

この事業は、一般財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

# 土地に関する調査研究

ー利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価についてー

2024年3月

一般財団法人 資産評価システム研究センター



## は し が き

固定資産税は、市町村を支える基幹税目として重要な役割を果たしてきており、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は近年ますます高まっております。当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業を主要事業として位置付け、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行ってまいりました。

令和5年度は3つの調査研究委員会を立ち上げ、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して専門的な調査研究を行ってまいりましたが、このうち土地に関する調査研究委員会においては、利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価について調査研究を行いました。過疎化が進む地域での評価について、地方団体へのアンケート調査や評価実務家からの報告等を通じて評価の実態を把握した上で、用途地区の区分、状況類似地区(域)の区分、標準宅地の選定等を今後の検討課題としています。

ここに、今年度の調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

2024(令和6)年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター  
理事長 米田 耕一郎





## 令和5年度 土地に関する調査研究委員会委員名簿

|     |        |                                                           |
|-----|--------|-----------------------------------------------------------|
| 委員長 | 西 嶋 淳  | 大阪商業大学副学長兼経済学部教授                                          |
| 委員  | 井出 多加子 | 成蹊大学名誉教授・経済学部客員研究員                                        |
|     | 大庭 哲治  | 京都大学大学院経営管理研究部・<br>京都大学大学院工学研究科社会基盤工学専攻<br>空間情報学講座(併任)准教授 |
|     | 山本 卓   | 明海大学不動産学部教授                                               |
|     | 浅尾 輝樹  | 一般財団法人日本不動産研究所 研究部兼総務部次長                                  |
|     | 泉 達夫   | 新中央鑑定代表、元社団法人日本不動産鑑定協会理事                                  |
|     | 服部 幸司  | 服部不動産鑑定株式会社 代表取締役・不動産鑑定士                                  |
|     | 藤原 仁子  | 東京都主税局資産税部資産評価専門課長                                        |
|     | 岡崎 勝紀  | 仙台市財政局税務部資産税企画課長                                          |
|     | 秋庭 史知  | 船橋市税務部資産税課長                                               |
|     | 太田 哲也  | 姫路市財政局税務部資産税課長                                            |

(順不同、敬称略)

(2024(令和6)年3月現在)



## 土地に関する調査研究委員会

### 【審 議 経 過】

#### ○第1回〔2023(令和5)年7月28日(金)〕

- (議題) (1) 令和5年度土地に関する調査研究委員会 研究テーマについて  
(2) 利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価について  
(3) 地方団体へのアンケート質問事項等の検討について

#### ○第2回〔2023(令和5)年10月18日(水)〕

- (議題) (1) 利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価について  
(不動産鑑定士委員発表)  
(2) 利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価について  
(地方団体委員発表)

#### ○第3回〔2023(令和5)年12月22日(金)〕

- (議題) 市町村アンケート調査結果報告及び令和5年度報告書骨子(案)について

#### ○第4回〔2024(令和6)年3月7日(木)〕

- (議題) 令和5年度土地に関する調査研究委員会報告書(案)について



## 目 次

|     |                                   |    |
|-----|-----------------------------------|----|
| I   | 調査研究の背景                           | 1  |
| II  | 本報告書の構成                           | 1  |
| III | 制度の概要                             | 2  |
|     | 1. 固定資産税評価における価格                  | 2  |
|     | 2. 固定資産税評価における宅地等の評価方法            | 2  |
| IV  | 実態調査                              | 7  |
|     | 1. アンケート調査                        | 7  |
|     | 2. 過疎化が進む地域の鑑定評価について              | 22 |
|     | 3. 参加自治体の取り扱い                     | 24 |
|     | 4. アンケート調査からの考察                   | 26 |
| V   | まとめ                               | 32 |
|     | 1. 過疎化が進む地域での評価における課題整理           | 32 |
|     | 2. 今後の検討課題                        | 34 |
|     | 【付属資料】                            | 37 |
|     | 1. 利用ニーズが低下した土地の評価に関する調査 記載要領と調査票 |    |
|     | 2. 鑑定実務家委員の発表資料                   |    |
|     | 3. 自治体委員の発表資料                     |    |



## I 調査研究の背景

近年、人口の減少や都市部への一極集中など、様々な要因によって利用ニーズが大きく低下した土地の固定資産評価額が、実勢価格と乖離しているのではないかとの報道がある。

こうし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、人口が減少し、過疎化が進んでいるものも多いと考えられ、特に付近に売買事例が長期間発生していない宅地等については、土地の評価に当たって苦慮すること多いと推察される。また、このような過疎化が進む地域（以下「過疎化が進む地域」という。）では、高齢化も進展し、共同生活の維持やインフラ施設等の維持管理についても困難な状況が考えられ、固定資産税評価に対する問い合わせや不服等も多いものと考えられる。

さらに、国において、相続した利用ニーズの低下した土地の管理不全を回避すること等を目的とした相続土地国庫帰属制度が令和5年4月27日から開始され、利用ニーズの低下した土地に関心が集まりつつある。

こうした状況を踏まえ、本調査研究では、このような過疎化が進む地域における宅地等の固定資産税評価の実態を把握し、課題を整理し、その解決策を探ることとする。

## II 本報告書の構成

現行の固定資産税評価制度の下、過疎化が進む地域等において評価を行う場合の課題を整理するため、Ⅲにおいて現行制度の全体像を確認した後、それを踏まえて、Ⅳにおいて当委員会で実施した調査の内容及び調査・分析結果を示し、Ⅴにおいて今後検討すべき課題を整理する。

### Ⅲ 制度の概要

#### 1. 固定資産税評価における価格

地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）上、固定資産税における課税標準は、価格とされており、価格は「適正な時価」とされている（地方税法第 341 条第 5 項及び第 349 条）。この適正な時価は、「正常な条件の下に成立する取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいう」とされている。

この価格を求めるため、総務大臣は固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示 158 号。以下「評価基準」という。）を定めることとされており（地方税法第 388 条第 1 項）、市町村長は評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならないとされている（地方税法第 403 条第 1 項）。

#### 2. 固定資産税評価における宅地等の評価方法

##### (1) 地目の認定

##### ① 地目の種類

地目とは、土地の現況及び利用目的による区分を表すものである。評価基準では、土地を田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地の 9 地目に分類しており、その意義については「固定資産評価基準解説（土地篇）」（固定資産税務研究会編、令和 3 年 5 月 17 日一般財団法人地方財務協会発行。以下「基準解説」という。）P23 によると、次のとおり記されている。

##### 【基準解説】

評価基準における各地目の意義については、明定されていないところであるが、基本的には不動産登記法上の取扱いと同様であり、具体的には不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年 2 月 25 日民二第 456 号法務省民事局長通達）に定められているところによるものである。すなわち、前述したように登記簿上の地目と現況の地目が異なる場合、評価上は現況地目で認定し評価するのであるが、双方ともにその判定の基準となるものは同一であることに留意する必要がある。

なお、引用部分の下線は原文ではなく、説明の便宜上付加したものである。以下、本報告書において同様である。



各地目の意義について、不動産登記事務取扱手続準則（以下「準則」という。）第 68 条では次のように定義している。

| 地目  |   | 意義                                              |
|-----|---|-------------------------------------------------|
| 農地  | 田 | 農耕地で用水を利用して耕作する土地<br>(準則第 68 条第 1 号)            |
|     | 畑 | 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地<br>(準則第 68 条第 2 号)          |
| 宅地  |   | 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地<br>(準則第 68 条第 3 号) |
| 鉱泉地 |   | 鉱泉(温泉を含む)の湧出口及びその維持に必要な土地<br>(準則第 68 条第 7 号)    |
| 池沼  |   | かんがい用水でない水の貯留池<br>(準則第 68 条第 8 号)               |
| 山林  |   | 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地<br>(準則第 68 条第 9 号)         |
| 牧場  |   | 家畜を放牧する土地<br>(準則第 68 条第 10 号)                   |
| 原野  |   | 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地<br>(準則第 68 条第 11 号)   |
| 雑種地 |   | 以上のいずれにも該当しない土地<br>(準則第 68 条第 23 号)             |

## ② 地目の意義

評価基準には次のように記載されており、「土地の地目の別に」とあるように、評価基準では地目別に評価方法が定められている。また、「当該土地の現況及び利用目的」とあるように、地目の認定の考え方は現況の地目によるものとされている。

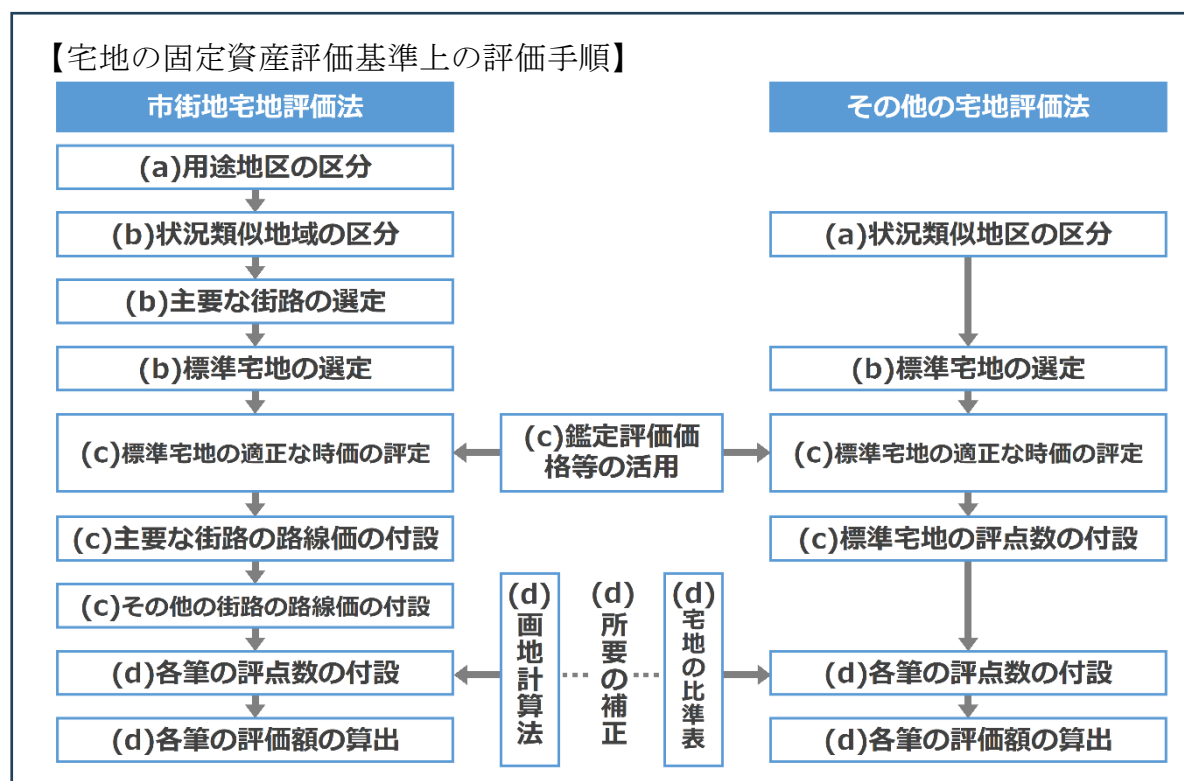
### 【評価基準第 1 章第 1 節一】

#### 一 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によって行うものとする。この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

## (2) 宅地の評価

宅地の評価方法は、「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」に分けられ、評価基準では、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によるものとされている。



### ① 市街地宅地評価法

市街地宅地評価法は、いわゆる路線価方式を採用しており、(a)市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、(b)状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定し、(c)標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて上記主要な街路の路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設し、(d)路線価を基礎とし、画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設するものであり、この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、画地計算法の附表等について、所要の補正をして、これを適用する。

なお、上記(b)の状況が相当に相違する地域の区分とは、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の宅地の利用上の便等を基準として、不動産の価格を形成する要因がおおむね同等であると認められる

地域を区分するものである。また、上記(c)の路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設するものとされるが、この場合において、標準宅地が画地計算法を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮に当該標準宅地の位置に画地計算法を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地の単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて付設する。

## ② その他の宅地評価法

その他の宅地評価法は、(a)状況類似地区を区分し、(b)状況類似地区ごとに標準宅地を選定し、(c)標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設し、(d)標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものであり、この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、宅地の比準表について、所要の補正をして、これを適用する。

なお、上記(a)の状況類似地区の区分とは、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を基準として、価格形成要因がおおむね同等と認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものである。

## ③ 不動産鑑定士等による鑑定評価

ア 上記①(c)及び②(c)において、標準宅地の適正な時価を求める場合には、「当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。（評価基準第12節一）」としている。

また、「令和6年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（令和4年5月23日付け総税評第15号）においても、鑑定評価価格について、「不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書による鑑定評価価格を求めること」、「当該鑑定評価価格について、担当した不動産鑑定士等に対し、その価格決定理由等について十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているかなどについて十分精査すること」、「地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互

間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行うこと」と記載されている。

イ 不動産鑑定評価基準（国土交通省事務次官通知・昭和 39 年制定）とは、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準である。不動産鑑定評価基準では、価格形成要因について、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいうものと定めており、不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法として、原価法、取引事例比較法及び収益還元法などが挙げられている。

## IV 実態調査

本調査研究では、アンケート調査の実施のほか、今年度の調査研究委員会に参加する鑑定実務家委員及び自治体委員からの発表をいただいた。

### 1. アンケート調査

#### (1) アンケート調査の概要

令和5年9月に総務省が行った「利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価に関する調査(以下「アンケート調査」という。)」の概要は下記のとおりである。

##### ① 調査目的

過疎化が進む地域での地方団体の評価の実態について調査し、実務上の課題整理を行う。

##### ② 調査対象団体

人口及び登記申請件数の減少が見られる団体を中心とした51団体(※)

(※) 2010年から2020年にかけての国勢調査の人口減少率及び国土交通省の土地取引規制基礎調査概況調査結果による登記申請の件数変動率の各平均値(人口変動率-3.85%、登記申請件数変動率13.95%)から、各標準偏差を控除した数値以下の団体のうち、2020年の登記申請件数が第1四分位以下の37団体を中心に、合併により山間部を含むと考えられる政令市4団体のほか、全国を網羅するため人口減少率等を踏まえて10団体を加えた合計51団体を抽出した。なお、対象団体には町村が含まれないこととなったが、市であっても過疎化が進む地域が含まれると考えられる団体や、政令市については、旧町村を含んだ合併により市域が拡大している団体等を抽出しており、調査・分析等には支障は無いものと考えられる。

##### ③ 調査内容(P.39～50 付属資料－1)

###### 調査票1

- ・ 宅地の固定資産評価基準上の評価手順に従って、手順ごとに苦慮している点、工夫している点について
- ・ 地目の認定について

## 調査票 2

- ・ 納税者等からの不服等（窓口対応、審査申出、裁判等を含む。以下同様。）の状況について

### (2) アンケート調査の集計結果

各設問において、記入いただいた回答の概要は下記のとおりである。

#### ① 宅地の固定資産評価基準上の評価手順に従った設問

##### a. 用途地区の区分

##### ▼ 苦慮している点

##### 《用途地区見直しの判断に関する回答》

- ・ 主に普通商業地区の衰退により併用住宅地区や普通住宅地区に移行する速度が速くなったが用途地区の用途確定が難しい。
- ・ 空き店舗が増えた普通商業地区の用途地区の見直しのタイミングが難しい。
- ・ 現状の用途が併用住宅地区において、空き家や店舗部分を閉めている住宅が増えている地域の用途地区の見直しの判断が難しい。
- ・ 今の現状というわけではないが、地域の小売店の淘汰が大規模店舗により更に進むと考えられる。その場合、商業地の店の閉店により住宅化が進むと考えられ、その際の見直しのタイミングが難しい。
- ・ 店舗・事務所等の閉鎖が徐々に進行する地域において、用途地区の見直し（変更）タイミングが難しい。
- ・ 道路の新設改良などに伴い、交通量が激減しかつ、空き家が目立つ旧道沿線の用途地区の見直しのタイミングが難しい。
- ・ 用途地区変更のタイミングが難しい（住宅⇄併用⇄商業など）。
- ・ 空き家が増えた場所の用途地区の見直しのタイミングが難しい。

##### 《村落地区まで含めた回答》

- ・ 空き家や未利用地が増加している地域を、普通住宅地区から村落地区（その他地区）へ変更した方がいいのか判断が難しい（市街地宅地評価法⇒その他の宅地評価法）。
- ・ 市街地部分については、空き家や空き店舗が増えた場所の用途地区の見直しのタイミングが難しい。山間部については、すべて村落地区のため用途地区の見直しは無い。

## ○ 工夫している点

### 《調査方法の工夫に関する回答》

- ・ 現地調査の頻度を高めて地域の変化を的確に把握する。
- ・ 慎重な現地調査、最新の住宅地図での空き家情報、家屋課税データ等を活用して、現状及び将来的な土地利用について慎重な検討を行う。
- ・ 詳細な現地調査のほかに、担当鑑定士による意見、地元精通者意見を考慮して、区分を適宜見直している。
- ・ 住宅地図から経年変化箇所を抽出し、相続税路線価の用途地区や都市計画用途地域等と対比しながら区分の見直しを実施している。
- ・ 住宅地図による土地利用状況の経年変化を参考に用途地区の見直しの必要性を検討している。
- ・ 住宅地図の空き家情報や家屋課税データを活用している。
- ・ 他部署で情報収集している空き家情報や家屋課税データの他、現地調査により用途区分を判断している。
- ・ 変更の妥当性等、基本的には不動産鑑定士の意見を求めて、同意の上で行う。

### 《その他の回答》

- ・ 細分化した地域の利用状況等にとらわれ過ぎず、広く捉えた地域単位の判断を心掛ける。
- ・ 近年、地域の状況が大きく変わったと判断されるような地域においては、評価替え等のタイミングに乗じて、例えば、中小工場地区から住宅地区へ、地区区分の変更を行う。

## b.状況類似地区（域）の区分

### ▼ 苦慮している点

### 《価格差（価格水準の変化）の観点からの回答》

- ・ エリアごとの価格差が把握しづらく、状況類似地区の区分の見直しが困難。バス路線の減便・廃止、小中学校の統合・廃校、生活必需品を扱う商店の廃業など地域区分要因が乏しくなっている。
- ・ 取引事例数が極端に少ない場合、エリアごとの価格差を把握しにくいため、状況類似地区の区分の見直しが困難である。
- ・ エリアごとの価格差が把握しづらいため、状況類似地区の区分見直しが難しい。
- ・ 価格のメリハリが弱く見直しの根拠に乏しいことから、過年度に

おける状況類似区分を維持せざるを得ない場合が多い。

- ・ 状況類似地域ごとの価格事情が把握しづらく、状況類似地域の区分の見直しの検討が難しい。
- ・ 価格水準が似通ってきてつつある一方、旧来からの地域的な特性に変化がないため、区分を統合し難い。

#### 《利用状況の変化の観点からの回答》

- ・ 土地利用変化が少なく、状況類似地区見直しのきっかけが少ない。
- ・ 地域の過疎化等に伴い状況の縮小傾向があるが的確な範囲把握が困難。
- ・ 人口減少が徐々に進行する地域において、状況類似地区の見直し（変更）タイミングが難しい。

#### 《その他の回答》

- ・ 状況類似地区間で価格差の大きい標準宅地があり、特に同じ道路沿いのバランスは苦慮している。
- ・ そもそも状況類似地区内で宅地とする土地が少なくなり、地区として維持することが困難になりつつある地区が増えてきた。
- ・ 状況類似地区の見直しを検討できる取引事例が極端に少なく、地価公示・地価調査地点からも相当離れており、山間部の宅地が広域に点在しているため、区域の見直しが困難である。下落が続く取引のない宅地の評価について、説明が難しくなる。

### ○ 工夫している点

#### 《不動産鑑定士等の意見を活用する回答》

- ・ 売買事例がなくとも、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。
- ・ 原則的に過去からの状況類似区分を重視しながらも、変化の端緒等がないかを不動産鑑定士へのヒアリング等を通じて把握する。
- ・ 価格事情が把握しづらい地域については、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検討している。
- ・ 詳細な現地調査のほかに、不動産鑑定士による意見、地元精通者意見を考慮して、状況類似地区を適宜見直している。
- ・ 地域要因、価格水準の観点から区分を設定。現地調査を行い業務委託業者と協議の上区分の見直しを実施。

