

.....

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 氏
主席専門役 飯島 孝博 氏

.....

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

はじめに

発表内容

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日付け総務省告示第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。

本発表では、用途地区区分の考え方を整理したうえで実際の用途地区区分の状況を概観し、地価公示における標準地の設定方針等も踏まえ、用途地区の意義に即した区分のあり方について考察する。

前提条件

○対象とする用途地区

本発表では、大都市圏の市街地宅地評価法適用地域において比較的多く見られる「繁華街地区」「高度商業地区I」「高度商業地区II」「普通商業地区」「普通住宅地区」「併用住宅地区」「大工場地区」「中小工場地区」の8つの用途地区区分を対象とする。

○引用する基準等

本発表では、引用する基準等を、以下のとおりとする。

「固定資産評価基準」: 固定資産評価基準【令和2年11月6日総務省告示第322号】

「固定資産評価基準解説」: 固定資産評価基準解説(土地篇)【令和3年5月17日(一財)地方財務協会 発行】

「不動産鑑定評価基準」: 不動産鑑定評価基準

【全部改正 平成14年7月3日 最終改正 平成26年5月1日国土鑑第8号の5】

用途地区区分の意義

○固定資産評価基準における意義

固定資産評価基準 第1章 第3節 二(一)2(1)

宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区(温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいう。)等に区分する。この場合において、必要に応じ、商業地区にあつては繁華街、高度商業地区(I、II)、普通商業地区等に、住宅地区にあつては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区にあつては大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に、それぞれ区分するものとする。

→用途地区の区分とは、宅地の利用状況を基準として、市町村の宅地を区分することをいう。

○固定資産評価基準解説における意義

固定資産評価基準解説 P.207

…用途地区とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものであるが、具体的には、宅地がおおむね適業適地の原則に従って利用されていることから、その利用状況が類似している地区をいうことになる。

つまり、用途地区の区分は、宅地の利用状況が共通な地域を区分することであるが、これは、路線価を付設するため、また、画地計算法を適用するために必要とされるものである。

(注) 宅地の価格に影響を及ぼす諸要素は、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宅地としての利用上の便等いわゆる一般的な要素と、奥行、間口、形状等各筆の宅地に特有なものに分別することができる。

→用途地区の区分は、路線価付設、画地計算法適用のため、利用状況が類似している地区を区分する。

用途地区の区分とは、宅地が“おおむね”適業適地の原則に従って利用されていることを前提として、市町村の宅地を「利用状況の類似性」を基準として区分することをいう。

用途地区の定義（商業地区）_1

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する。

	H8改正(※)	H20改正(※※)	
繁華街地区	都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村における伝統的又は新興的な盛り場をいい、映画館、マーケット、デパート等を中心とし、その他の娯楽場、大衆又は高級飲食店、喫茶店、食品店、装飾品店、衣料販売所等を主とする商業地で、高度商業地区より平均的に小さい規模の店舗が集中している地区	都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村において各種小売り店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心の商業地区をいい、 主として容積率の高い地区 にあるが、高度商業地区(I、II)と異なり比較的狭い幅員の街路に中層以下の平均的に小さい規模の建物が連たんしている地区	都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村において各種小売り店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心の商業地区
高度商業地区I	店舗が連たんし、繁華街とは言えないが商業地区として高度に発達している地区をいい、大都市にあつては都心又は副都心、中都市にあつては都心地域及び小都市にあつては中心地域で、駅、デパート、映画館等を中心とし、衣類販売店、家庭用品店、食品店、実用品店、普通又は高級飲食店、問屋、銀行等を中心とする商業地で、繁華街より平均的に大きい規模の店舗が集中している地区	都市内の容積率の高い地区(主として都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率700%以上の地域)にあつて、銀行、商社等の高層(主として8階建以上)の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ 敷地規模が大きい 地区	同左

