「用途地区」と都市計画法上の「用途地域」の関係を集計したうえで、標準宅地の属する用途地域が「用途地区の定義」に記載されている用途地域と一致しない地区について、現地調査により宅地の利用状況を確認した。

現地調査は、用途地区区分が「普通商業地区」であるが、標準宅地の属する用途地域は第一種中高層住居専用地域である場合など4つのケースについて実施したが、いずれのケースにおいても、それぞれの「用途地区の定義」に記載されている宅地の利用状況との整合性が認められるものであった。

5 用途地区の意義に即した区分のあり方についての考察

上記1～4を踏まえると、地区の状況が「用途地区の定義」に記載されている状況と完全に一致していない場合、固定資産評価基準に立ち返り、宅地の利用状況を重視して用途地区を区分することが、用途地区の意義に即した区分であると考えられる。