#### 《周辺状況類似地区（域）へ統合する回答》

- ・ 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



れる地域においては、標準宅地を廃止し、他の状況類似地域に併合する。

- ・ 状況類似地区内に適当な標準宅地の選定が困難である場合、近隣の類似する状況類似地区との統合を含めて見直しを行う。

#### 《GIS 等を活用する回答》

- ・ GIS を活用し、航空写真で地形を確認している。また、地番図データに課税情報を結合し、実際の評価状況を確認した上で、状況類似地区界の見直しが必要ないか検証している。
- ・ 新規敷設道路や廃止道路、集客施設の設置や公共施設建設による状況の変化を注視する。
- ・ 状況類似地域の見直しを、人口減少、不動産の需要減退を考慮しながら行っている。

### c. 標準宅地の選定

#### ▼ 苦慮している点

#### 《空き家、空き地になった場合の標準宅地の選定に関する回答》

- ・ 建物の敷地となっている土地が少なく、標準宅地の候補地の選定が困難。
- ・ 過疎化が進み空き家、老朽化した建物が建つ地点を標準宅地とせざるを得ない状況にある。
- ・ 過疎化の影響で標準宅地が空き家となることや空き地になることで標準宅地の選定基準を満たせない事態になる。
- ・ 標準宅地が空き家や更地となった場合に、付近に適当な移設先がなく、標準宅地の候補地の選定が困難な場合がある。
- ・ 過疎化が進行し、前回の評価替えの際に標準宅地としていた所が空き家になったが、状況類似地域内に適切な選定替え候補地が見つからないことがある。
- ・ 空き家が増えており、選定替えを行いたい、選定できる宅地が無い。
- ・ 標準宅地の空き家が増えているため、空き家対策措置法の特定空き家に指定されることが懸念される。
- ・ 本来は現況で宅地が望ましいが、一部で建物が解体されている土地が含まれている。他に条件を満たす宅地も少ない。
- ・ 人口減少が原因として建物の取り壊しや朽廃により、建物と認められなくなることがあると、標準宅地となる宅地の候補地が少ない

地域では候補地の選定は困難となる。

- ・ 取り壊しや廃屋も見られるようになってきた。空き家が多く、標準地選定が難しい地区もある。
- ・ 集落地区や散在地区においては建物の敷地となっている土地が少なく、標準宅地の候補地の選定が困難な地域がある。
- ・ 人口減少率の高い地域では、そもそもの宅地が少なく、さらに標準宅地として選定できる宅地自体も少なくなること。
- ・ 宅地が少ないため、標準地の設定が難しい。

#### 《その他の回答》

- ・ 建付け地（建物の健在する土地）は点在するが、適正な標準宅地の候補地が少なくなっている。
- ・ 滅失等で標準宅地の選定替えを行う際、状況類似地域内に標準的な画地の宅地が他に無く、候補地の選定が難しい。
- ・ 取引の少ない地域には、既存不適格建築物、空き家、空き地が多かったり、適正画地が少ないことから、選定には苦慮している。
- ・ 山間部などは既存標準地にある建物が取り壊されたとしても同状況類似地域内で家屋棟数自体が少なく、また不整形な土地も多いため選定が困難。
- ・ 山間部に1軒のみ家屋があり、標準宅地として選定して良いか判断に悩んだ。

#### ○ 工夫している点

##### 《空き家、空き地になっても選定替えを行わない回答》

- ・ 適切な場所がない場合は、建物がなくても選定していることも多くなるので、現況宅地と認められる土地であれば、引き続き標準宅地と認める場合がある。
- ・ 空き地であっても該当の状況類似地域内にふさわしい標準宅地が存在しない場合は選定替えを実施しないことがある。
- ・ 建物が建っていない土地であっても標準宅地とする場合がある（実際に過去に宅地として利用され、また造成状況が再度宅地として利用が容易なものに限る）。
- ・ 空き家でも近親者が管理している等の場合は再利用の可能性があるが、放置している場合は選定替えが必要と思われる。

##### 《よりふさわしい宅地に選定替えを行う回答》

- ・ 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。

- ・ GIS を活用し、地番図データに課税情報を結合した上で、地番図を宅地のみ色分けすることで、標準宅地の候補地選定を効率化している。
- ・ 状況類似地域における特性を表す規範性の高い標準宅地をこまめに探している。
- ・ 当該地が空き家または空き地として、開発が滞る場合は、隣接する他の宅地から標準宅地を選定している。

#### 《その他の回答》

- ・ 地域全体の特性を踏まえ、イエローゾーン等の該当箇所であっても選定の対象にしている。

### d.標準宅地の鑑定評価

#### ▼ 苦慮している点

#### 《収集できる取引事例が少ないことに関する回答》

- ・ 宅地の取引事例が少ないことから、客観的な土地の価値をつかむことが難しい。
- ・ 近隣地域及び同一需給圏内の状況類似地域では住宅地としての選好性が低く、転出超過の状態にあり空き家が増え、鑑定評価で採用できる取引事例が見あたらない。
- ・ 地域において、新しい取引事例が少ない、取引事例があっても古い、新しい取引事例があっても土地の距離が離れている。
- ・ 規範性の高い取引事例の収集が困難、価格水準の判断の精度が低くなる。
- ・ 取引事例が少ないので遠隔地事例からの比準に依拠せざるを得ないが、比準上地域格差率が大きくなってしまうケースが多い。

#### 《取引事例に取引事情を含むことが多いことに関する回答》

- ・ 取引が少ないことや稀な取引にも事情を含むことが多いため、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。不動産業者に売買仲介を依頼せず、親類等の縁故者に直接購入を持ちかけるなど限定された範囲で購入希望者を模索する場合が多い。
- ・ 人口減少率の高い地域の取引事例は、収集できたとしても何らかの事情を含む取引であることから適正な比準作業に苦慮している。
- ・ 取引事例については、取引の目的及び態様の相違、取引当事者の

属性の相違によって、取引価格に幅(ブレ)が生じるものであるが、取引事例の絶対数が乏しいため、各取引事例について、その規範性の有無または程度の判定が難しい。また、価格水準にかかる、その規範性の有無または程度については、地価公示及び地価調査の価格に関連付けることによって、その検証を行うところであるが、地価公示及び地価調査のポイントが削減傾向にあるため、検証が行いにくくなっている。

#### 《その他の回答》

- ・ 収益還元法において、地域として賃貸市場が未成熟であり、新築建物の賃貸を目的とした土地需要がほとんどない。また、原価法において、市街地から大分離れた山間部や田園地域では、宅地開発の実現性が低く1㎡当たり積算価格を求めることができない。このようにしばしば基礎数値を決定できず、現地に即した評価算定を行い難い。

#### ○ 工夫している点

##### 《収集及び選択できる取引事例が少ないことに対する工夫に関する回答》

- ・ 鑑定評価の際、地域の特性が類似した地域の取引事例を使用して比較するようにしている。例：対象地が郊外の村落地域の場合、取引事例を郊外の対象地と類似した村落地域から採用するなど。
- ・ 同一需給圏を広く捉え、同一市町村にこだわらず取引事例を収集、採用している(場所的広がり)。地域内の住人に身分は明かさずに土地の相場を何人かにヒアリングして、世評相場の把握に努めるとともに、人口減少等の各種統計データをも参考として時点修正率を査定し、やや古い事例を利用している(時間的広がり)。
- ・ その地域の過去の取引事例の情報を収集する。また、近隣市町村での取引事例の情報を収集し、価格のバランスを考慮し鑑定評価を行っている。
- ・ 同一需給圏を市内全域に幅広く設定して取引事例を収集するとともに、過去の取引事例についても時点修正を適切に行うことにより事例として採用している。
- ・ 規範性の高い取引事例の収集が困難なため、取引時点が古い事例や事情補正を要する事例を採用せざるを得ないケースが増えてきている。
- ・ 取引事例比較法を用いて、市街地周辺の山間宅地、宅地見込地な

どを含め、広く最近の不動産取引を調査検討し、類似性の高い土地取引を数件選択して比準する。

- ・ 同一需給圏の範囲を拡大し、市街地周辺部や隣接市町の人口減少の趨勢が類似する地区まで圏域を広げ、取引事例を確保し鑑定評価を行う。
- ・ 状況の類似した他地域（同規模、同標高、中心部からの距離等）の取引事例を参考に評価している。
- ・ 事例がないことはどうしようもないことなので、他市町村から事例を選択するなど同一需給圏を広げる、あるいは、地域要因の比較で通常以上に工夫をするなど、適正な評価に務めている。
- ・ 地域特性や地価水準等が類似する地域であれば、異なる市町村で発生した取引事例や、国または県が買収した公共事例であっても、取引事例比較法を適用することとした。
- ・ 取引事例については、商業地域（普通商業地区）、工業地域（中小工場地区）は、同一需給圏を拡大して、規範性の高い事例の取引収集に努めることとしている。一方、住宅地域（普通住宅地区）、特に集落地域（村落地区）については、一般的に地縁的選好性が強い傾向にあるため、安易に同一需給圏を拡大することは行わず、むしろ、時点を遡って取引事例を収集することとしている。

《取引事例に取引事情を含むことが多いことに対する工夫に関する回答》

- ・ 宅地価格が農地並みの価格で投げ売りも見られるが、逆オーバーシュート気味の価格と判断した場合（都会の移住者の投げ売り）は、価格を事情補正している。
- ・ 中山間地域の標準宅地の鑑定評価では広域的な取引事例を採用したり、事情補正や地域格差に配慮した中庸値等から比準価格を決定している。

《その他の回答》

- ・ 中山間地域の場合、隣接市の中山間地域など広域的に取引事例を収集する。また、成約事例だけでなく、売り募集の土地の売り希望価格なども収集し参考にする。また、地元不動産業者や地元精通者などにヒアリングし価格動向、地域における価格差などの把握に努める。
- ・ 同一需給圏を広く捉え、同一市町村にこだわらず取引事例を収集し、採用している。相当古い事例の採用や、農地・雑種地の事例

に造成条件要因を標準化補正することによって採用した事例もある。

- ・ 同一需給圏を広く捉え、かつ、不動産仲介業者へのヒアリング結果を価格判定の参考としている。
- ・ 取引事例が希少であり、建付減価などを含めた補正項目を検討するなどして採用している。
- ・ 統廃合による状類の変化に伴い、鑑定評価地点を効率的に配置する。
- ・ 日常生活の利便性、地域住民の集積度や地理的な広がりからなる集落規模、居住人口の動向や将来における生活利便性の低下の見通しといった将来性などが土地価格に影響を与えているため、人口減少地域特有の地域要因等を把握する必要がある。
- ・ なるべく多くの不動産会社を訪問し、実際の取引状況を聞くとともに、地元の人にも声をかけて事例の掘り起こし収集を行っている。
- ・ 規範性の高い事例が減少してきているので、事例を統計学に基づく回帰分析を行い適正化している。

#### e. 主要な街路の付設、その他の街路の付設、所要の補正等

##### ▼ 苦慮している点

##### 《格差率等の把握が困難なことに関する回答》

- ・ 現況地目の変化で路線価が不要となる場合もあるが、的確な把握が難しい。また、過疎傾向が著しい箇所では既存の格差率では不応が見られるのではないかな。
- ・ 都会に移住した子孫によって放置又は投げ売りされたことにより、利用価値によって形成してきた従来相場を逸脱した価格の取引事例も見られる。要因とその格差率の把握が難しい。
- ・ 市場性の減退を考慮するが、修正の限界に苦慮している。
- ・ 人口減少により成約事例数の減少が顕著となった結果、軸となる利用価値が、見いだせなくなっている。
- ・ 市街地郊外の傾斜地にある住宅団地は取引事例が少ないので価格（路線価地域）バランスに苦慮している。
- ・ 空き家に接道する街路において、使用されていないため雑草等で道路形状が把握できず、現況の幅員等を確認出来ない。路線を廃止したいが、評価で使用している為、廃止できない。

《地目の認定に関する回答》

- ・ 登記地目「宅地」である土地について宅地並価格で課税することが不適當と思われる荒廃地が目立ってきている。

《雑種地に関する補正についての回答》

- ・ 雑種地の地目補正、補正率の妥当性について。

○ 工夫している点

《特に工夫は行っていない回答》

- ・ 評価替えに伴う土地価格比準表の再検証はしているものの、修正に至る説得力が弱く、特に工夫していることはない。
- ・ 取引事例が少なく、用途地区境界の格差が大きい箇所については、調整することができない。

《限定的だが、工夫を行っている回答》

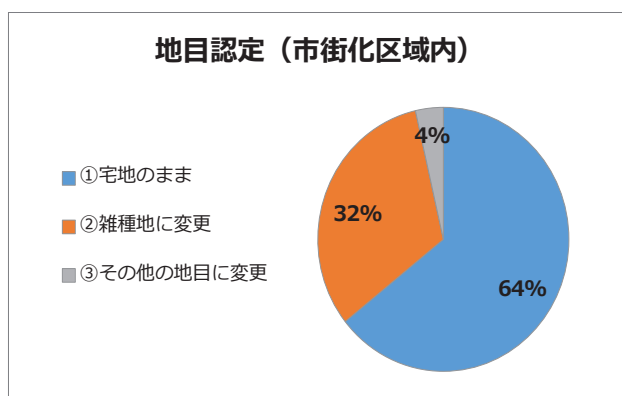
- ・ 価格が高くなる可能性はあるが、可能な限り、比較的新しい宅地が多い街路を主要な街路として選定する。
- ・ 10年ぐらいの成約価格の履歴を、時系列で記憶し、相場観を保った上で値付けしている。
- ・ 需給の動向の減退等を適正に考慮している。
- ・ その他の宅地評価法の宅地の比準表の適用において、地域内格差を反映（標準地単価）。

## ② 地目の認定に関する設問

- ◆ 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられないまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定について教えてください。

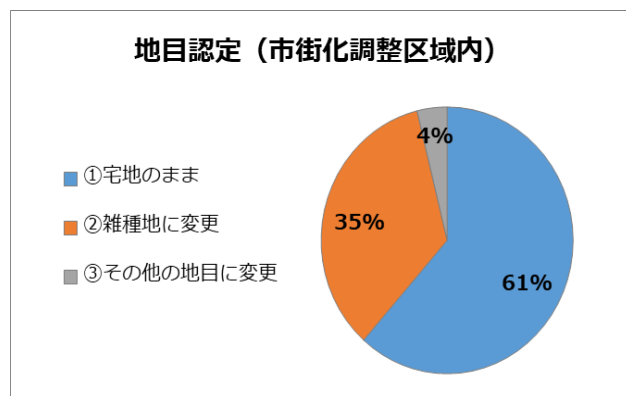
### 地目認定（市街化区域内）

| 項目         | 回答数 |
|------------|-----|
| ①宅地のまま     | 18  |
| ②雑種地に変更    | 9   |
| ③その他の地目に変更 | 1   |
| 回答無し       | 23  |
| 有効回答数      | 28  |



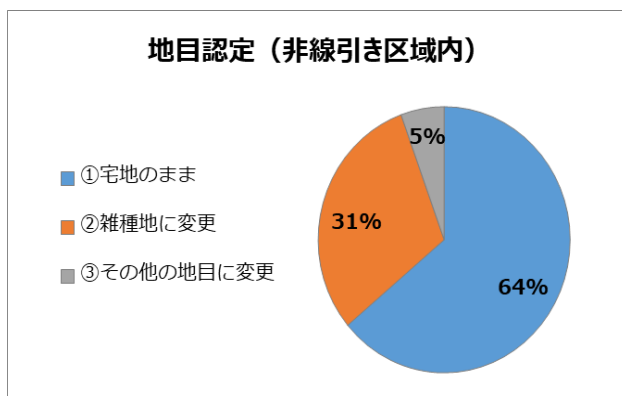
### 地目認定（市街化調整区域内）

| 項目         | 回答数 |
|------------|-----|
| ①宅地のまま     | 16  |
| ②雑種地に変更    | 9   |
| ③その他の地目に変更 | 1   |
| 回答無し       | 25  |
| 有効回答数      | 26  |



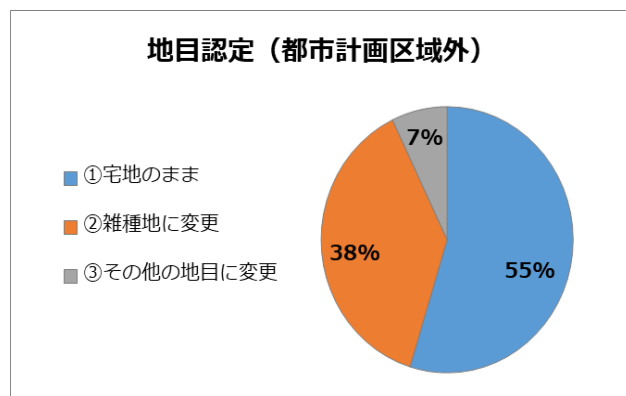
### 地目認定（非線引き区域内）

| 項目         | 回答数 |
|------------|-----|
| ①宅地のまま     | 23  |
| ②雑種地に変更    | 11  |
| ③その他の地目に変更 | 2   |
| 回答無し       | 15  |
| 有効回答数      | 36  |



### 地目認定（都市計画区域外）

| 項目         | 回答数 |
|------------|-----|
| ①宅地のまま     | 23  |
| ②雑種地に変更    | 16  |
| ③その他の地目に変更 | 3   |
| 回答無し       | 9   |
| 有効回答数      | 42  |



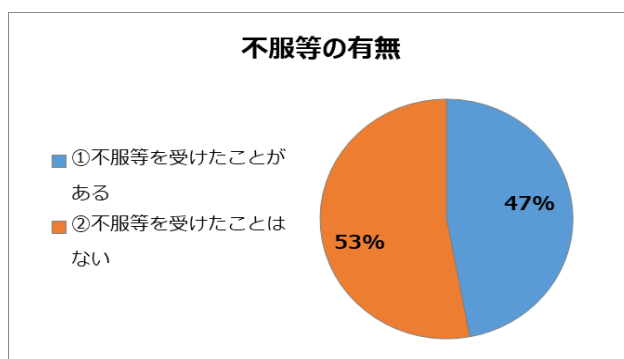


### ③ 不服等についての設問

- ◆ 過疎化が進む地域等の宅地（宅地比準土地を含む。以下同様。）において、「固定資産税評価額では買い手がつかないような土地（売れない土地）であり、評価額が高すぎる」などといった納税者からの不服等がありますか。

#### 不服等の有無

| 項目            | 回答数 |
|---------------|-----|
| ①不服等を受けたことがある | 24  |
| ②不服等を受けたことはない | 27  |
| 回答無し          | 0   |
| 有効回答数         | 51  |

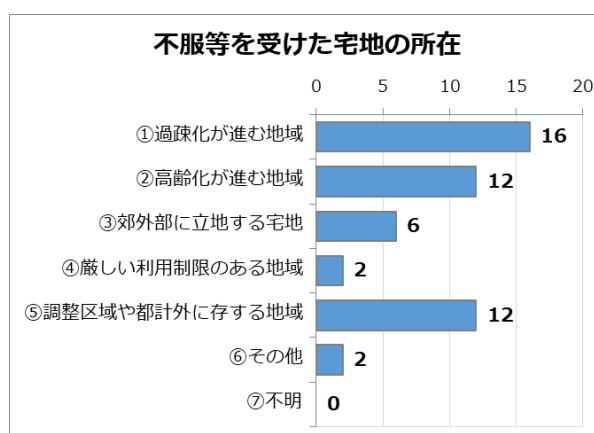


- ◆ 「不服等を受けた宅地」はどのような地域に存していましたか。（複数回答可）

#### 不服等を受けた宅地の所在

| 項目                     | 回答数 |
|------------------------|-----|
| ①過疎化が進む地域              | 16  |
| ②高齢化が進む地域              | 12  |
| ③郊外部に立地する宅地            | 6   |
| ④厳しい利用制限（地区計画等）のある地域   | 2   |
| ⑤市街化調整区域や都市計画区域外に存する地域 | 12  |
| ⑥その他                   | 2   |
| ⑦不明                    | 0   |
| 回答無し                   | 27  |

（複数回答可）

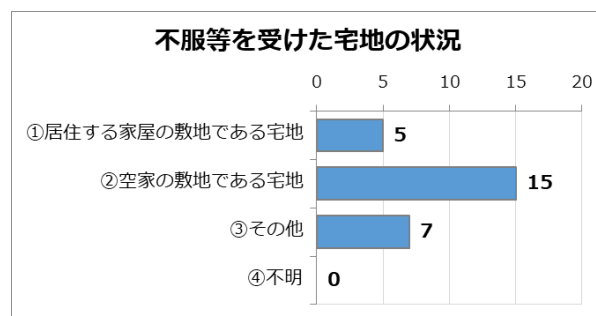


- ◆ 「不服等を受けた宅地」はどのような状況でありましたか。(複数回答可)