※ 平成8年9月3日付け自治評第34号 「固定資産評価基準の一部改正について」

※※ 平成20年8月11日付け総税評第25号 「固定資産評価基準の一部改正について(通知)」

用途地区の定義（商業地区）_2

	H8改正	H20改正	
高度商業地区II	<p>店舗が連たんし、繁華街とは言えないが商業地区として高度に発達している地区をいい、大都市にあつては都心又は副都心、中都市にあつては都心地域及び小都市にあつては中心地域で、駅、デパート、映画館等を中心とし、衣類販売店、家庭用品店、食品店、実用品店、普通又は高級飲食店、問屋、銀行等を中心とする商業地で、繁華街より平均的に大きい規模の店舗が集中している地区</p>	<p>大都市にあつては都心又は副都心、地方都市にあつては都心地域、小都市にあつては中心地域等容積率の高い地区(都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率600%以上の地域)にあつて、中高層(主として6階建以上)の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区、あるいは中高層の事務所が連たんする高度業務地区</p>	<p>大都市にあつては都心又は副都心、地方都市にあつては都心地域、小都市にあつては中心地域等で、容積率の高い地区(都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率600%以上の地域)にあつて、中高層(主として6階建以上)の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区若しくは事務所等が連たんする高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区</p>
普通商業地区	<p>店舗が連たんしているが、高度商業地区には該当しない地区をいい、日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみに店舗が連たんし、各種の店舗が混在するが、繁華街、高度商業地区よりも資本投下量が少ない店舗が連たんしている地区</p>	<p>都市計画法で定める商業地域(おおむね容積率が600%未満)、近隣商業地域内、あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路(国道等)沿いに中低層(主として5階建以下)の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区(I、II)、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区</p>	同左

○用途地域、容積率に関する記述はH8改正以降。
 ○業種に関する記述は減少している反面、敷地規模や建物階数に関する記述が増加。

用途地区の定義（住宅地区）

	H8改正	H20改正	
普通住宅地区	<p>居住用家屋が連続する地区で、高級住宅地区以外の地区</p>	<p>主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内にあつて、主として居住用家屋が連続している地区</p>	同左
併用住宅地区	<p>商業地区の周辺部等において、住宅が混在するが、小店程度の店舗又は事務所の多い地区</p>	<p>商業地区の周辺部(主として都市計画法で定める近隣商業地域内)あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路(国道等)沿いであつて住宅が混在するが、小規模の店舗、事務所(低層利用の建物が多い)が多い地区</p>	<p>商業地区の周辺部(主として都市計画法で定める近隣商業地域内)あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路(国道等)沿いであつて、戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区</p>

○用途地域に関する記述はH8改正以降。
 ○「主として」「～を中心に」など、用途の混在を許容する記述が増加。特に併用住宅地区は、H20改正により、商業系建物(店舗、事務所)が住宅より多いとは限らない内容となっている。

用途地区の定義（工業地区）

	H8改正	H20改正	
大工場地区	おおむね、都市計画法で規定する工業地域又は工業専用地域内で3,000平方メートルを超える大工場が集中している地区	<p style="text-align: center;">主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9,000㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中(3画地以上)している地区、あるいは単独で3ha以上の敷地規模のある画地によって形成される地区。工業団地、流通業務団地等においては、1画地の平均規模が9,000㎡以上の団地は大工場に該当する。</p>	同左
中小工場地区	おおむね、都市計画法で規定する準工業地域又は工業地域内で、工場敷地の規模が300平方メートルから3,000平方メートル程度までの工場が集中している地区	<p style="text-align: center;">主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9,000㎡程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区</p>	同左

- 用途地域については、H8改正以前は大工場地区と中小工場地区で基準が異なっていたが、それ以降は差異がなくなっている。
- 大工場地区、中小工場地区とも敷地規模の基準は大規模になっている。用途については工場だけでなく、倉庫、流通センター、研究開発施設等も追加されている。
- H20改正での変更はない。

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。

	用途地区								
	繁華街	高度商業Ⅰ	高度商業Ⅱ	普通商業	普通住宅	併用住宅	大工場	中小工場	
用途地域	第一種低層住居専用地域					2406	8		
	第二種低層住居専用地域					42	4		
	第一種中高層住居専用地域				2	1474	54	1	2
	第二種中高層住居専用地域					266	58		2
	第一種住居地域				9	1854	306	3	5
	第二種住居地域				11	302	197		2
	準住居地域				25	122	213		
	近隣商業地域				406	328	696	1	2
	商業地域	59	41	111	949	139	337	6	
	準工業地域				30	329	125	27	184
	工業地域				20	124	35	85	141
	工業専用地域				2	1		92	54
総計	59	41	111	1454	7387	2033	215	392	
「用途地区の定義」記載の用途地域にある標宅(地点・%)	59 [100.0%]	41 [100.0%]	111 [100.0%]	1430 [98.3%]	6795 [92.0%]	1537 [75.6%]	204 [94.9%]	379 [96.7%]	

(注)

- ✓ 網掛けはH20改正以後の「用途地区区分の定義」に明記されている用途地域。
- ✓ 国土数値情報 (<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>) に用途地域ポリゴン(令和元年度版)が登録されている市町村のみ集計。
- ✓ 標準宅地のポイント位置が用途地域境界付近にあるため、標準宅地(画地)全体の属する用途地域とは異なる地点もある。