#### 不服等を受けた宅地の状況

| 項目                       | 回答数 |
|--------------------------|-----|
| ①人が居住する家屋の敷地である宅地        | 5   |
| ②人が居住していない家屋（空家）の敷地である宅地 | 15  |
| ③その他                     | 7   |
| ④不明                      | 0   |
| 回答無し                     | 27  |

(複数回答可)

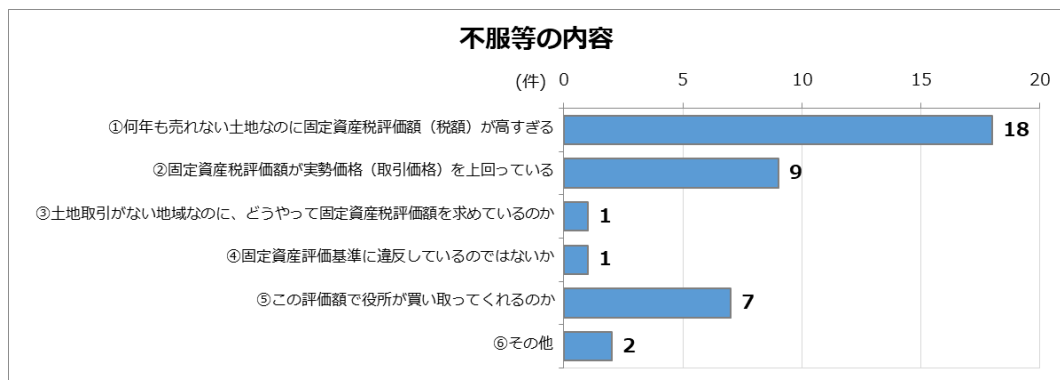


- ◆ 不服等の内容はどのようなものでしたか。(複数回答可)

#### 不服等の内容

| 項目                                  | 回答数 |
|-------------------------------------|-----|
| ①何年も売れない土地なのに固定資産税評価額（税額）が高すぎる      | 18  |
| ②固定資産税評価額が実勢価格（取引価格）を上回っている         | 9   |
| ③土地取引がない地域なのに、どうやって固定資産税評価額を求めているのか | 1   |
| ④固定資産評価基準に違反しているのではないか              | 1   |
| ⑤この評価額で役所が買い取ってくれるのか                | 7   |
| ⑥その他                                | 2   |
| 回答無し                                | 27  |

(複数回答可)

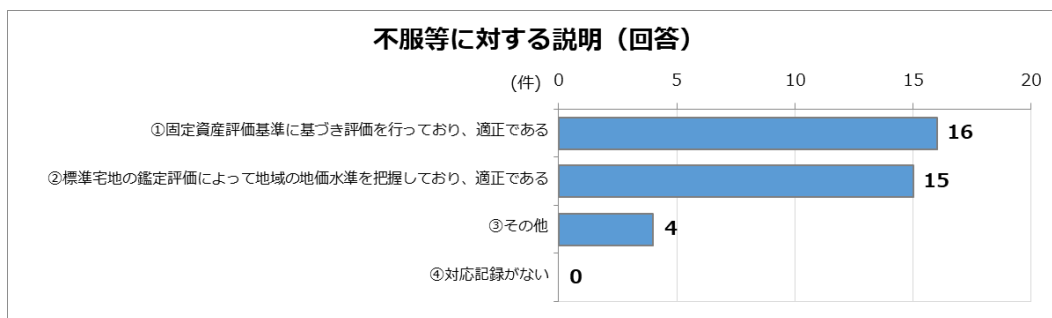


- ◆ 不服等に対してどのような説明（回答）をしましたか。（複数回答可）

#### 不服等に対する説明（回答）

| 項目                                          | 回答数 |
|---------------------------------------------|-----|
| ①固定資産評価基準に基づき評価を行っており、適正である                 | 16  |
| ②不動産鑑定士による標準宅地の鑑定評価によって地域の地価水準を把握しており、適正である | 15  |
| ③その他                                        | 4   |
| ④対応記録がない                                    | 0   |
| 回答無し                                        | 27  |

（複数回答可）

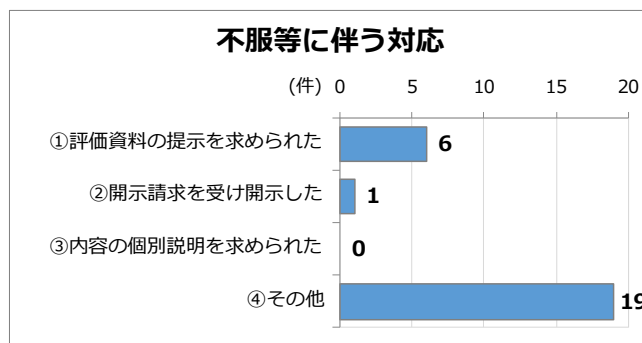


- ◆ 不服等に伴いどのような対応を求められましたか。（複数回答可）

#### 不服等に伴う対応

| 項目                    | 回答数 |
|-----------------------|-----|
| ①評価調書等の評価資料の提示を求められた  | 6   |
| ②鑑定評価書の公文書開示請求を受け開示した | 1   |
| ③鑑定評価書の内容の個別説明を求められた  | 0   |
| ④その他                  | 19  |
| 回答無し                  | 27  |

（複数回答可）



- ◆ 審査の申出に至ったものがありますか。

#### 審査申出の有無

| 項目         | 回答数 |
|------------|-----|
| ①ある（決定：棄却） | 3   |
| ②ある（決定：認容） | 1   |
| ③ない        | 29  |
| 回答無し       | 19  |
| 有効回答数      | 33  |

- ◆ 裁判に至ったものがありますか。

#### 裁判の有無

| 項目         | 回答数 |
|------------|-----|
| ①ある（判決：棄却） | 1   |
| ②ある（判決：認容） | 0   |
| ③ない        | 27  |
| 回答無し       | 23  |
| 有効回答数      | 28  |

## 2. 過疎化が進む地域の鑑定評価について

過疎化が進む地域の鑑定評価について、今年度の調査研究委員会に参加する鑑定実務家委員から発表をいただいた（P. 51～62 付属資料－2）。その概要は、下記のとおりである。

### (1) 一般的な不動産の鑑定評価の業務フロー

- 不動産の鑑定評価の業務フローについては、依頼受付け、実査（現地調査）、地域分析（市場分析を含む）、個別分析（最有効使用の判定を含む）、手法の適用、評価書作成という評価手順である。
- 不動産鑑定評価基準では、価格形成要因について、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいうものと定めており、不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法として、原価法、取引事例比較法及び収益還元法などが挙げられている。これらの各手法から求められた各価格について、対象不動産の類型、市場分析、最有効使用との関係等から、各価格の持つ説得力により調整を行って、鑑定評価額を求める。
- 取引事例比較法については、取引事例価格に対して、事情補正、時点修正、標準化補正、地域格差、個別格差を行って比準価格を求める。

(2) 固定資産標準宅地の鑑定評価業務フロー

- ・ 固定資産標準宅地の鑑定評価業務フローについては、評価替え第二年度の夏頃までに契約を行ったうえで、夏から秋にかけて資料収集、標準宅地の現地確認、秋から冬にかけて地域分析、個別分析、取引事例調査、標準宅地調書の作成、年明けから手法の適用と評価書作成・納品を行うという流れである。
- ・ 標準宅地の現地確認では、自治体担当者が同行する場合もあり、選定替えの検討も行うことがある。
- ・ 標準宅地の鑑定評価書については、総務省様式を使用し、様式2で手法の適用を記載し、様式3で公的評価地点との比較、市場の特性を記載し、試算価格の調整を行ったうえでまずは標準価格を求め、さらに、個別的要因の検討を行ったうえで鑑定評価額を求める記載となっている。様式4は標準宅地調書であり、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件のほか、標準的画地の条件、対象地の画地条件を記載する。
- ・ そのほか、自治体によっては、図面や写真の提出も行っている。

(3) 過疎地域など、取引が少ない宅地の評価

課題として、下記3点が挙げられる。

- ・ 課題1： 空き家が長期化した場合、標準的使用や最有効使用の判定をどうするか。標準宅地を選定替えするにしても候補地が少ない、または無い。
- ・ 課題2： 量及び質の両面から、取引事例資料が得られにくい。実務上の対応としては、事例適格4要件（場所的同一性、事情の正常性、時間的同一性、要因の比較可能性）を緩和して対応している。
- ・ 課題3： 現地確認時の住民対応等。

(4) 取引事例資料を収集する方策について

- ・ 取引事例については、基本的には、国土交通省「不動産の取引価格情報提供制度」の枠組みで収集。
- ・ そのほか、自治体の用地取得や売払い等の売買情報の収集、農地法第5条（農地転用）関連の資料からの価格情報を収集、不動産業者からの収集等が考えられる。

### 3. 参加自治体の取り扱い

今年度の調査研究委員会で自治体に所属する委員から、当該自治体における過疎化が進む地域での評価の実態について紹介いただいた（P. 63～72 付属資料－3）。その概要は、下記のとおりである。

#### (1) X 市の事例について

- ・平成 29 年度から令和 5 年度にかけて、全市的には人口は緩やかな増加が続いているが、市内地区別には人口が減少している地区も見られる。ただし、人口が減少する地区でも、土地取引の顕著な減少は認められない。
- ・町名別に土地取引件数を集計したところ、土地取引が活発ではない地域は 10 カ所認められた。特に、市街化調整区域内（6 カ所）では、標準宅地の鑑定評価の取引事例比較法の適用にあたって、市域内の市街化調整区域内ではあるが、他の状況類似地区内の事例を使用する状況が認められた。

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 苦慮している点            | <ul style="list-style-type: none"><li>・状況類似地区の区分において、市街化調整区域内の活発な開発行為による状況類似地区の細分化</li><li>・標準宅地の選定において、宅地の適法性の確認（違法建築等）</li></ul>                                                                                                                                                                                                      |
| 工夫している点            | <ul style="list-style-type: none"><li>・標準宅地の鑑定評価において、地元業者や価格精通者等ヒアリング、同一需給圏の広域化、時点の遡り、別地目の取引事例（参考）、売買希望の有無の調査</li></ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| 地目の認定<br>（長期間の空き地） | <ul style="list-style-type: none"><li>・市街化区域の場合、宅地のまま</li><li>・市街化調整区域の場合、宅地のまま</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                               |
| 不服等の状況             | <ul style="list-style-type: none"><li>・高齢化が進む市街化調整区域内において、空き家が存する宅地、違反建築物の敷地である宅地、山林の様相を呈する店舗跡地等における不服等。</li><li>・納税者からは、実勢価格を上回っている、役所が買い取ってくれ、敷地が広すぎる（農家住宅）や違反建築のため売れない建替えができないと申し入れがあり、評価調書等の評価資料の提示、課税標準額及び税額の計算内容の説明を求められた。</li><li>・固定資産評価基準に基づいている、不動産鑑定士による鑑定評価を使っていることを弁明した。</li><li>・過疎化が進む地域において、審査申出や裁判に至ったものはない。</li></ul> |

(2) Y市の事例について

- ・ 隣接する4つの町と合併したことにより、市域面積がほぼ倍増したが、人口は近年若干の減少傾向にある。また、土地取引は年間で約25,000件あるものの、近年は減少傾向にある。
- ・ 市北部は、JR沿線を除き、大半を山間部が占め、国道や県道沿いに集落が点在している状況にあり、市南部は島嶼部となっている。これらの地域では、少子高齢化及び人口減少傾向が見られ、土地取引は市街化区域に比べて少ないという印象がある。また、売りたいくても売れない状況が続いた結果、管理が不十分なまま放置され、売れない状況が更に長期化するという悪循環に陥っている土地も見られる。
- ・ 価格についての不服等を持つ納税者には、固定資産評価基準の規定に従い適正に評価していることを、具体的な計算手順を示しながら説明を行っているが、利用ニーズの低下した地域については、特に説得力ある説明が必要となると考えている。
- ・ 特に、不動産鑑定士と市評価担当者との連携、情報交換等をより一層綿密に行うことが必要である。

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 苦慮している点            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 標準宅地の鑑定評価において、取引事例の収集が困難であり価格決定の根拠付けが難しく、結果的に納税者に対して説得力ある説明が困難。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    |
| 工夫している点            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 標準宅地の鑑定評価において、距離的に離れている土地であっても事例収集するなど、同一需給圏の範囲を広く捉える。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |
| 地目の認定<br>(長期間の空き地) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化区域、都市計画区域外の場合、雑種地に変更</li> <li>・ 市街化調整区域の場合、雑種地に変更(0.5補正)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |
| 不服等の状況             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取引事例が少なく過疎化が進む地域、建築制限等厳しい利用制限のある地域内において、空き家が存する宅地、人が居住する宅地における不服等。</li> <li>・ 納税者からは、売ろうとしても売れないのに評価が高い、実勢価格と固定資産税評価額が乖離していると申し入れがあった。</li> <li>・ 評価調書等の評価資料を活用し、また付近の地価公示・地価調査価格も示しながら、固定資産評価基準に基づいて適正な評価を行っていることを弁明した。</li> <li>・ 過疎化が進む地域において、審査申出や裁判に至ったものはない。</li> </ul> |

#### 4. アンケート調査からの考察

- (1) 不動産鑑定士からの意見等の固定資産税評価へのフィードバックの可能性
- アンケート調査結果から、標準宅地の鑑定評価を行う上で工夫している点として、不動産鑑定士からの意見等を参考としていると考えられる回答を整理すると下記のとおりである。

|   | 大分類                                  | 団体数<br>(※) | 中分類                 | 団体数 | 小分類<br>(具体的な工夫点等)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|--------------------------------------|------------|---------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | ●同一需給圏を広く捉えて事例を収集・採用<br>(取引事例比較法の適用) | 32         | ・同一市町村外<br>(近隣市町村等) | 14  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣市町村の事例を収集し、価格のバランスを考慮して鑑定評価</li> <li>・市街地周辺部や隣接市町の人口減少の趨勢が類似する地区まで圏域を広げる</li> <li>・山間部やリゾート地は周辺市町村の事例も採用</li> <li>・中山間地域の場合、隣接市の中山間地域等、広域的に事例を収集</li> <li>・農地、雑種地の事例に造成条件要因を標準化補正して採用</li> </ul>                                                                                                                                                                             |
|   |                                      |            | ・同一市町村内             | 3   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|   |                                      |            | ・市町村の内外の別不明         | 15  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・郊外部の農漁家集落は広範囲にわたることから、郊外部の各集落より規範性のある事例を採用</li> <li>・周辺の地域格差の大きい取引事例を使わざるを得ない。</li> <li>・市街地周辺の山間宅地、宅地見込地等を含め、類似性の高い取引を選択・比準</li> <li>・他地域（同規模・同標高・中心部からの距離等）の事例を参考に評価</li> <li>・対象地が村落地区の場合、郊外の対象地と類似した村落地域から採用</li> <li>・普通商業地区や中小工場地区は、同一需給圏を拡大し、規範性の高い事例を収集</li> <li>・中山間地域の標準宅地が多数あり市域が広いため、当該標宅の鑑定評価では広域的な事例を採用</li> <li>・種別（商業地、住宅地等）、類型（宅地、宅地見込地等）の分類も柔軟に行う</li> </ul> |
| 2 | ●長期間の事例を収集・採用<br>(取引事例比較法の適用)        | 12         |                     |     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少等の各種データも参考として時点修正率を査定し古い事例を採用</li> <li>・その地域の過去の事例情報を収集</li> <li>・過疎地については事例がないので、5～7年のものを使用</li> <li>・集落地区（村落地区）は、一般的に地縁的選好性が強い傾向にあるため、安易に同一需給圏を拡大せず、時点を遡って事例を収集</li> <li>・3年以上経過の事例も参考資料として活用</li> </ul>                                                                                                                                                                 |



(前頁から続く)

|   | 大分類                              | 団体数<br>(※) | 中分類                  | 団体数 | 小分類<br>(具体的な工夫点等)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|----------------------------------|------------|----------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | ●公共事業の買収事例を収集・採用<br>(取引事例比較法の適用) | 2          |                      |     | ・ 地域特性や地価水準が類似する地域であれば、公共事例も使用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4 | その他                              | 15         | ・ 地元不動産業者へのヒアリング等    | 7   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域内の住人に身分を明かさず土地の相場を何人かにヒアリングして世評相場の把握に努める</li> <li>・ 多くの不動産会社を訪問し、実際の取引状況を聞くとともに、地元の人にも声をかけ事例の掘り起こし収集</li> <li>・ 成約事例だけでなく、売り募集の土地の売り希望価格なども収集し参考にする (2件)</li> <li>・ 地元不動産業者や地元精通者などにヒアリングし、価格動向、地域における価格差などの把握に努める (2件)</li> <li>・ 不動産仲介業者へのヒアリング結果を価格判定の参考としている</li> </ul>                                      |
|   |                                  |            | ・ 不動産鑑定士と協議しながら進めている | 1   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|   |                                  |            | ・ その他                | 7   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 統廃合による状態の変化に伴い、鑑定評価地点を効率的に配置</li> <li>・ 観光地区については、来客数等も参考にしている</li> <li>・ 他市町村との比較において、価格水準の把握を適正にする</li> <li>・ 地域要因の比較で通常以上に工夫するなど、適正な評価に努めている</li> <li>・ その地域に精通した知識等に加え、他の地域との類似比較し、一つの参考とする</li> <li>・ 収集した事例を十分に吟味して、事例数は少なくとも精度の高い比準等を心がける</li> <li>・ 山間地域の鑑定評価では、事情補正や地域格差に配慮した中庸値等から比準価格を決定している</li> </ul> |

(※) 回答有：39団体、回答無：12団体。複数回答あり。

上記の整理より、状況類似地区（域）や標準宅地の選定に関して、不動産鑑定士からの意見等を効果的にフィードバックすることが有効であることが伺える。

#### ① 現地調査結果からのフィードバック

実務上は、状況類似地区（域）や標準宅地を市町村側で確定し発注した後、不動産鑑定士からの意見等を受けて状況類似地区（域）や標準宅地の変更を柔軟に行うことでより適切な判断が行えると考えられる。

例えば、不動産鑑定士は価格調査基準日を価格時点とする標準宅地の鑑定評価を行うため、価格調査基準日前後には現地調査を行う。この標準宅地の現地調査により、道路の開通や宅地開発等による現況変化、建物利用用途の変化が見られる場合には、市町村担当者は不動産鑑定士と連携し、必要に応じて、価格調査基準日の現況に応じた用途地区、状況類似地区（域）、標準宅地選定の見直しを実施することが考えられる。一方で、市町村において当該基準年度の見直しを行うまでに至らないと判断した場合でも、例えば、建物利用用途の変化は徐々に進行することが考えられるため、不動産鑑定士からの意見を次の基準年度に向けた注視事項として実務上取り扱っていくことが考えられる。

なお、評価替えに係る業務委託を行っている場合、当該業者と鑑定評価業務を実施する不動産鑑定士との連携についても、市町村を介することによって、上記同様の工夫ができると考えられる。

## ② 取引事例収集状況からのフィードバック

アンケート調査の結果によると、標準宅地の評価に当たって取引事例を近隣地域から収集・採用することが困難な場合、同一需給圏の類似地域へ拡大して取引事例を収集・採用しているケースが多く見受けられる。このような鑑定評価における取扱いを参考として固定資産税評価、特にその他の宅地評価法における状況類似地区の区分を同一需給圏の類似地域へと拡大することは、現行の固定資産評価基準の取扱いに照らして<sup>※1※2</sup>、面的な連続性の観点から一義的には困難であると考えられる。しかし、「相互に価格形成の要因が類似し、価格的にも差がないと認められる地区が近接している」ことなどから、標準宅地の選定が困難な場合には、宅地の比準表の適用によって適正な評価が行い得るのであれば、状況類似地区を統合し、宅地の比準表、その他の比準割合の所要の補正として、鑑定評価の「地域要因の比較」に相当する補正を採用することも可能であると考えられる。

なお、鑑定評価における近隣地域と固定資産税評価における状況類似地区（域）について、鑑定評価書点検等要領<sup>※3</sup>で「それぞれの範囲に極端な差がないか」が留意点として掲げられている。

### ※1 利用状況による状況類似地区の区分（基準解説 P290）

- ・ 散在地区…家屋の散在する地域については、地形的にみて同一状況にあると認められる一連の地域（おおむね字単位）によって状況類似地区を設定し、その立地条件が全体的にみて近くの農家又は漁家等の集落と大差がないと認められる場合は、当該農家又は漁家集落と合わせて一の状況類似地区とすることが適当な場合が多い。

- ・ 集落地区…農家又は漁家等の集落については、その地域を更に区分する程度に立地条件が相違することはきわめて例外的であるので、基本的には、一集落一状況類似地区とすることが多い。特に山村等で宅地が散在する場合においては、状況によっては、それが飛び地であっても、これらを合わせて状況類似地区とすることが適当な場合が多い。

※2 状況類似地区区分に当たっての留意点（基準解説 P292）

- ・ 状況類似地区は、宅地の集団を単位とし、又は地形的に連続する地域によって確定するのが実務的であるから、類似の形態にある地区がいくつも生ずることになるが、相互に価格形成の要因が類似し、価格的にも差がないと認められる地区が近接している場合には、これらを合わせて一の状況類似地区とすることも可能である。また、この区分に当たっては宅地の比準表の適用に当たって的確な区分となっていることが評価事務を円滑に進める上で肝要である。

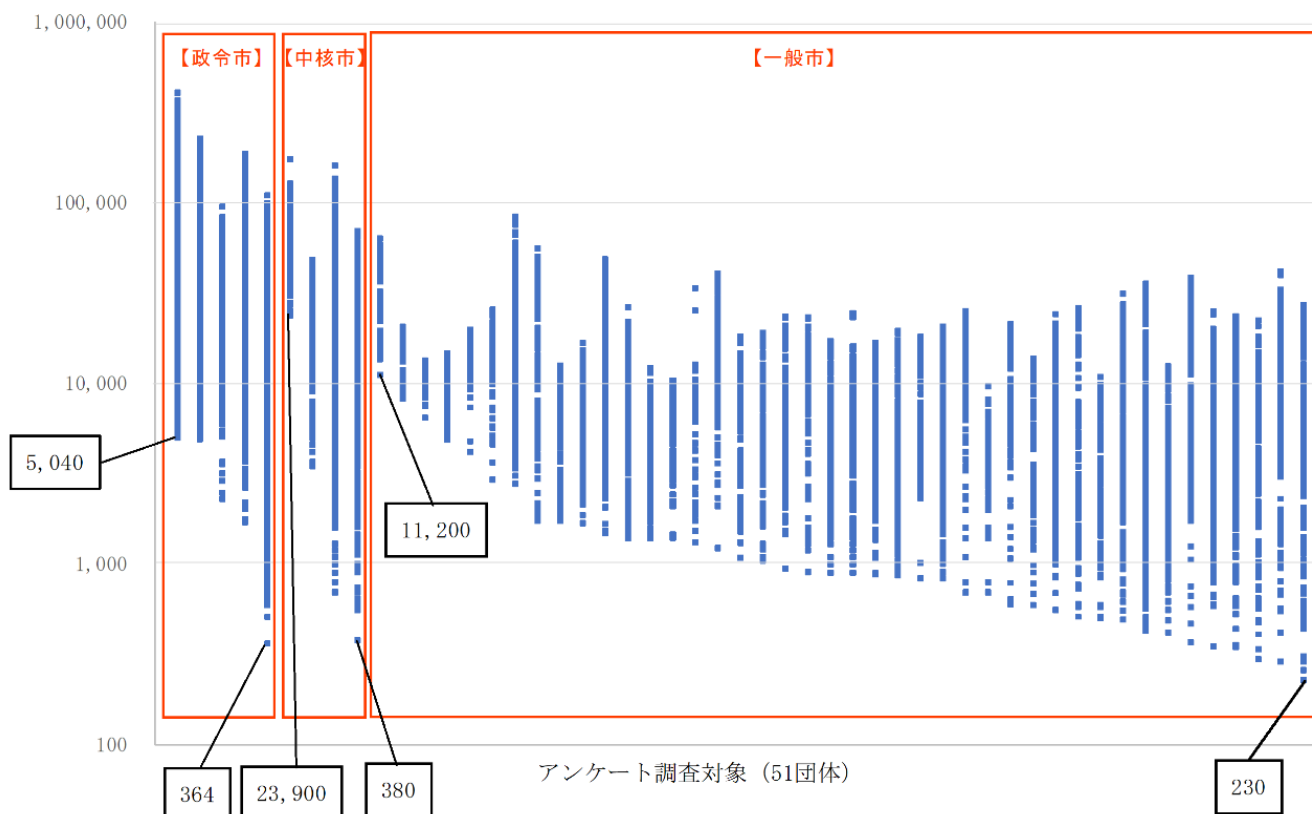
※3 「宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について」（令和元年5月7日付総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡） 鑑定評価書点検等要領、様式4（5）近隣地域の範囲

(2) 対象団体の価格水準の分布とアンケート結果の関連性

対象団体の令和3年度における住宅系（普通住宅地区及びその他の宅地評価法適用区域）の標準宅地について、価格分布を図示すると次のとおりである。

なお、次の「住宅系の標準宅地の価格分布」グラフは、横軸はアンケート調査対象市町村を表すカテゴリーデータ、縦軸は数値データである標準宅地の価格として、標準宅地の価格（単価）の常用対数により作成した散布図で、市の属性（政令市・中核市・一般市）ごとに区分して、それぞれ最低価格の高い順に並べている。

価格（円/㎡） 住宅系（普通住宅地区及びその他の宅地評価法適用区域）の標準宅地の価格分布



出典：一般財団法人資産評価システム研究センター「令和3年度固定資産税路線価等データ」

上記「住宅系の標準宅地の価格分布」グラフによると、過疎化が進む地域の価格水準については、各団体の最低価格付近に位置すると考えられるが、一般市では、最低価格は230円/㎡～11,200円/㎡に分布、政令市では、最低価格は364円/㎡～5,040円/㎡に分布、中核市では、最低価格は380円/㎡～23,900円/㎡に分布している。政令市及び中核市であっても、最低価格が低位なものを含むことを確認できた。

なお、前記1（2）③不服等についての設問において、「①不服等を受けたことがある」と回答した団体（P. 19）の宅地所在地域を確認したが、価格水準の高低と不服等の有無については、特に有意な関連性は認められなかった。また、前記1（2）②地目の認定に関する設問における回答結果（P. 18）とも、特に有意な関連性は認められなかった。

### (3) その他

調査票1設問（6）では、「貴団体では、過疎化が進む地域における宅地の評価に利用することを目的として、地方税法第382条第2項の規定に基づく登記所からの登記通知（所有権移転）を活用して、土地取引動向の把握等

に関する調査を行ったことがありますか。」と問うたが、「①はい」としたのは3団体のみであり、続く調査票1設問（7）において当該3団体における活用の内容を問うたが、「画地認定等に活用している（ある土地の所有者が隣地を取得した場合等に利用状況に変化があるか、一画地の範囲に変更がないか等を調査している。）」、「市全体の地価動向の把握に活用、固定資産の適正評価に活用」、「鑑定評価額の参考として活用、路線価の検討材料、田、畑、山林等の標準地単価が適正であるかどうかの検討材料」という記載に留まった。

## V まとめ

前記Ⅳで確認した、地方団体における過疎化が進む地域での評価の実態等を踏まえ、過疎化が進む地域での評価における課題整理等を行った上で、今後の検討課題を示したい。

### 1. 過疎化が進む地域での評価における課題整理

#### (1) 宅地の固定資産評価基準上の評価手順に従った課題整理

各評価手順において、アンケート調査から得られた苦慮している点、工夫している点について要点を整理した。

##### ① 用途地区の区分 (P. 8～9 Ⅳ 1 (2) ①a 参照)

###### ▼ 苦慮している点

- ・ 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。

###### ○ 工夫している点

- ・ 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。

##### ② 状況類似地区（域）の区分 (P. 9～11 Ⅳ 1 (2) ①b 参照)

###### ▼ 苦慮している点

- ・ 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。

###### ○ 工夫している点

- ・ 売買事例が無くとも、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においては、標準宅地を廃止し、他の状況類似地区（域）に併合。
- ・ GIS や詳細な現地調査も活用。

##### ③ 標準宅地の選定 (P. 11～13 Ⅳ 1 (2) ①c 参照)

###### ▼ 苦慮している点

- ・ 空き家や空き地が増加した場合の標準宅地の選定。

○ 工夫している点

- ・ 空き家や空き地であっても、宅地利用の可能性を考慮して標準宅地を選定替えしない。
- ・ より広いエリアから標準宅地を選定。

④ 標準宅地の鑑定評価（P. 13～16 IV 1（2）①d 参照）

▼ 苦慮している点

- ・ 取引事例の量的問題及び質的問題から、規範性の高い取引事例の収集が困難

○ 工夫している点

- ・ 取引事例の量的問題に対しては、場所的範囲、時間的範囲を広げるほか、宅地以外の事例も収集分析して活用
- ・ 取引事例の質的問題に対しては、適切な事情補正等を行って対応
- ・ 地元業者等へのヒアリング、統計分析等も活用して価格水準把握に努めている

なお、不動産の鑑定評価の枠組みの中で適切な対応が行われていると考えられるので特段の課題は認められない。

⑤ 主要な街路の付設、その他の街路の付設、所要の補正等（P. 16～17 IV 1（2）①e 参照）

▼ 苦慮している点

- ・ 取引事例も少なく価格水準の把握が困難であり、格差率等の把握が難しい。
- ・ 宅地から雑種地への地目認定変更の契機がつかめない。
- ・ 雑種地補正の程度が分からない。

○ 工夫している点

- ・ 需給動向や地域内格差を考慮しているなどの工夫を行っている団体が認められる。

(2) 地目の認定に関する課題整理（P. 18 IV 1（2）②参照）

上記（1）⑤の回答と合わせて見ると、地目変更の見直しについての課題が存すると考えられる。

(3) 不服等についての課題整理（P. 19～22 IV 1（2）③参照）

アンケート調査では、約半数の団体において過疎化が進む地域において不服等を受けた経験があると回答しており、過疎化が進む地域における土地の

評価に当たって苦慮している実態が伺われる。

## 2. 今後の検討課題

固定資産税は、賦課課税方式により市町村が税額を決定する仕組みとなっており、住民と市町村との信頼関係を確保・向上させるためには、固定資産の評価についての説明責任が強く求められている。

説明責任を果たすため、これまで固定資産税の各種情報開示制度の整備が図られている。しかしながら、納税者の公平な税負担に対する意識はより一層高まっており、評価に対する説明力の更なる向上が求められている状況である。

アンケート調査からは、過疎化が進む地域における土地の評価に当たって苦慮している実態が伺われた。

過疎化が進む地域においては、人口減少により、例えば商店やスーパーの閉鎖、公共交通の利便性の低下など、その地域における基礎的な生活条件の確保に支障をきたすようになるとともに、産業の担い手不足などにより地域の生産機能が低下している。これらにより土地取引の減少が見られ、標準宅地の鑑定評価を行うに際して取引事例の収集が困難であることが課題としてあげられた。こうした課題に対してアンケート調査からは、評価上の工夫により、評価基準に準拠した適正な評価が行われている実態が認められた。この評価に対する説明力の更なる向上を図るためには、前記Ⅳ 4. (1) (P. 26～29) のように、不動産鑑定士からの意見等を効果的に評価替え作業にフィードバックすることも必要であると考えられる。

このような観点から、利用ニーズが大幅に低下した土地（宅地）の評価について、具体的には、過疎化が進む地域における土地評価について、本調査研究での実態調査及び課題整理等を踏まえて、今後の検討課題を次のとおり整理した。

### (1) 用途地区の区分

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）

### (2) 状況類似地区（域）の区分

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



(3) 標準宅地の選定

標準宅地の見直しについての考え方

- ・ 標準宅地が空き家となった場合
- ・ 標準宅地の建物が取り壊されて空き地となった場合

(4) その他

地目認定の見直しについての考え方

- ・ 宅地から雑種地への見直し（補正率、造成費等の考慮を含む）

以 上



# 付 属 資 料

- 1 利用ニーズが低下した土地の評価に関する調査  
記載要領と調査票・・・・・・・・・・ 39
- 2 鑑定実務家委員の発表資料・・・・・・・・ 51
- 3 自治体委員の発表資料・・・・・・・・ 63



## 記載要領

山間部の集落や郊外に分譲地であって、人口減少率が高い地域では、高齢化も進展し、共同生活の維持やインフラ施設等の維持管理についても困難な状況もみられます。このような過疎化が進む地域（以下「過疎化が進む地域」という。）では、土地の利用ニーズが低下し、土地取引自体が活発ではなく、売買が長期間（概ね3年以上）発生していない、又は極めて少ない（数年に1件程度）と考えられ、その結果、取引事例が長期間得られない状況が見られます。

過疎化が進む地域では土地の評価に当たって苦慮することも多く、また、固定資産税評価に対する問い合わせや不服等も多いものと察します。

そこで、貴団体の現状についてお尋ねいたします。回答は、「調査票1」及び「調査票2」（別紙1及び別紙2も含む）にご記入ください。

なお、本調査は以下の要件に当てはまる団体を抽出し照会させていただいております。

- ・当該団体の域内に山間部の集落を含むと見込まれる団体
- ・当該団体の域内に郊外に分譲地を含むと見込まれる団体
- ・当該団体全体として、人口減少率が大きくかつ取引事例の減少がみられる団体

### I 「調査票1」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ください。

（E1 セル）

#### （2）市町村名

プルダウンリストにより選択してください。

（G1 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ください。もしも誤っている場合には、当該セルに手入力ください。

（I1 セル）

(4) 人口減少率が高く、宅地の取引事例が概ね3年以上発生していない、もしくは宅地の取引事例が数年に1件しかないような地域（ここでの地域は、基本的には状況類似地区よりも小さい範囲である国勢調査の小地域集計における「大字・町名」あるいは「字・丁目名」を単位とします。以下同様。）の評価にあたって、苦慮していることはありますか。具体的にどのように苦慮しているか、評価の各段階に応じて回答用エクセルの各欄に記載をお願いいたします。

回答にあたっては差し支えない範囲で必要に応じて、担当の不動産鑑定士や士協会等への確認・取材等を行ってください。

(D6～K6 セル)

【回答例】

| 用途地区の区分<br>(市街地宅地評価法の場合のみ回答) | 状況類似地区（域）の区分                  | 標準宅地の選定                        | 標準宅地の鑑定評価                          |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 空き家が増えた場合の用途地区の見直しのタイミング     | エリアごとの価格差が把握しづらく、状況の区分の見直しが困難 | 建物の敷地となっている土地が少ないので標準宅地の候補地がない | 規範性の高い取引事例の収集が困難<br>(担当不動産鑑定士から聴取) |

(5) 人口減少率が高く、宅地の取引事例が概ね3年以上発生していない、もしくは宅地の取引事例が数年に1件しかないような地域の評価にあたって、工夫していることはありますか。具体的にどのように工夫しているか、評価の各段階に応じて回答用エクセルの各欄に記載をお願いいたします。

回答にあたっては差し支えない範囲で必要に応じて、担当の不動産鑑定士や士協会等への確認・取材等を行ってください。

(D11～K11 セル)

【回答例】

| 用途地区の区分<br>(市街地宅地評価法の場合のみ回答) | 状況類似地区（域）の区分                           | 標準宅地の選定                    | 標準宅地の鑑定評価                                      |
|------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| 住宅地図の空き家情報や家屋課税データを活用        | 売買事例が無くとも、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 | 建物が無くとも宅地化の蓋然性を考慮して標準宅地を選定 | 同一需給圏を広く捉え、同一市町村にこだわらず取引事例を収集、採用（担当不動産鑑定士から聴取） |

(6) 貴団体では、過疎化が進む地域における宅地の評価に利用することを目的として、地方税法第382条第2項の規定に基づく登記所からの登記通知（所有権移転）を活用して、土地取引動向の把握等に関する調査を行ったことがありますか。

プルダウンリストにより、「①はい」あるいは「②いいえ」を選択してください。

(L11 セル)

(7) 上記(6)が「①はい」の場合、把握した土地取引動向等を評価のどの段階で活用していますか。具体的にどのように活用しているか、回答用エクセルの各欄に記載をお願いいたします。

(D16～K16 セル)

(8) 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられないまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定について教えてください。(市街化区域内の場合)

プルダウンリストにより、以下から選択してください (D21 セル)。

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更

(9) 上記(8)について「②雑種地に変更」を選択した場合には、具体的な評価方法を、「③その他の地目に変更」を選択した場合には、地目及び評価方法をそれぞれご記入ください。

(E21 セル)

(10) 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられないまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定について教えてください。

(市街化調整区域内の場合)

プルダウンリストにより、以下から選択してください (F21 セル)。

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更

(11) 上記(10)について「②雑種地に変更」を選択した場合には、具体的な評価方法を、「③その他の地目に変更」を選択した場合には、地目及び評価方法をそれぞれご記入ください。

(G21 セル)

(12) 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられないまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定について教えてください。

(非線引き区域内の場合)

プルダウンリストにより、以下から選択してください (H21 セル)。

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更

(13) 上記(12)について「②雑種地に変更」を選択した場合には、具体的な評価方法を、「③その他の地目に変更」を選択した場合には、地目及び評価方法をそれぞれご記入ください。

(I21 セル)

(14) 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられないまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定について教えてください。

(都市計画区域外の場合)

プルダウンリストにより、以下から選択してください (J21 セル)。

- ①宅地のまま
- ②雑種地に変更
- ③その他の地目に変更

(15) 上記(14)について「②雑種地に変更」を選択した場合には、具体的な評価方法を、「③その他の地目に変更」を選択した場合には、地目及び評価方法をそれぞれご記入ください。

(K21 セル)



## II 「調査票 2」について

(1)～(3) 都道府県名、市町村名、市区町村コードが正しく入力されているか確認してください(「調査票 1」より転記されます)。

(4) 過疎化が進む地域等の宅地において、「固定資産税評価額では買い手が見つからないような土地(売れない土地)であり、評価額が高すぎる」などといった納税者からの不服等(窓口、審査申出、裁判等)はありますか。なお、本調査は「宅地」を中心としておりますが、本問以降は、宅地のほか宅地比準土地(雑種地、市街化区域農地、宅地介在農地、宅地介在山林等)も含めて回答してください。また、不服等の発生時期については特に限定はしませんので、主なものをご回答ください。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(D5セル)。

- ①不服等を受けたことがある
- ②不服等を受けたことはない

(5) 上記(4)が「①不服等を受けたことがある」の場合、「不服等を受けた宅地」はどのような地域に存していましたか。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(E5セル)。

複数回答の場合には、下段セルのプルダウンリストよりそれぞれ選択してください(E6～E10)。

- ① 過疎化が進む地域
- ② 高齢化が進む立地
- ③ 郊外部に立地する宅地
- ④ 厳しい利用制限(地区計画等)のある地域
- ⑤ 市街化調整区域や都市計画区域外に存する地域
- ⑥ その他
- ⑦ 不明

(6) 上記(5)について「⑥その他」を選択した場合には、具体的な状況をご記入ください。

(F5セル)

(7) 上記(4)が「①不服等を受けたことがある」の場合、「不服等を受けた宅地」はどのような状況でありましたか。

プルダウンリストにより、以下から選択してください (G5 セル)。

- ① 人が居住する家屋の敷地である宅地
- ② 人が居住していない家屋（空家）の敷地である宅地
- ③ その他
- ④ 不明

(8) 上記(7)について「③その他」を選択した場合には、具体的な状況をご記入ください。

(H5 セル)

(9) 上記(4)が「①不服等を受けたことがある」の場合、不服等の内容はどのようなものでしたか。

プルダウンリストにより、以下から選択してください (I5 セル)。

複数回答の場合には、下段セルのプルダウンリストよりそれぞれ選択してください (I6～I10)。

- ① 何年も売れない土地なのに固定資産税評価額（税額）が高すぎる。
- ② 固定資産税評価額が実勢価格（取引価格）を上回っている。
- ③ 土地取引がない地域なのに、どうやって固定資産税評価額を求めているのか。
- ④ 固定資産評価基準に違反しているのではないか。
- ⑤ この評価額で役所が買い取ってくれるか。
- ⑥ その他