- 標準宅地の属する用途地域は、「用途地区区分の定義」に明記されている用途地域と一致している場合が多いが、完全に一致しているわけではない。
- 特に併用住宅地区は、他の用途地区と比較して一致している割合が低く、工業専用地域を除く全ての用途地域に標準宅地が設定されている。

**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の状況_1**

○「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



	第一種 中高層 住居専 用地域
用途地域内の建築物の用途制限	
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	②
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	②
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×
①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。	

○観光地であり、繁華性は高い。
○小規模な飲食・物販等の店舗が連たんしている。

**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の状況_2**

○「普通住宅地区」であるが、標準宅地の属する用途地域は工業専用地域



○地区計画により、用途地域の建築制限とは異なる土地利用の方針が定められている。
○地区計画では「都市型住宅等を主体」に土地利用が図られることとなっている地区である。

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の状況_3

○「普通住宅地区」であるが、標準宅地の属する用途地域は商業地域



- 最寄り駅徒歩7～8分程度に位置する。
- 地区内の宅地はほぼ全て居住用家屋の敷地として利用されている。

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の状況_4

○「併用住宅地区」であるが、標準宅地の属する用途地域は工業地域



- 幹線道路沿いに住宅、飲食店、事業所等が混在している。
- いずれも工業地域に建築可能な用途である。

地価公示標準地の選定基準・設定方針

固定資産税の宅地評価では、当面の間、地価公示法による地価公示価格を活用することとされている。

地価公示価格は、毎年1月1日における標準地の単位面積当たりの正常な価格であり、ここでは地価公示標準地の選定基準、及び近年の標準地設定方針を確認する。

○地価公示標準地の選定基準

令和5年 地価公示の実施状況及び地価の状況 第12.標準地の選定基準(国土交通省)

標準地は、法(※)によれば「自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地」でなければならない(法第3条)が、地価公示法施行規則(昭和44 年建設省令第55号。以下「規則」という。)はこれをさらに説明して、「**土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地**」としている(規則第3条)。

なお、ここで「一団の土地」とは、**同一使用者によって同一使用目的に供されている連続した一区画の土地**のことである。

公示する標準地の正常な価格(以下「公示価格」という。))が、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の際に規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制において土地価格の審査の際に規準とされるものであるため、標準地は、特に次の点に留意して選定されている。

(1) 標準地の代表性

標準地は、市町村(都の特別区及び政令指定都市の区を含む。)の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

(2) 標準地の中庸性

標準地は、当該標準地が設定される区域(以下「標準地設定区域」という。)内において**土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸**のものであること。

(3) 標準地の安定性

標準地は、**標準地設定区域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること**。また、土地の利用状況が移行している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分に配慮したものであること。

(4) 標準地の確定性

標準地は、**明確に他の土地と区別され、範囲が特定できるものであること**。また、選定する標準地の特性を踏まえ、範囲の特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が容易な地点に偏ることがないように配慮すること。

※地価公示法(昭和44年法律第49号)

地価公示標準地の選定基準・設定方針

○近年の標準地設定方針

令和5年地価公示標準地設定方針2(1)市街化区域及び市街化調整区域(国土交通省)

○標準地は、住宅地、宅地見込地(市街化区域のみ)、商業地、工業地及び現況林地(市街化調整区域のみ)について設定する。

○標準地は、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。

○近年の市街地の状況変化を踏まえ、土地の利便性や収益性に応じた地価の個別化傾向をより適切に把握できるよう、標準地の配置を検証し、必要に応じて見直しを行うものとする。また、大規模な共同住宅の立地が進む住宅地、再開発地・観光地等において訪問客の増加による特徴的な繁華性の向上等が見られる商業地のほか、宅地見込地、工業地及び現況林地については、地域の実情に応じて、標準地を設定できるものとする。

○都市計画で定められた用途地域の区分とは異なる用途での土地利用が行われており、又は行われつつある一定のまとまりのある地域(例えば、近年、都心回帰に伴い、商業系や工業系の用途地域においても共同住宅の立地が進んでいる地域等)においては、地域の実情等を詳細に分析し、その必要性が高いと認められる場合に、用途地域の区分とは異なる用途の標準地を設定できるものとする。

○地価公示標準地の選定基準に示されている4要件(代表性・中庸性・安定性・確定性)は、固定資産税の宅地評価における「画地」の考え方、及び標準宅地の選定基準と軌を一にするものである。(原則論)