(10) 上記(9)について「⑥その他」を選択した場合には、具体的な状況をご記入ください。

(J5 セル)

(11) 上記(4)が「①不服等を受けたことがある」の場合、不服等に対してどのような説明(回答)をしましたか。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(E14セル)。

複数回答の場合には、下段セルのプルダウンリストよりそれぞれ選択してください(E15～E16)。

- ① 固定資産評価基準に基づき評価を行っており、適正である。
- ② 不動産鑑定士による標準宅地の鑑定評価によって地域の地価水準を把握しており、適正である。
- ③ その他
- ④ 対応記録がない。

(12) 上記(11)について「③その他」を選択した場合には、具体的な内容をご記入ください。

(F14セル)

(13) 上記(4)が「①不服等を受けたことがある」の場合、不服等に伴いどのような対応を求められましたか。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(G14セル)。

複数回答の場合には、下段セルのプルダウンをそれぞれ選択してください(G15～G17)。

- ① 評価調書等の評価資料の提示を求められた。
- ② 鑑定評価書の公文書開示請求を受け開示した。
- ③ 鑑定評価書の内容の個別説明を求められた。
- ④ その他

(14) 上記(13)について「④その他」を選択した場合には、具体的な内容をご記入ください。

(H14セル)

(15) 審査の申出に至ったものがありますか。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(I14セル)。

- ① ある(決定：棄却)
- ② ある(決定：認容)
- ③ ない

(16) 上記(15)について「①ある(決定:棄却)」、「②ある(決定:認容)」と回答いただいた場合、別紙1に概要をご記入ください(主なもの3事案まで)。また、差し支えなければ個人名等が特定されないよう加工した決定書のご提供をお願いします。

(17) 裁判に至ったものがありますか。

プルダウンリストにより、以下から選択してください(K14セル)。

- ① ある(判決:棄却)
- ② 有る(判決:認容)
- ③ ない

(18) 上記(17)について「①ある(判決:棄却)」、「②ある(判決:認容)」と回答いただいた場合、別紙2に概要をご記入ください(主なもの3事案まで)。また、差し支えなければ個人名等が特定されないよう加工した判決文のご提供をお願いします。

以 上

| (1) 都道府県名                                                                                                                                                   | (2) 市町村名                                                       | (3) 市区町村コード                                                                                             | 調査票 1                                                            |                                                                                                        |                                                                  |                                                                                                         |                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>(4) 人口減少率が高く、宅地の取引事例が概ね3年以上発生していない、もしくは宅地の取引事例が数年に1件しかないような地域の評価にあたって、苦慮していることはありませんか。<br/>(回答にあたっては差し支えない範囲で必要に応じて、担当の不動産鑑定士や土協会等への確認・取材等を行ってください。)</p> |                                                                |                                                                                                         |                                                                  |                                                                                                        |                                                                  |                                                                                                         |                                                                  |
| a. 用途地区の区分<br>(市街地宅地評価法の場合のみ回答)                                                                                                                             | b. 状況類似地区(域)の区分                                                | c. 標準宅地の選定                                                                                              | d. 標準宅地の鑑定評価                                                     | e. 主要な路線価の付設<br>(市街地宅地評価法の場合のみ回答)                                                                      | e. その他の路線価の付設<br>(要因名、格差率等)<br>(市街地宅地評価法の場合のみ回答)                 | e. 所要の補正<br>(補正名、補正率等)                                                                                  | e. その他                                                           |
|                                                                                                                                                             |                                                                |                                                                                                         |                                                                  |                                                                                                        |                                                                  |                                                                                                         |                                                                  |
| <p>(5) 人口減少率が高く、宅地の取引事例が概ね3年以上発生していない、もしくは宅地の取引事例が数年に1件しかないような地域の評価にあたって、工夫していることはありませんか。<br/>(回答にあたっては差し支えない範囲で必要に応じて、担当の不動産鑑定士や土協会等への確認・取材等を行ってください。)</p> |                                                                |                                                                                                         |                                                                  |                                                                                                        |                                                                  |                                                                                                         |                                                                  |
| a. 用途地区の区分<br>(市街地宅地評価法の場合のみ回答)                                                                                                                             | b. 状況類似地区(域)の区分                                                | c. 標準宅地の選定                                                                                              | d. 標準宅地の鑑定評価                                                     | e. 主要な路線価の付設<br>(市街地宅地評価法の場合のみ回答)                                                                      | e. その他の路線価の付設<br>(要因名、格差率等)<br>(市街地宅地評価法の場合のみ回答)                 | e. 所要の補正<br>(補正名、補正率等)                                                                                  | e. その他                                                           |
|                                                                                                                                                             |                                                                |                                                                                                         |                                                                  |                                                                                                        |                                                                  |                                                                                                         |                                                                  |
| <p>(6) 貴市町村では、地方税法第382条第2項の規定に基づく登記所からの登記通知(所有権移転)を活用して、土地取引動向の把握等に関する調査を行ったことがありますか。</p>                                                                   |                                                                |                                                                                                         |                                                                  |                                                                                                        |                                                                  |                                                                                                         |                                                                  |
| <p>(7) (6)が「①はい」の場合、把握した土地取引動向等をどのように活用していますが、具体的に記入してください。</p>                                                                                             |                                                                |                                                                                                         |                                                                  |                                                                                                        |                                                                  |                                                                                                         |                                                                  |
| 用途地区の区分<br>(市街地宅地評価法の場合のみ回答)                                                                                                                                | 状況類似地区(域)の区分                                                   | 標準宅地の選定                                                                                                 | 標準宅地の鑑定評価                                                        | 主要な路線価の付設<br>(市街地宅地評価法の場合のみ回答)                                                                         | その他の路線価の付設<br>(要因名、格差率等)<br>(市街地宅地評価法の場合のみ回答)                    | 所要の補正<br>(補正名、補正率等)                                                                                     | その他                                                              |
|                                                                                                                                                             |                                                                |                                                                                                         |                                                                  |                                                                                                        |                                                                  |                                                                                                         |                                                                  |
| (8) 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられなかったまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定について教えてください。<br>(市街化区域内の場合)                                                        | (9) (8)について「②雑種地に変更」、「③その他の地目に変更」と回答いただいた場合、具体的な評価方法等をご記入ください。 | (10) 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられなかったまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定について教えてください。<br>(市街化調整区域内の場合) | (11) (10)について「②雑種地に変更」、「③その他の地目に変更」と回答いただいた場合、具体的な評価方法等をご記入ください。 | (12) 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられなかったまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定について教えてください。<br>(非線引き区域内の場合) | (13) (12)について「②雑種地に変更」、「③その他の地目に変更」と回答いただいた場合、具体的な評価方法等をご記入ください。 | (14) 利用ニーズが大幅に低下した宅地の例として、宅地分譲後に家屋が建てられなかったまま長期間が経過した土地が見られます。このような土地の地目認定について教えてください。<br>(都市計画区域域外の場合) | (15) (14)について「②雑種地に変更」、「③その他の地目に変更」と回答いただいた場合、具体的な評価方法等をご記入ください。 |

※ 本資料は、調査票1のイメージです。

| (1) 都道府県名                                                                                                          | (2) 市町村名                                                                              | (3) 市区町村コード                                                                                                                | 調査票 2                                               |                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (4)                                                                                                                | (5)                                                                                   | (6)                                                                                                                        | (7)                                                 | (8)                                                                                                                        |
| 過疎化が進む地域等の宅地（宅地比準土地を含む。以下同様。）において、「固定資産税評価額では買い手がつかないような土地（売れない土地）であり、評価額が高すぎる」などといった納税者からの不服等（窓口、審査申出、裁判等）はありますか。 | (4) が「①不服等を受けたことがある」の場合、「不服等を受けた宅地」はどのような地域に存していましたが、<br>(複数回答の場合には下段セルのプルダウンをそれぞれ選択) | (5) について「⑥その他」と回答いただいた場合、具体的な状況を記入してください。                                                                                  | (4) が「①不服等を受けたことがある」の場合、「不服等を受けた宅地」はどのような状況でありましたか。 | (7) について「③その他」と回答いただいた場合、具体的な状況を記入してください。                                                                                  |
| (9)                                                                                                                | (10)                                                                                  | (11)                                                                                                                       | (12)                                                | (13)                                                                                                                       |
| (4) が「①不服等を受けたことがある」の場合、不服等の内容はどのようなものでしたか。<br>(複数回答の場合には下段セルのプルダウンをそれぞれ選択)                                        | (9) について「⑥その他」と回答いただいた場合、具体的な内容を記入してください。                                             | (4) が「①不服等を受けたことがある」場合、不服等に対してどのような説明（回答）をしましたか。<br>(複数回答の場合には下段セルのプルダウンをそれぞれ選択)                                           | (11) について「③その他」と回答いただいた場合、具体的な内容を記入してください。          | (4) が「①不服等を受けたことがある」場合、不服等に伴いどのような対応を求められましたか。<br>(複数回答の場合には下段セルのプルダウンをそれぞれ選択)                                             |
| (14)                                                                                                               | (15)                                                                                  | (16)                                                                                                                       | (17)                                                | (18)                                                                                                                       |
| (13) について「④その他」と回答いただいた場合、具体的な内容を記入してください。                                                                         | 審査の申出に至ったものがありますか。                                                                    | (15) について「①ある（決定：棄却）」、「②ある（決定：認容）」と回答いただいた場合、別紙 1 に概要をご記入ください（主なもの 3 事案まで）。<br>また、差し支えなければ個人名等が特定されないよう加工した決定書のご提供をお願いします。 | 裁判に至ったものがありますか。                                     | (17) について「①ある（裁判：棄却）」、「②ある（裁判：認容）」と回答いただいた場合、別紙 2 に概要をご記入ください（主なもの 3 事案まで）。<br>また、差し支えなければ個人名等が特定されないよう加工した判決文のご提供をお願いします。 |
|                                                                                                                    |                                                                                       | 別紙 1 にご記入ください。                                                                                                             |                                                     | 別紙 2 にご記入ください。                                                                                                             |

※ 本資料は、調査票 2 のイメージです。

【調査票2の別紙1】

■「審査の申出」の概要

|       |   |      |   |         |      |
|-------|---|------|---|---------|------|
| 都道府県名 | 0 | 市町村名 | 0 | 市区町村コード | #N/A |
|-------|---|------|---|---------|------|

|      |         |         |
|------|---------|---------|
| (1)  | (1) - 1 | (1) - 2 |
| 決定区分 | 決定区分    | 決定年月日   |
| ／年月日 |         | 年 月 日   |

|      |  |
|------|--|
| (2)  |  |
| 対象物件 |  |

|                |         |                           |
|----------------|---------|---------------------------|
| (3)            | (3) - 1 | (3) - 2                   |
|                | 評価方法    | 所要の補正している場合にはその内容をご記入ください |
| (2) が宅地の<br>場合 |         |                           |

|                  |         |              |
|------------------|---------|--------------|
| (4)              | (4) - 1 | (4) - 2      |
|                  | 地目      | 評価方法をご記入ください |
| (2) が宅地以<br>外の場合 |         |              |

|            |
|------------|
| (5) 申出人の主張 |
|            |

|           |
|-----------|
| (6) 決定の理由 |
|           |

## ■「裁判」の概要

|           |
|-----------|
| (7) 判決の理由 |
|           |



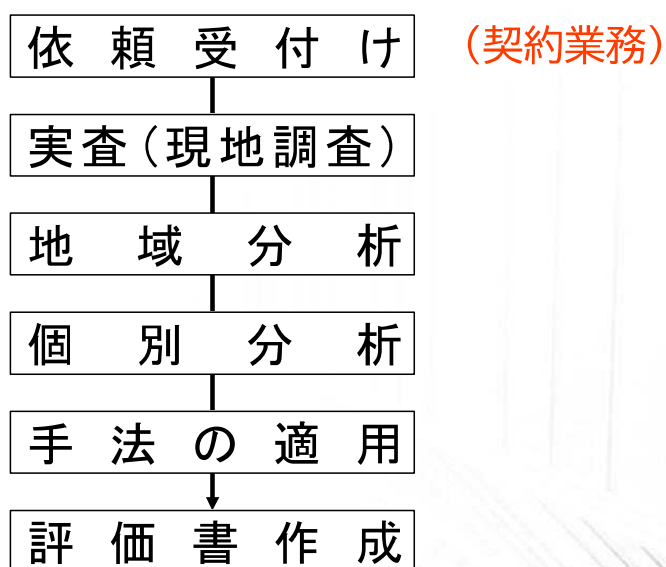
# 令和5年度 第2回土地に関する調査研究委員会資料

1. 一般的な不動産鑑定評価業務のフロー … P 2 ～ P 1 3
2. 固定資産標準宅地の鑑定評価業務フロー … P 1 4 ～ P 1 7
3. 過疎地域など、取引が少ない宅地の評価 … P 1 8 ～ P 2 3
4. 取引事例資料を収集する方策について … P 2 4

1

## 1. 一般的な不動産鑑定評価業務のフロー

### 評価の手順



## 依頼受け付け

### 確認事項

- ・依頼目的（売買、担保評価、訴訟など）
- ・類型
  - 更地
  - 更地として
  - 貸家及びその敷地（アパート1棟など）
  - 区分所有建物及びその敷地（マンションなど）
- ・価格時点

### 確認資料

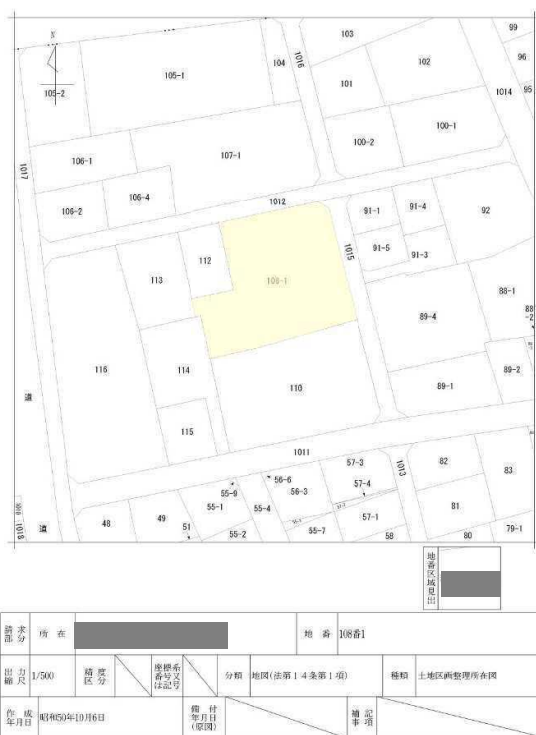
ちなみに  
資料の種類は  
・確認資料  
・要因資料  
・事例資料  
に大別される

- ・土地及び建物
  - 登記簿謄本
  - 課税明細表
- ・土地
  - 公図
  - 境界確定書
  - ゼンリン等の地図
- ・建物
  - 建物図面
  - 竣工図（平面図・仕上表・機械設備仕様書等）
  - 建築確認済証

地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和2年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋・加工

3

## 確認資料



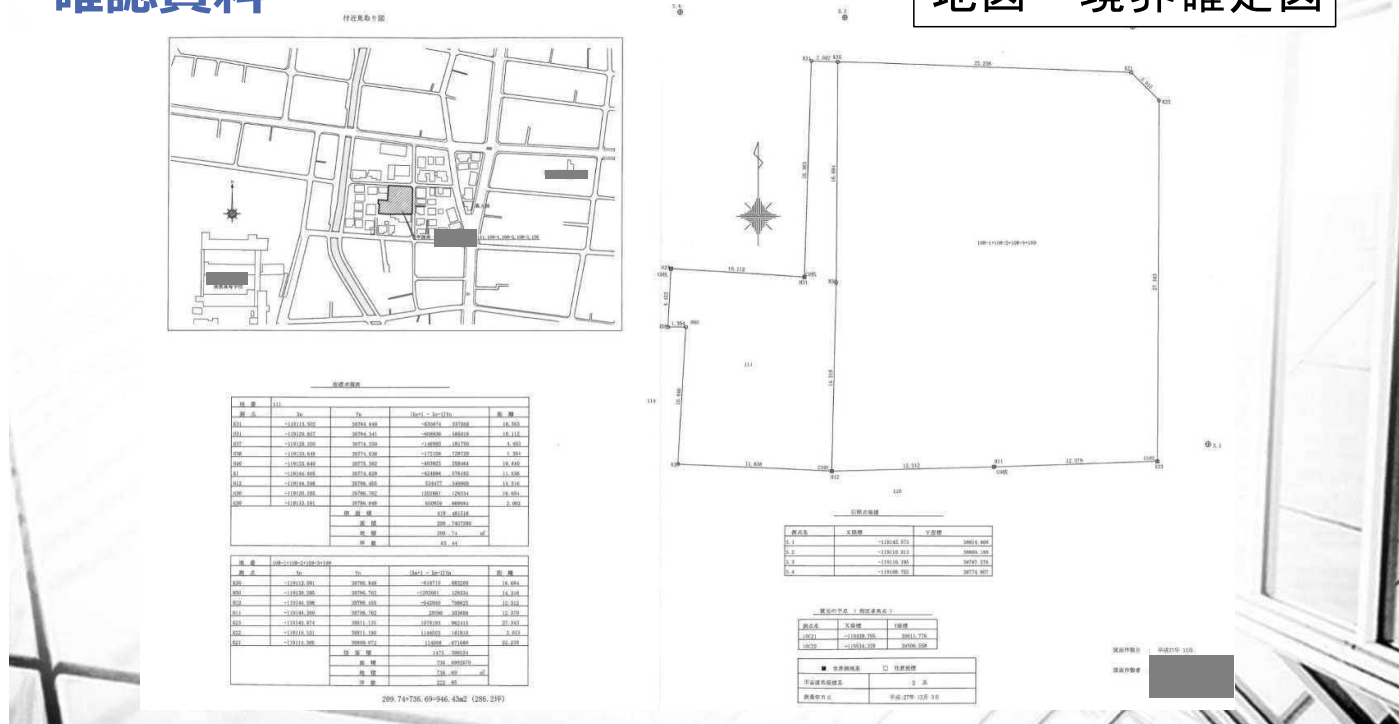
### 公 図

地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和2年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋・加工

4

## 確認資料

## 地図・境界確定図



地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和2年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋・加工

5

## 実査・現地調査

### 対象地の物的確認

#### （現地）

- ・ 土地の位置（所在）
- ・ 規模（実測面積と公簿面積の一致を確認する）
- ・ 形状（間口、奥行等の測定）
- ・ 道路との高低差
- ・ 前面道路の幅員
- ・ 境界等

#### （役所）

- ・ 公法上の規制の確認 **都市計画課など**  
用途地域、建蔽率、容積率
  - ・ 上下水道の有無 **上下水道課など**
  - ・ 前面道路の種類（県道、市道、私道等） **建設課など**
  - ・ 埋蔵文化財など **教育委員会など**
- その他、ハザードマップの確認、学区の確認など

地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和2年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋・加工

6

## 地域分析

- ・ 近隣地域の種別
- ・ 近隣地域の範囲
- ・ 標準画地の選定

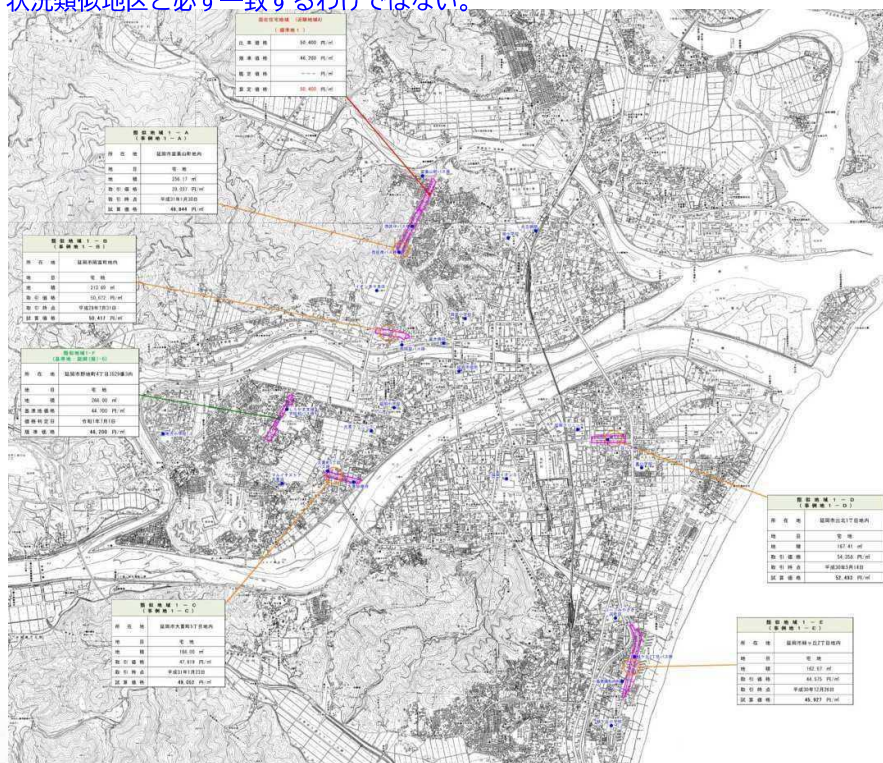
|                                                                                              |                                                                                     |          |                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>宅 地 地 域</b><br>(居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域) | <b>住 宅 地 域</b><br>(居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域)     | 優良住宅地域   | 敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な従来から名声の高い地域          |
|                                                                                              |                                                                                     | 標準住宅地域   | 敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な地域                                                    |
|                                                                                              |                                                                                     | 混在住宅地域   | 比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域                                            |
|                                                                                              |                                                                                     | 農家集落地域   | 農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域                                                       |
|                                                                                              |                                                                                     | 別 荘 地 域  | 高原、湖畔、海浜等自然環境の良好な場所にあつて、主として、避暑、避寒、保養又はレクリエーション等に利用される住宅が現に存し、又は建てられることが予定される地域               |
|                                                                                              | <b>商 業 地 域</b><br>(商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域)   | 高度商業地域   | 大都市の都心又は副都心にあつて、広域的商圏を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が密集している地域                                          |
|                                                                                              |                                                                                     | 準高度商業地域  | 高度商業地域に次ぐ商業地域であつて、広域的な商圏を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域                                    |
|                                                                                              |                                                                                     | 普通商業地域   | 高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であつて、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域 |
|                                                                                              |                                                                                     | 近隣商業地域   | 主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域                                                          |
|                                                                                              |                                                                                     | 郊外路線商業地域 | 都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域                                                 |
|                                                                                              | <b>工 業 地 域</b><br>(工業生産活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域) | 大工場地域    | 標準的な敷地の規模が30,000㎡程度の大規模な工場が立地する地域                                                             |
|                                                                                              |                                                                                     | 中小工場地域   | 標準的な敷地の規模が3,000㎡程度の中小規模の工場が立地する地域                                                             |

地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和2年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋・加工

7

近隣地域や類似地域は不動産鑑定士の判断により設定されるもので、状況類似地区と必ず一致するわけではない。

- ・ 同一需給圏
- ・ 近隣地域
- ・ 類似地域



地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和2年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋・加工

8



取引事例価格 × 事情補正 × 時点修正 × 標準化補正 × 地域格差 × **個別格差** = 比準価格

## 個別分析

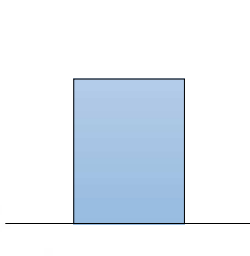
### ・標準画地と対象地との比較

街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件、画地条件

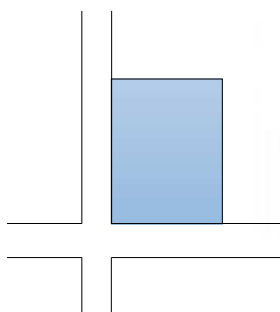
標準画地

対象地 A

対象地 B

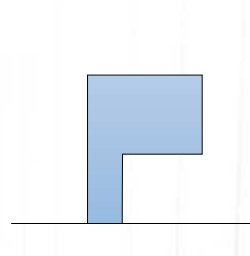


標準価格100,000円/㎡



角地 +3%

100,000円 × 1.03  
= 103,000円/㎡



不整形 △10%

100,000円 × 0.90  
= 90,000円/㎡

地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和2年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋・加工

9

価格の3面性 … 市場性  
求める方式 … 比較方式

## 手法の適用

収益性  
収益方式

賃貸市場が成立し、かつ  
収益物件の想定が可能な場合

費用性  
積算方式

更地の場合  
適用例は僅か



地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和2年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋・加工

10

取引事例価格 × 事情補正 × 時点修正 × 標準化補正 × 地域格差 × 個別格差 = 比準価格

## 価格形成要因

- ・ 住宅地
- ・ 商業地
- ・ 工業地

### 街路条件

- ・ 道路幅員
- ・ 系統連続性
- ・ 歩道、舗装…

### 交通接近条件

- ・ 駅への接近性
- ・ 商店街への接近性
- ・ 圏域の中心、公共施設…

### 環境条件

- 快適性を重視する要因
- ・ 区画整然性
  - ・ 住・工業混在
  - ・ 上下水道・ガス…

### 行政的条件

- ・ 用途地域
- ・ 建蔽率、容積率等

地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和2年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋・加工

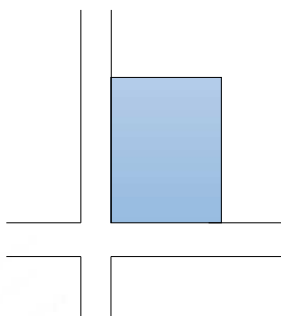
11

取引事例価格 × 事情補正 × 時点修正 × 標準化補正 × 地域格差 × 個別格差 = 比準価格

## 標準化補正

- ・ 事例地から標準価格を求める

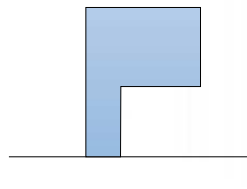
### 事例地 A



角地 +3%

$$309,000\text{円} \times \frac{100}{103} = 300,000\text{円}/\text{m}^2$$

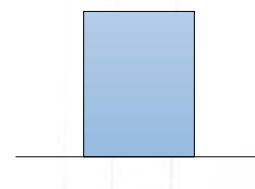
### 事例地 B



不整形 △10%

$$270,000\text{円} \times \frac{100}{90} = 300,000\text{円}/\text{m}^2$$

### 標準画地



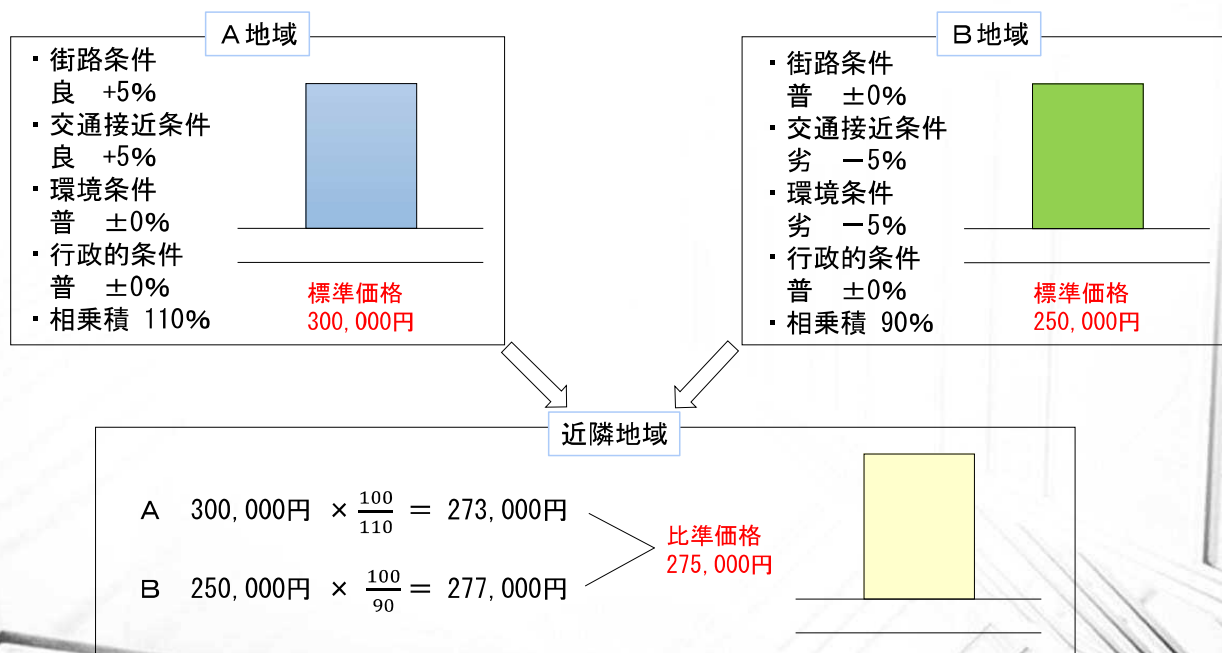
標準価格300,000円/㎡

地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和2年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋・加工

12

取引事例価格 × 事情補正 × 時点修正 × 標準化補正 × **地域格差** × 個別格差 = 比準価格

## 地域要因の比較



地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和2年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋・加工

13

## 2. 固定資産標準宅地の鑑定評価業務フロー

令和6年度評価替え（価格時点令和5年1月1日）の場合

|          |                                                                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------|
| 令和4年夏まで  | 契約業務                                                                |
| 4年夏から秋まで | 資料収集、標準宅地の確認作業<br>⇒現地調査は自治体担当者が同行する場合も<br>⇒担当自治体の協力で各種インフラ資料等を収集    |
| 4年秋から冬まで | 地域分析・個別分析・取引事例調査及び内容整理<br>⇒収集資料を基に作業し「標準宅地調書」に反映<br>⇒並行して取引事例の調査・分析 |
| 5年1月以降   | 手法の適用・評価書作成<br>⇒本格化するのは令和5年地価公示の評価書提出後                              |
| 5年3月まで   | 成果物となる鑑定評価書を製本・納品                                                   |

14

<標準宅地の鑑定評価書の例>

鑑 定 評 価 書

No.

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| 提出先           | <div></div>     |
| 発行番号          | 第 <div></div> 号 |
| 発行年月日         | 令和 5年 3月 27日    |
| 不動産鑑定業者の住所・名称 | <div></div>     |
| 資格氏名          | 不動産鑑定士          |

I. 基本的事項及び鑑定評価額等

|                             |                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 価格時点                        | 令和 5年 1月 1日                                                                                                                                                                                                 |
| 鑑定評価の依頼目的                   | 固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料                                                                                                                                                                                  |
| 不動産の種別・類型                   | 更地として                                                                                                                                                                                                       |
| 価格の種類                       | 正常価格                                                                                                                                                                                                        |
| 評価条件                        | 末尾別取のとり                                                                                                                                                                                                     |
| 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係     | 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。                                                                                                         |
| 間接不動産鑑定士及び間接不動産鑑定業者に係る利害関係等 | ○有 ( )                                                                                                                                                                                                      |
| 鑑定評価を行った日                   | 令和 5年 3月 13日                                                                                                                                                                                                |
| 評価対象不動産の確認                  | 実地調査日 令和 4年 9月 26日ほか<br>実地調査を行った不動産鑑定士 <div></div><br>立会人の氏名及び職業 立会人なし<br>実地調査を行った範囲 接面街路から目視可能な範囲<br>実地調査の一部を委託できなかった場合にあってはその理由 対象不動産内部への立入りが困難であったため<br>確認に用いた資料 当行資産税課償付の資料 外<br>照合の結果 上記確認資料と照合し、一致を確認 |

| (1) 標準宅地番号  | (2) 所在及び地番<br>( 住 居 表 示 ) | (3) 地積<br>( ) | (4) 1平方メートル当たり標準価格<br>(円/㎡) | (5) 鑑定評価額<br>総 額<br>1平方メートル当たり標準価格<br>(円/㎡) |
|-------------|---------------------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------------------|
| <div></div> | <div></div> 8 1 番<br>( )  | ㎡<br>301.55   | 円/㎡<br>15,000               | 円<br>4,520,000                              |

(様式1)

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

| (1) 標準宅地番号  | (2) 所在及び地番 (住居表示)        | (3) 地積      |
|-------------|--------------------------|-------------|
| <div></div> | <div></div> 8 1 番<br>( ) | ㎡<br>301.55 |

1. 標準価格の査定

| (4) 所在                           | (5) 地 積<br>(㎡)         | (6) 取引時点<br>年 月                                                                                                                                     | (7) 取引価格<br>(円/㎡) | (8) 事情修正<br>率(%)       | (9) 時点修正<br>率(%)         | (10) 取引価格の<br>修正率(%)   | (11) 事例地の<br>都市計画図上の<br>標準地積(㎡) | (12) 推定価格<br>(7) × (8) × (9) × (10) × (11)<br>(円/㎡) | (13) 地域要因の<br>比較率(%)    |        |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|--------|
| a                                | ●                      | 元・●                                                                                                                                                 | 11,351            | $\frac{100}{[ 80.0 ]}$ | $\frac{[ 89.3 ]}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[ 76.5 ]}$ | 100                             | 16,563                                              | $\frac{100}{[ 110.6 ]}$ |        |
| b                                | ●                      | ●                                                                                                                                                   | 6,547             | $\frac{100}{[ 60.0 ]}$ | $\frac{[ 92.8 ]}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[ 70.0 ]}$ | 100                             | 14,466                                              | $\frac{100}{[ 98.8 ]}$  |        |
| c                                | ●                      | 2・●                                                                                                                                                 | 13,905            | $\frac{100}{[ 100 ]}$  | $\frac{[ 92.9 ]}{[ / ]}$ | $\frac{100}{[ 100 ]}$  | 100                             | 12,918                                              | $\frac{100}{[ 83.5 ]}$  |        |
| (14) 比較した価格<br>(12) × (13) (円/㎡) | (15) 1㎡当たり比較価格決定の理由の要旨 |                                                                                                                                                     |                   |                        |                          |                        |                                 |                                                     | (16) 1㎡当たり標準価格<br>(円/㎡) |        |
| a                                | 15,000                 | 左記の通りの試験価格が求められた。<br>一部に取引事例を含む事例を採用するを得なかったが、補正正や地域要因の<br>比較を適切に行うことができた。地域要因の比較も適切な範囲で行われている<br>ことが認められた。<br>よって、各試算価格を相互に関連づけて、此標準価格を右記のとおり決定した。 |                   |                        |                          |                        |                                 |                                                     |                         | 15,000 |
| b                                | 14,600                 |                                                                                                                                                     |                   |                        |                          |                        |                                 |                                                     |                         |        |
| c                                | 15,500                 |                                                                                                                                                     |                   |                        |                          |                        |                                 |                                                     |                         |        |

収 入 運 元 法 ( 直 接 法 )

|                                |     |      |     |      |                  |      |                   |      |                            |                             |                                  |      |                |      |                   |
|--------------------------------|-----|------|-----|------|------------------|------|-------------------|------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------|----------------|------|-------------------|
| (17)                           | 取得費 | (18) | 総費用 | (19) | 総収益<br>(17)÷(18) | (20) | 標準的用地に適用<br>する総収益 | (21) | 標準的用地の<br>収益率<br>(19)÷(20) | (22)                        | 本収入期間修正後の<br>標準的用地の収益率<br>(21)×α | (23) | 還元利回り<br>(1-β) | (24) | 収益価格<br>(22)÷(23) |
|                                | (円) |      | (円) |      | (円)              |      | (円)               |      | (円)                        |                             | (円)                              |      | (%)            |      | (円)               |
|                                |     |      |     |      |                  |      |                   |      | (α= )                      |                             | (β= )<br>(γ= )                   |      |                |      |                   |
| (25) 収益価格を求めることができなかった場合にはその理由 |     |      |     |      |                  |      |                   |      |                            |                             |                                  |      |                |      |                   |
| 自用の住宅等がほとんどで、賃貸市場が成立していないため。   |     |      |     |      |                  |      |                   |      |                            |                             |                                  |      |                |      |                   |
| (26) 標準的用地の<br>地積              |     |      |     |      |                  |      |                   |      |                            | (27) 1㎡当たり収益価格<br>(24)÷(26) |                                  |      |                |      |                   |
|                                |     |      |     |      |                  |      |                   |      |                            | (円/㎡)                       |                                  |      |                |      |                   |

原 価 法

|                      |                                                         |                                    |                   |                                    |                           |                                    |                   |                         |                   |                           |                   |                                                                 |                                        |                             |                                              |
|----------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|
| (28)<br>区分           | (29)<br>土地の<br>取得費                                      | (30)<br>事情<br>修正                   | (31)<br>時点<br>修正  | (32)<br>造成<br>工事費                  | (33)<br>標準的建築費及び<br>標準化地積 | (34)<br>時点<br>修正                   | (35)<br>付<br>帯費用  | (36)<br>事情修正及び<br>標準化地積 | (37)<br>時点<br>修正  | (38)<br>標準的建築費及び<br>標準化地積 | (39)<br>時点<br>修正  | (40)<br>有価宅地化率<br>で増した地積<br>(32)+(36)+(40)<br>= 有価宅地化率<br>(円/㎡) | (41)<br>地域要因<br>の比較                    | (42)<br>両辺調整<br>(41) × (42) | (43)<br>両辺調整<br>後の価格<br>(41) × (42)<br>(円/㎡) |
|                      | $\frac{100}{[ ]}$                                       | $\frac{[ ]}{[ ]}$                  | $\frac{[ ]}{[ ]}$ | $\frac{100}{[ ]}$                  | $\frac{100}{[ ]}$         | $\frac{[ ]}{[ ]}$                  | $\frac{100}{[ ]}$ | $\frac{100}{[ ]}$       | $\frac{[ ]}{[ ]}$ | $\frac{100}{[ ]}$         | $\frac{[ ]}{[ ]}$ | ( % )                                                           |                                        |                             |                                              |
| 直接法                  |                                                         | (32) 補正正後の価格<br>(29) × (30) × (31) |                   | (36) 補正正後の価格<br>(33) × (34) × (35) |                           | (40) 補正正後の価格<br>(37) × (38) × (39) |                   |                         |                   |                           |                   |                                                                 |                                        | 100<br>[ ]                  |                                              |
| 間接法                  |                                                         |                                    |                   |                                    |                           |                                    |                   |                         |                   |                           |                   |                                                                 |                                        |                             |                                              |
| (44)<br>無修正修正<br>[ ] | (45) 1㎡当たり標準価格を求めることができなかった場合にはその理由<br>適切な造成事例を得られないため。 |                                    |                   |                                    |                           |                                    |                   |                         |                   |                           |                   |                                                                 | (46) 1㎡当たり標準価格<br>(43) × (44)<br>(円/㎡) |                             |                                              |
|                      | 100                                                     |                                    |                   |                                    |                           |                                    |                   |                         |                   |                           |                   |                                                                 |                                        |                             |                                              |

(様式2)

15

<標準宅地の鑑定評価書の例>

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

No.

|             |                          |             |
|-------------|--------------------------|-------------|
| (1) 標準宅地番号  | (2) 所在及び地番 (住居表示)        | (3) 地積      |
| <div></div> | <div></div> 8 1 番<br>( ) | ㎡<br>301.55 |

公示(基準)価格を(比)準とした価格

| (47) 標(基)準地番号  | (48) 公示(基準)価格<br>(円/㎡) | (49) 時点修正              | (50) 個別的要因の標準化修正                                  | (51) 地域要因の比較            | (52) 標(比)準価格<br>(48) × (49) × (50) × (51)<br>(円/㎡) |
|----------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|
| 標準地            | 令和 4年 1月 16,000        | $\frac{[ 95.6 ]}{100}$ | $\frac{100}{[ 100 ]}$                             | $\frac{100}{[ 101.9 ]}$ | 15,000                                             |
| 基準地            | 年 月                    | $\frac{[ ]}{100}$      | $\frac{100}{[ ]}$                                 | $\frac{100}{[ ]}$       |                                                    |
| 補正項目<br>補正率の内訳 | 地積要因 -1.4              |                        | 距離条件 3.0<br>交通・近接条件 1.0<br>需要条件 -3.0<br>行政的状況 1.0 |                         |                                                    |

(53) 市場の特性  
同一価格帯は、の住宅地域一戸である。需要者は、に地味・乱雑等を有する住民が中心で、外からの転入者は少ない。では、の住宅地の開発等により、の住宅地の人口減少が顕著化の進展による自然的人口減少が顕著、全般的な住宅地の需要は減退である。こうした状況から土地取引は少なく、中々なる価格帯での価格帯は見えない状況にある。