○一方、近年の標準地設定方針では、必要に応じて「土地の利便性や収益性に応じた地価の個別化傾向」や「都市計画で定められた用途地域の区分とは異なる用途での土地利用」を考慮した標準地を設定できることとしている。

不動産鑑定評価における「用途的地域」との異同

固定資産税評価における用途地区と類似する概念として、不動産鑑定評価における「用途的地域」がある。「用途的地域」の概念を確認し、固定資産税評価における用途地区区分との異同を明らかにする。

○「用途的地域」の意義

不動産鑑定評価基準 総論 第6章 第1節 II 1. 地域及びその特性

地域分析に当たって特に重要な地域は、**用途的観点から区分される地域**(以下「用途的地域」という。)、すなわち近隣地域及びその類似地域と、近隣地域及びこれと相関関係にある類似地域を含むより広域的な地域、すなわち同一需給圏である。

また、近隣地域の特性は、通常、**その地域に属する不動産の一般的な標準的使用**に具体的に現れるが、この標準的使用は、**利用形態**からみた地域相互間の相対的位置関係及び価格形成を明らかにする手掛りとなるとともに、その地域に属する不動産のそれぞれについての最有効使用を判定する有力な標準となるものである。

なお、不動産の属する地域は固定的なものではなく、地域の特性を形成する地域要因も常に変動するものであることから、地域分析に当たっては、対象不動産に係る市場の特性の把握の結果を踏まえて地域要因及び標準的使用の現状と将来の動向とをあわせて分析し、標準的使用を判定しなければならない。

○「用途地区」と「用途的地域」の共通点・相違点

	用途地区	用途的地域
共通点	<ul style="list-style-type: none"> ●土地の利用形態（利用状況）を基準として区分 ●地区（地域）内で標準的と考えられる利用形態（利用状況）がある 	
相違点	おおむね適業適地の原則に従って利用されていることを前提（静的） ⇒地区内で標準的と考えられる利用状況は、価格調査基準日時時点の現況を重視して判定	不動産の属する地域は固定的なものではないことを前提（動的） ⇒地域内で標準的と考えられる利用形態は、常に変化の過程にあることを前提として判定

用途地区の意義に即した区分のあり方についての考察

○「用途地区の定義」は過去から不変のものではなく、**土地利用の変化に応じて改正**されており、区分の基準も都市規模・地積規模・建物用途・都市計画法上の用途地域など、**多様な観点**が示されている。

○地区（あるいは、地区の標準的使用に供されている標準宅地）の状況が「用途地区区分の定義」に記載されている状況と完全に一致していない場合であっても、**現地を確認した“宅地の利用状況”は、それぞれの定義との整合性が認められるものであった。**

⇒地区の状況が「用途地区区分の定義」に記載されている状況と完全に一致していない場合、固定資産税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。

○固定資産税の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**は、「都市計画で定められた用途地域の区分とは異なる用途での土地利用」を考慮した標準地を設定できるとされており、**都市計画の目指す方向性とは異なる用途での土地利用が“一定のまとまりを持つ地域”を構成している場合がある**ことを示している。

⇒地価公示において（地域の実情等を詳細に分析し、その必要性が高いと認められる場合に）用途地域の区分とは異なる用途での標準地を設定できるとされていることから（土地利用のまとまりを重視）、固定資産税の宅地評価においても、同方針を踏まえて用途地区を区分することは妥当。

○固定資産税評価における**用途地区**は、地区内の土地がおおむね適業適地の原則に従って利用されていることを前提とした**静的な地区区分**である。一方、不動産鑑定評価における用途的地域は、不動産の属する地域は固定的なものではないことを前提とした、将来動向の予測をも含んだ**動的な地域区分**である。

⇒用途地区と用途的地域の考え方の相違により、再開発や建替が活発な地区（地域）など、宅地の利用状況に変化がある場合において、標準的使用について評価員と見解が一致しない場合が有り得る。

このような場合でも、評価員が判定する標準的使用が「**用途地区区分の定義**」に示されている**“宅地の利用状況”の範囲内**である場合が多いので、まずは評価員の判定根拠を確認することが重要。

（例：併用住宅地区において、現況は低層店舗が多いが、評価員は中高層共同住宅を標準的使用と判定。）

なお、評価員が標準宅地の個性（地積規模、位置等）に着目して標準的使用を判定している場合には、地区内の他の宅地を標準宅地として選定（選定替え）することが望ましい場合もある。