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定  
北隣地(比)準地を初めとする区域内で取引された取引事例から求めた価格であり、市場動向を反映した実勢性の高い価格である。収益価格については、の住宅地の開発等により、の住宅地の人口減少が顕著化の進展による自然的人口減少が顕著、全般的な住宅地の需要は減退である。こうした状況から土地取引は少なく、中々なる価格帯での価格帯は見えない状況にある。

(55) 1平方メートル当たり標準価格  
(円/㎡)  
15,000

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定

|                                                                             |                          |                              |                           |                                       |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 標準価格に対して個別的要因に基づく修正率を乗じて標準価格の算出を求め、これを標準価格に適用する。修正率となる標準宅地の鑑定評価額を算出の通り決定した。 | ①標準価格<br>(円/㎡)<br>15,000 | ②個別的要因の修正率<br>(%)<br>[ 100 ] | ③(①×②)<br>(円/㎡)<br>15,000 | (56) 鑑定評価額<br>総 額<br>(円)<br>4,520,000 | 1平方メートル当たり標準価格<br>(円/㎡)<br>15,000 |
|                                                                             | ③<br>(円/㎡)<br>15,000     | ④地積<br>(㎡)<br>301.55         | ⑤総額<br>(円)<br>4,520,000   |                                       |                                   |

(57) 個別的要因の修正率の内訳  
対象標準宅地は地域の標準的用地と同様と認められる。

(様式3)

標準宅地調査書

No.

|             |                          |             |             |
|-------------|--------------------------|-------------|-------------|
| (1) 標準宅地番号※ | (2) 所在及び地番 (住居表示) ※      | (3) 所有権者 ※  | (4) 地積 ※    |
| <div></div> | <div></div> 8 1 番<br>( ) | <div></div> | ㎡<br>301.55 |

1. 近隣地域の状況(標準価格査定の根拠)

(5) 近隣地域の範囲  
東 6 0 m、西 5 0 m、南 6 0 m、北 6 0 m

|         |                                                                       |                                                 |                           |                                              |                       |
|---------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| 道路条件    | (6) 道路幅員・舗装の有無<br>(幅員) 西側 約 3.3 m (舗装) 有 無                            | (7) 道路の種類<br>国道・都道府県道・市町村道・私道・その他( )<br>路幅員( )  | (8) 道路の系統・連続性<br>縦 横 歩 歩  | (9) その他                                      |                       |
| 交通・接合条件 | (10) 最寄駅への距離<br>約 700 m (道路・直線)                                       | (11) 最寄バス停への距離<br>約 190 m (道路・直線)               | (12) 圏域の中心(住宅地域)          | (13) 商業中心への接近性(商業地域)                         | (14) 幹線道路への距離(工業地域)   |
| 環境条件    | (15) 供給処理施設<br>上水道 有 無 下水道 有 無 都市ガス 有 無                               | (16) 自然の状態(住宅地域)                                | (17) 地域の種別(商業地域)          | (18) 土地の整理事業・市街地再開発事業等<br>施行済・施行中・未施行 (事業計画) | (19) その他              |
| 行政的関係   | (20) 用途地域<br>1 低層・2 低層・1 中層・2 中層・1 住宅・2 住宅・準住宅・田舎・近郊・商業・準工業・工業・その他( ) | (21) 容積率等<br>指定建ぺい率 60 % 容積率(指定・基準) 200 % 160 % | (22) 防火規制<br>防火地域・準防火地域・無 | (23) その他                                     | (24) 地積 (㎡)<br>300.00 |
| 標準的用地   | (25) 形状<br>正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形                       | (26) 間隔<br>約 15.0 m                             | (27) 接面関係<br>約 20.0 m     | (28) 高低差<br>約 20.0 m                         | (29) その他              |
|         | (30) 標準的用地<br>一般住宅の敷地                                                 | (31) 標準的用地<br>一般住宅の敷地                           | (32) 標準的用地<br>一般住宅の敷地     | (33) 標準的用地<br>一般住宅の敷地                        | (34) 標準的用地<br>一般住宅の敷地 |

2. 評価対象地(対象標準宅地)の状況

|               |        |             |                                      |
|---------------|--------|-------------|--------------------------------------|
| (35) 地積 ※ (㎡) | 301.55 | (36) 形状 ※   | 正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形 |
| (37) 開口 ※ (㎡) | 14.0   | (38) 接面関係 ※ | 約 15.0 m                             |
| (39) 奥行 ※ (㎡) | 21.0   | (40) 高低差 ※  | 約 20.0 m                             |
| (41) その他      |        | (42) 利用の種別  | 一般住宅の敷地                              |
| (43) 最も有効利用   |        | (44) 最も有効利用 | 一般住宅の敷地                              |

※は市町村で記入する。(様式4)

16



## <標準宅地の鑑定評価書の例>

<標準宅地の位置を示す図面>  
(住宅地図など)

|                                                                                     |  |     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|-----|
| 標準宅地番号                                                                              |  | 所在地 | 81番 |
| No. _____                                                                           |  |     |     |
| 近景                                                                                  |  |     |     |
|   |  |     |     |
| 遠景                                                                                  |  |     |     |
|  |  |     |     |

(様式4 標準宅地調査 別紙2)

17

## 3. 過疎地域など、取引が少ない宅地の評価

### 課題1 現地の確認作業

標準宅地が空き家であることが増えた…P19参照

⇒空き家が長期化した場合、標準的使用や最有効使用の判定をどうするか。  
評価地点を選定替するにしても候補地が少ない、又は無い。

### 課題2 取引事例資料が得られにくい

・取引事例として資料化できるものが少ない…P20～23参照

①量の問題⇒取引件数そのものの少なさ

②質の問題⇒転出者(の承継人)の財産処分など、相場観を意識しない取引の存在

| <地域相場を意識する度合い> |           |                     |
|----------------|-----------|---------------------|
| 高              |           | 低                   |
| 公共取引<br>実需に起因  | 競売<br>投機的 | 転出者の財産処分<br>外部からの転入 |

・実務上の対応

【事例適格4要件】

場所的同一性

⇒

【実務上は要件を緩和せざるを得ない】

同一需給圏を広域に解釈

事情の正常性

⇒

取引事情を含む事例も採用

時間的同一性

⇒

過去の取引事例も採用

要因の比較可能性

⇒

地域要因格差が大でも採用

### 課題3 その他、現地確認時の住民対応、要因比較作業のしづらさ等

18



＜空き家とみられる標準宅地の例＞

No.

| 標準宅地番号                                                                             | 所在地 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 近景                                                                                 |     |
|   |     |
| 遠景                                                                                 |     |
|  |     |

(様式4 標準宅地調査 別紙2)

No.

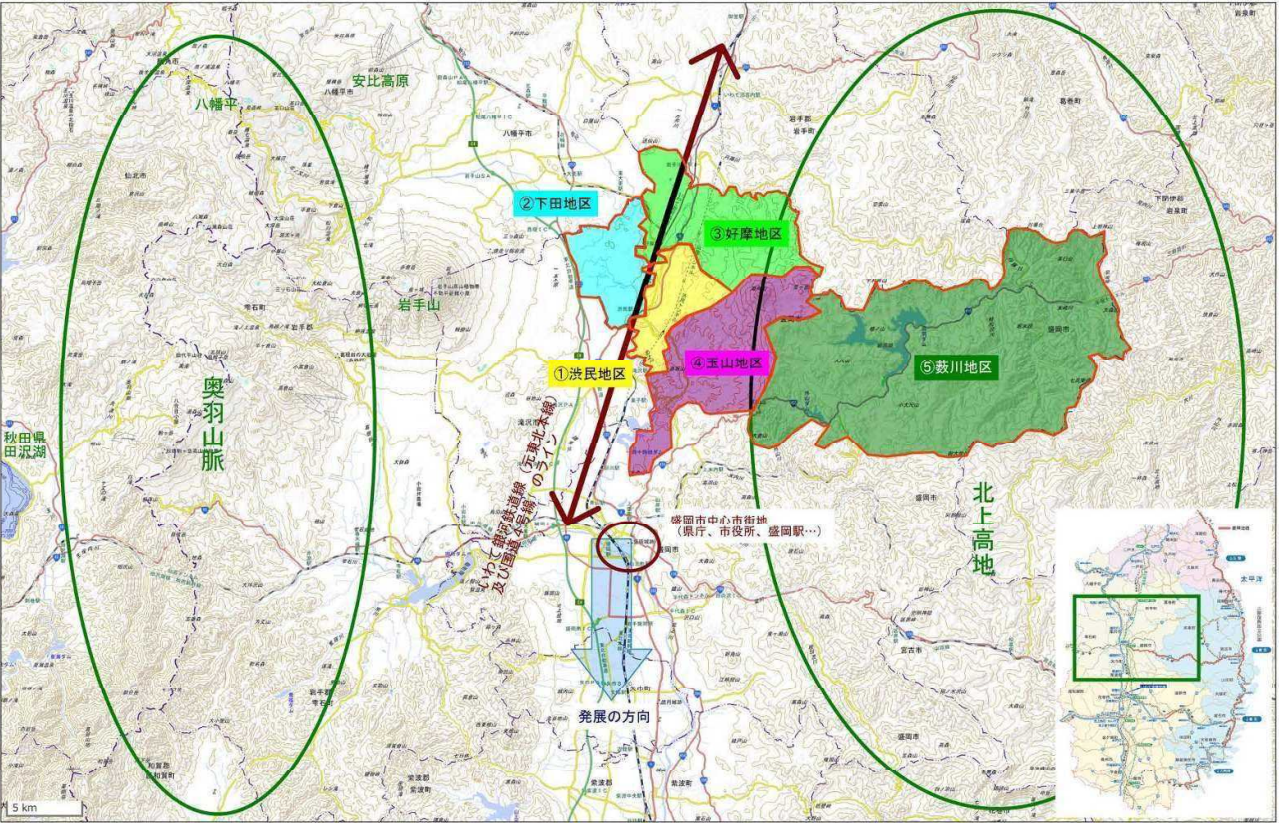
| 標準宅地番号                                                                              | 所在地 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 近景                                                                                  |     |
|   |     |
| 遠景                                                                                  |     |
|  |     |

(様式4 標準宅地調査 別紙2)

19

盛岡市玉山地区の広域図

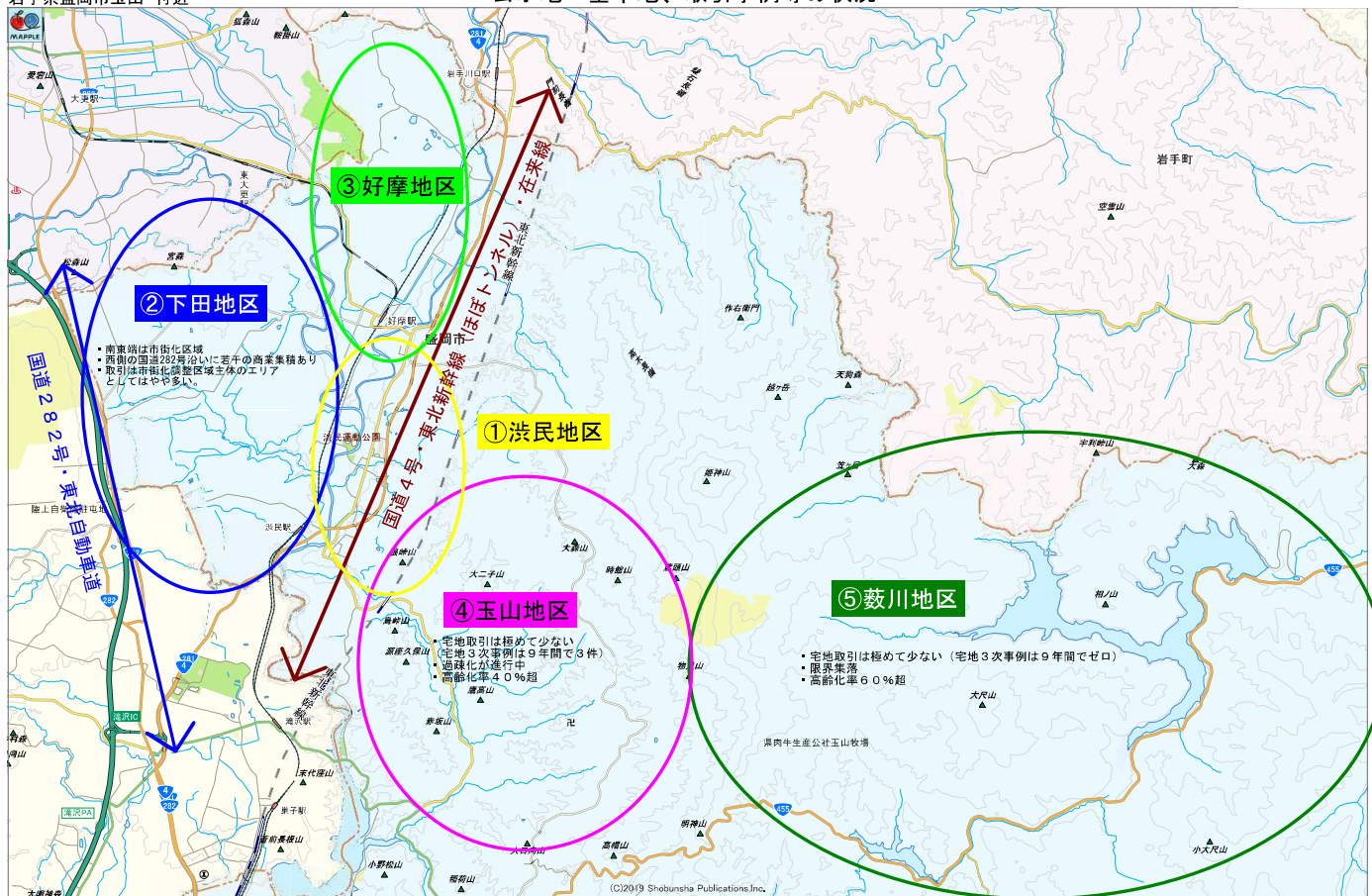
地理院地図  
GSI Maps



人口減少地域における土地利用の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和3年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋

20





人口減少地域における土地利用の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和3年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋

地図上の1センチは約700メートル  
印刷中心は 東経 141度14分34秒 北緯 39度50分25秒

## <盛岡市玉山地区の人口推移と取引（事例）の件数>

### ① 洪民地区（3,000円/㎡～19,000円/㎡）

| ⑥ 地域の人口構成・人口動態 |       |       |       | ⑦ 取引件数（3次データ）：H23-R2 |        |     |     |      |           |      |
|----------------|-------|-------|-------|----------------------|--------|-----|-----|------|-----------|------|
|                | H23.4 | R2.4  | 9年変動  | 取引件数                 | 宅地9年合計 | 48件 | 年平均 | 5.3件 | 人口100人当たり | 1.9件 |
| 総人口            | 2,309 | 2,557 | 10.7% |                      |        |     |     |      |           |      |
| 年少人口           | 362   | 399   | 10.2% |                      |        |     |     |      |           |      |
| 生産年齢人口         | 1,395 | 1,499 | 7.5%  |                      |        |     |     |      |           |      |
| 老年人口           | 552   | 659   | 19.4% |                      |        |     |     |      |           |      |
| 高齢化率           | 23.9% | 25.8% | 1.9%  |                      |        |     |     |      |           |      |
|                | H23   | H24   | H25   | H26                  | H27    | H28 | H29 | H30  | H31       | R2   |
| 宅地             | 4     | 4     | 6     | 2                    | 6      | 10  | 7   | 5    | 4         |      |
| 農地             |       |       | 1     | 1                    | 2      |     | 4   | 1    | 1         | 1    |
| 林地             |       |       |       |                      |        |     |     |      |           | 1    |

### ② 下田地区（3,000円/㎡～16,000円/㎡）

|        | H23.4 | R2.4  | 9年変動   | 取引件数 | 宅地9年合計 | 39件 | 年平均 | 4.3件 | 人口100人当たり | 1.2件 |
|--------|-------|-------|--------|------|--------|-----|-----|------|-----------|------|
| 総人口    | 3,881 | 3,314 | -14.6% |      |        |     |     |      |           |      |
| 年少人口   | 446   | 302   | -32.3% |      |        |     |     |      |           |      |
| 生産年齢人口 | 2,377 | 1,760 | -26.0% |      |        |     |     |      |           |      |
| 老年人口   | 1,058 | 1,252 | 18.3%  |      |        |     |     |      |           |      |
| 高齢化率   | 27.3% | 37.8% | 10.5%  |      |        |     |     |      |           |      |
|        | H23   | H24   | H25    | H26  | H27    | H28 | H29 | H30  | H31       | R2   |
| 宅地     | 4     | 3     | 4      | 3    | 3      | 4   | 8   | 3    | 7         |      |
| 農地     | 7     | 4     | 7      | 3    | 4      | 5   | 4   | 2    | 4         |      |
| 林地     |       |       |        |      |        |     |     |      |           |      |

### ③ 好摩地区（3,000円/㎡～20,000円/㎡）

|        | H23.4 | R2.4  | 9年変動   | 取引件数 | 宅地9年合計 | 59件 | 年平均 | 6.6件 | 人口100人当たり | 1.4件 |
|--------|-------|-------|--------|------|--------|-----|-----|------|-----------|------|
| 総人口    | 4,968 | 4,361 | -12.2% |      |        |     |     |      |           |      |
| 年少人口   | 572   | 402   | -29.7% |      |        |     |     |      |           |      |
| 生産年齢人口 | 3,037 | 2,351 | -22.6% |      |        |     |     |      |           |      |
| 老年人口   | 1,359 | 1,608 | 18.3%  |      |        |     |     |      |           |      |
| 高齢化率   | 27.4% | 36.9% | 9.5%   |      |        |     |     |      |           |      |
|        | H23   | H24   | H25    | H26  | H27    | H28 | H29 | H30  | H31       | R2   |
| 宅地     | 5     | 5     | 4      | 13   | 3      | 3   | 5   | 8    | 13        | 1    |
| 農地     | 1     |       | 6      | 2    | 8      |     | 4   | 2    | 3         |      |
| 林地     |       |       |        |      |        |     |     |      |           |      |

人口減少地域における土地利用の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務報告書（令和3年3月国土交通省土地・建設産業局）より抜粋

#### ④玉山地区（1,000円/㎡～7,000円/㎡）

|        | H23.4 | R2.4  | 9年変動   | 取引件数 宅地9年合計 3件 年平均 0.3件 人口100人当り 0.2件 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
|--------|-------|-------|--------|---------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 総人口    | 1,514 | 1,201 | -20.7% |                                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
| 年少人口   | 161   | 98    | -39.1% |                                       | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | H31 | R2 |
| 生産年齢人口 | 925   | 607   | -34.4% | 宅地                                    |     |     | 1   | 1   |     |     | 1   |     |     |    |
| 老年人口   | 428   | 496   | 15.9%  | 農地                                    |     |     |     | 1   |     | 1   |     | 1   | 1   | 1  |
| 高齢化率   | 28.3% | 41.3% | 13.0%  | 林地                                    |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 2  |

#### ⑤藪川地区（600円/㎡～1,600円/㎡）

|        | H23.4 | R2.4  | 9年変動   | 取引件数 宅地9年合計 0件 年平均 0.0件 人口100人当り 0.0件 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |    |  |
|--------|-------|-------|--------|---------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|--|
| 総人口    | 287   | 199   | -30.7% |                                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |    |  |
| 年少人口   | 13    | 2     | -84.6% |                                       | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | H31 | R2 |  |
| 生産年齢人口 | 137   | 76    | -44.5% | 宅地                                    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |    |  |
| 老年人口   | 137   | 121   | -11.7% | 農地                                    |     |     |     |     | 2   |     |     |     |     |    |  |
| 高齢化率   | 47.7% | 60.8% | 13.1%  | 林地                                    |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |    |  |

## 4. 取引事例資料を収集する方策について

### ・基本的な事例収集手段

国土交通省「不動産の取引価格情報提供制度」の枠組みで収集した取引事例を不動産鑑定業者が（公社）日本不動産鑑定士協会連合会の業務指針・資料規程に基づき適正に取得し、事例資料として採用[鑑定士協会連合会の会員のみ]

### ・その他の事例収集手段（固定資産標準宅地評価の場合）

自治体の用地取得や売払い等の売買情報の収集[一部自治体のみ]

農地法第5条（農地転用）関連の資料から価格情報を収集[一部自治体のみ]

不動産業者からの情報収集⇒近年は情報管理の関係から困難に

### ・取引量が少ないなか、取引事例資料を確保するために

「不動産の取引価格情報提供制度」の取引価格アンケートの回答率アップ  
⇒基本的に国交省マター

自治体（都道府県含む）関与取引に係る取引情報の提供の円滑化

その他

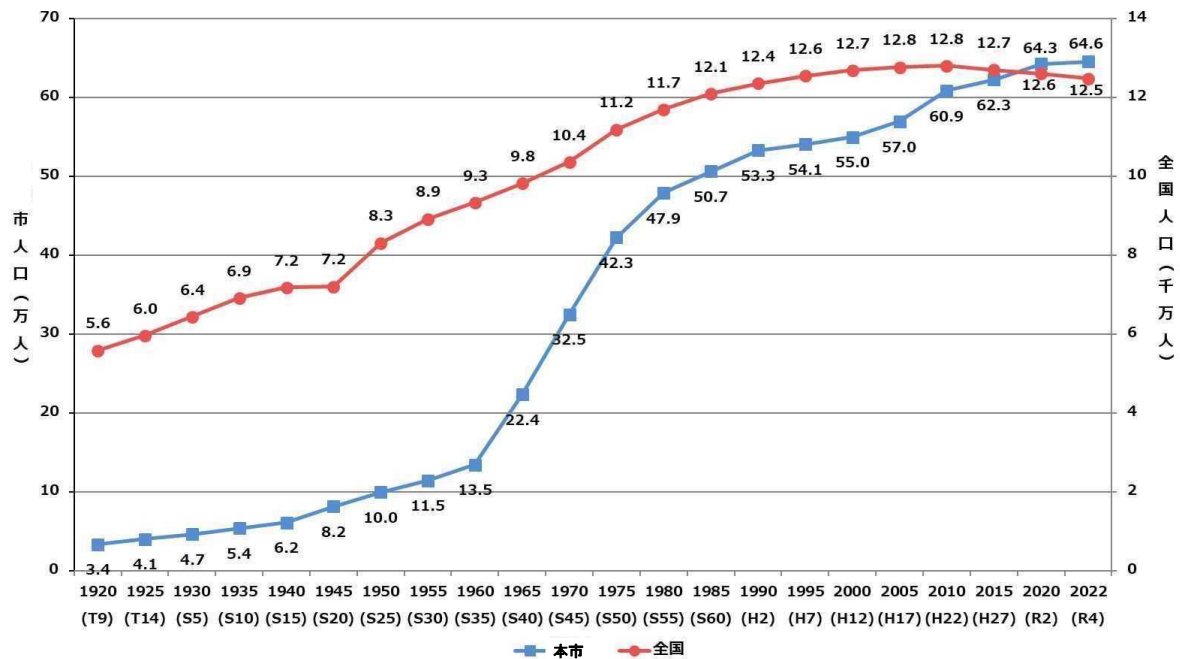
## X市の事例について

---

### 本市の人口推移

- 本市が市制施行した昭和10年代当初、約4万人だった人口は、大都市に近い立地と交通利便性の高さを背景に増加を続け、現在は60万人を超えている。
- 特に、1960年代から1970年代前半の高度成長期に、団地や宅地が相次いで造成され、本市の人口は、全国の増加ペースを上回って急増した。
- 全国の人口は平成21年(2009年)をピークに減少局面に入り、8割以上の市区町村で人口が減少しているなか、本市は現在もなお緩やかな人口増加が続いている。
- 本市の人口推計によると、令和15年(2033年)に人口のピークを向かえその後減少に転じると予測している。

# 本市と全国の人口推移



2

## 地区別人口推移(24コミュニティ)

| 行政区名 | 地区コード | H29     | →     | H30     | →     | H31     | →     | R2      | →     | R3      | →      | R4      | →    | R5      |
|------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|--------|---------|------|---------|
|      |       | 人口      | 増減    | 人口      | 増減    | 人口      | 増減    | 人口      | 増減    | 人口      | 増減     | 人口      | 増減   | 人口      |
| 南部   | 01    | 38,901  | 706   | 39,607  | 551   | 40,158  | 782   | 40,940  | 260   | 41,200  | ▲237   | 40,963  | 39   | 41,002  |
|      | 02    | 27,769  | ▲163  | 27,606  | ▲109  | 27,497  | 36    | 27,533  | ▲152  | 27,381  | 171    | 27,552  | 307  | 27,859  |
|      | 03    | 14,848  | 112   | 14,960  | 35    | 14,995  | 121   | 15,116  | 150   | 15,266  | 233    | 15,499  | 110  | 15,609  |
|      | 04    | 29,892  | 71    | 29,963  | 210   | 30,173  | 98    | 30,271  | ▲47   | 30,224  | 113    | 30,337  | 12   | 30,349  |
|      | 小計    | 111,410 | 726   | 112,136 | 687   | 112,823 | 1,037 | 113,860 | 211   | 114,071 | 280    | 114,351 | 468  | 114,819 |
| 西部   | 05    | 40,075  | 144   | 40,219  | 371   | 40,590  | 788   | 41,378  | 143   | 41,521  | 306    | 41,827  | 558  | 42,385  |
|      | 06    | 18,779  | 176   | 18,955  | 262   | 19,217  | 79    | 19,296  | 113   | 19,409  | 5      | 19,414  | 11   | 19,425  |
|      | 07    | 44,435  | 690   | 45,125  | 257   | 45,382  | 201   | 45,583  | 1,063 | 46,646  | 840    | 47,486  | 119  | 47,605  |
|      | 08    | 45,296  | 143   | 45,439  | 175   | 45,614  | 147   | 45,761  | 191   | 45,952  | 541    | 46,493  | 39   | 46,532  |
|      | 小計    | 148,585 | 1,153 | 149,738 | 1,065 | 150,803 | 1,215 | 152,018 | 1,510 | 153,528 | 1,692  | 155,220 | 727  | 155,947 |
| 中部   | 09    | 26,377  | 129   | 26,506  | 9     | 26,515  | 206   | 26,721  | 213   | 26,934  | 108    | 27,042  | ▲123 | 26,919  |
|      | 10    | 15,186  | 9     | 15,195  | 134   | 15,329  | ▲21   | 15,308  | ▲68   | 15,240  | ▲133   | 15,107  | ▲76  | 15,031  |
|      | 18    | 12,215  | ▲75   | 12,140  | ▲189  | 11,951  | ▲73   | 11,878  | 174   | 12,052  | 237    | 12,289  | ▲34  | 12,255  |
|      | 19    | 27,770  | ▲71   | 27,699  | ▲144  | 27,555  | ▲40   | 27,515  | ▲127  | 27,388  | ▲105   | 27,283  | ▲169 | 27,114  |
|      | 小計    | 81,548  | ▲8    | 81,540  | ▲190  | 81,350  | 72    | 81,422  | 192   | 81,614  | 107    | 81,721  | ▲402 | 81,319  |
| 東部   | 14    | 43,988  | 376   | 44,364  | 359   | 44,723  | 645   | 45,368  | ▲76   | 45,292  | ▲114   | 45,178  | 500  | 45,678  |
|      | 15    | 28,611  | 20    | 28,631  | 90    | 28,721  | 15    | 28,736  | ▲154  | 28,582  | 125    | 28,707  | ▲3   | 28,704  |
|      | 16    | 18,221  | 11    | 18,232  | ▲19   | 18,213  | ▲50   | 18,163  | ▲84   | 18,079  | ▲210   | 17,869  | ▲153 | 17,716  |
|      | 17    | 34,726  | ▲89   | 34,637  | ▲125  | 34,512  | ▲203  | 34,309  | ▲161  | 34,148  | ▲219   | 33,929  | ▲253 | 33,676  |
|      | 22    | 43,033  | 306   | 43,339  | 371   | 43,710  | 141   | 43,851  | ▲37   | 43,814  | ▲587   | 43,227  | ▲383 | 42,844  |
|      | 小計    | 168,579 | 624   | 169,203 | 676   | 169,879 | 548   | 170,427 | ▲512  | 169,915 | ▲1,005 | 168,910 | ▲292 | 168,618 |
| 北部   | 11    | 15,354  | 153   | 15,507  | 267   | 15,774  | 31    | 15,805  | 183   | 15,988  | 229    | 16,217  | 224  | 16,441  |
|      | 12    | 16,521  | 144   | 16,665  | 0     | 16,665  | 150   | 16,815  | 59    | 16,874  | 30     | 16,904  | 137  | 17,041  |
|      | 13    | 24,409  | ▲197  | 24,212  | ▲197  | 24,015  | ▲224  | 23,791  | ▲235  | 23,556  | ▲129   | 23,427  | ▲212 | 23,215  |
|      | 20    | 12,932  | ▲92   | 12,840  | ▲43   | 12,797  | ▲60   | 12,737  | ▲153  | 12,584  | ▲13    | 12,571  | ▲128 | 12,443  |
|      | 21    | 13,897  | ▲49   | 13,848  | ▲98   | 13,750  | ▲41   | 13,709  | ▲39   | 13,670  | ▲78    | 13,592  | ▲96  | 13,496  |
|      | 23    | 11,765  | ▲9    | 11,756  | 164   | 11,920  | 108   | 12,028  | 9     | 12,037  | ▲9     | 12,028  | ▲87  | 11,941  |
|      | 24    | 11,730  | 231   | 11,961  | 187   | 12,148  | 266   | 12,414  | 238   | 12,652  | 129    | 12,781  | 15   | 12,796  |
|      | 小計    | 106,608 | 181   | 106,789 | 280   | 107,069 | 230   | 107,299 | 62    | 107,361 | 159    | 107,520 | ▲147 | 107,373 |
| 総計   |       | 616,730 | 2,676 | 619,406 | 2,518 | 621,924 | 3,102 | 625,026 | 1,463 | 626,489 | 1,233  | 627,722 | 354  | 628,076 |

3

## 継続的に人口が減少している地区の売買件数(宅地)

- 人口減少が継続している地区であっても本市の場合は調査事項に想定されるほどの土地取引の顕著な減少は見られない。

人口減少地区

| 行政区名 | 地区コード | H29<br>人口 | 増減<br>→ | R5<br>人口 |
|------|-------|-----------|---------|----------|
| 中部   | 10    | 15,186    | ▲ 155   | 15,031   |
| 中部   | 19    | 27,770    | ▲ 656   | 27,114   |
| 東部   | 16    | 18,221    | ▲ 505   | 17,716   |
| 東部   | 17    | 34,726    | ▲ 1,050 | 33,676   |
| 北部   | 13    | 24,409    | ▲ 1,194 | 23,215   |
| 北部   | 20    | 12,932    | ▲ 489   | 12,443   |
| 北部   | 21    | 13,897    | ▲ 401   | 13,496   |

| R2<br>売買 | R3<br>売買 | R4<br>売買 |
|----------|----------|----------|
| 167      | 148      | 120      |
| 304      | 313      | 294      |
| 94       | 75       | 109      |
| 379      | 349      | 330      |
| 254      | 359      | 308      |
| 149      | 215      | 187      |
| 173      | 236      | 245      |

人口増加地区

| 行政区名 | 地区コード | H29<br>人口 | 増減<br>→ | R5<br>人口 |
|------|-------|-----------|---------|----------|
| 南部   | 01    | 38,901    | 2,101   | 41,002   |
| 西部   | 05    | 40,075    | 2,310   | 42,385   |
| 西部   | 07    | 44,435    | 3,170   | 47,605   |
| 西部   | 08    | 45,296    | 1,236   | 46,532   |
| 東部   | 14    | 43,988    | 1,690   | 45,678   |
| 北部   | 11    | 15,354    | 1,087   | 16,441   |
| 北部   | 24    | 11,730    | 1,066   | 12,796   |

| R2<br>売買 | R3<br>売買 | R4<br>売買 |
|----------|----------|----------|
| 382      | 284      | 289      |
| 231      | 182      | 158      |
| 244      | 190      | 260      |
| 485      | 532      | 504      |
| 289      | 406      | 294      |
| 180      | 237      | 251      |
| 125      | 98       | 86       |

4

## 「土地取引が活発ではない地域」の実態

- 調査事項にある「宅地の取引事例が長期間発生しない又は数年に1件程度しかない地域」について本市の状況を確認。
- 直近3年(令和2年～令和4年)で調査事項に該当する地域は10箇所。

| 町名 | 都市計画<br>区分 | H29<br>人口 | 増減<br>→ | R5<br>人口 |
|----|------------|-----------|---------|----------|
| A町 | 市街化        | 2,772     | ▲ 66    | 2,706    |
| B町 | 市街化        | 1,827     | 201     | 2,028    |
| C町 | 市街化        | 0         | 0       | 0        |
| D町 | 調整         | 77        | 56      | 133      |
| E台 | 市街化        | 2,575     | ▲ 389   | 2,186    |
| F町 | 調整         | 61        | 19      | 80       |
| G町 | 調整         | 71        | ▲ 7     | 64       |
| H町 | 調整         | 91        | 12      | 103      |
| I町 | 調整         | 156       | ▲ 19    | 137      |
| J町 | 調整         | 129       | ▲ 20    | 109      |

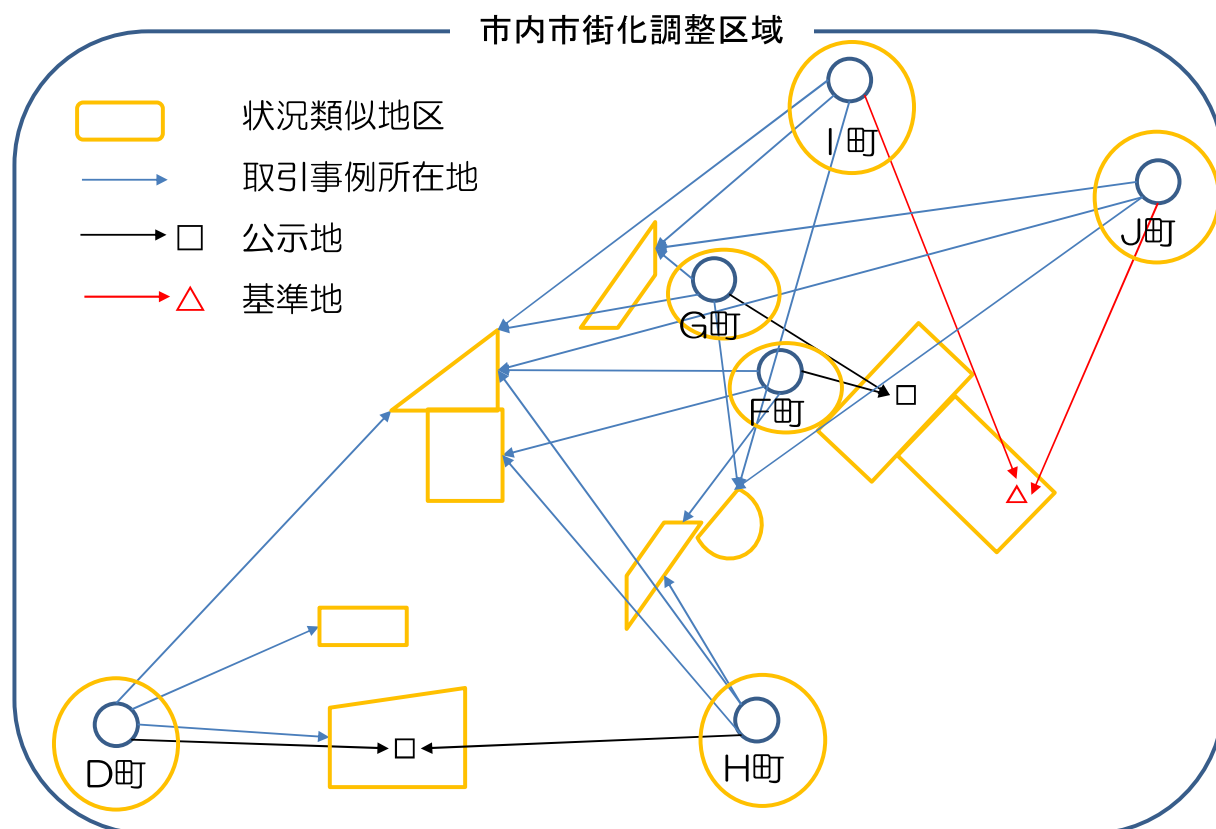
| R2<br>売買 | R3<br>売買 | R4<br>売買 |
|----------|----------|----------|
|          |          | 1        |
| 2        |          |          |
|          |          |          |
|          |          |          |
|          | 1        |          |
| 1        |          |          |
|          |          |          |
| 7        |          |          |
|          | 2        |          |
|          |          | 2        |

5

| 町名<br>(最寄駅までの距離) | 地域（調整区域）の状況                                                                       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| D町<br>(3.2Km)    | 市街化区域に近接する地域で付近の区画整理で新駅計画により宅地開発が増加している<br>取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和3年、公示(基準)地点は市内公示地 |
| F町<br>(1.5Km)    | 生活利便性に劣る地域で区域内の大半を農地が占める<br>取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和4年、公示(基準)地点は市内公示地                |
| G町<br>(2.5Km)    | 生活利便性に劣る地域で区域内の大半を農地・山林が占める<br>取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和4年、公示(基準)地点は市内公示地             |
| H町<br>(0.5Km)    | 市街化区域に隣接する地域で最寄り駅まで徒歩圏内、区域内の大半を農地が占める<br>取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和4年、公示(基準)地点は市内公示地   |
| I町<br>(3.8Km)    | 市境にある生活利便性に劣る地域で区域内の大半を農地・山林が占める<br>取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和4年、公示(基準)地点は市内基準地        |
| J町<br>(2.1Km)    | 市境にある生活利便性に劣る地域で区域内の大半を農地・山林が占める<br>取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和4年、公示(基準)地点は市内基準地        |

本市において、調査事項に該当する取引事例の乏しい地域における鑑定評価にあたり、同一需給圏内の事例について広範囲ではあるが市域内にて収集することができる状況である。

6



7



# 調査事項1における本市の状況

| 調査事項1      |                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| 1-1        | 状況類似の区分 調整区域内の活発な開発行為による状況類似地区の細分化                             |
|            | 標準宅地の選定 標準宅地の選定替えにおける宅地の適法性の確認(違法建築等)                          |
| 1-2(鑑定士意見) | ・地元業者、価格精通者等ヒアリング ・需給圏の広域化 ・時点の遡り<br>・別地目の取引事例(参考) ・売買希望の有無の調査 |
| 1-3        | ②いいえ                                                           |
| 1-4        | ー (該当なし)                                                       |
| 1-5        | ①宅地のまま                                                         |
| 1-6        | ー (該当なし)                                                       |
| 1-7        | ①宅地のまま                                                         |
| 1-8        | ー (該当なし)                                                       |
| 1-9 ～ 1-12 | 該当無し(市内全域が都市計画区域のため)                                           |

8

# 調査事項2における本市の状況

| 調査事項2 |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 2-1   | ①不服等を受けたことがある                         |
| 2-2   | ②高齢化が進む地域、⑤市街化調整区域                    |
| 2-3   | ー (該当なし)                              |
| 2-4   | ②人が居住していない家屋(空家)、③その他                 |
| 2-5   | 違反建築家屋の敷地である宅地、山林の様を呈している店舗跡地である雑種地等  |
| 2-6   | ②実勢価格を上回っている、⑤役所が買い取ってくれ、⑥その他         |
| 2-7   | 敷地が広すぎる(農家住宅)や違反建築の為、売れない建替えができない。    |
| 2-8   | ①固定資産評価基準に基づいている、②不動産鑑定士による鑑定評価を使っている |
| 2-9   | ー (該当なし)                              |
| 2-10  | ①評価調書等の評価資料の提示、④その他                   |
| 2-11  | 課税標準額及び税額の計算内容                        |
| 2-12  | ③ない                                   |
| 2-13  | ー (該当なし)                              |
| 2-14  | ③ない                                   |
| 2-15  | ー (該当なし)                              |

9

## Y市の事例について

～利用ニーズが大幅に低下した土地の評価～

---

### 【調査事項1】

- ・ 1－1（評価にあたって苦慮している点）

取引事例の収集が困難



標準宅地の鑑定評価の算定に苦慮  
（鑑定業務を担う不動産鑑定士から聴取）



価格決定の根拠付けが難しく、納税者に説得力ある説明が困難

- 1－2(評価上、工夫している点)

標準宅地の鑑定評価



同一需給圏の範囲を広く捉える



距離的に離れている土地であっても、  
その取引事例を収集

※納税者への説明に当たり参考とするため、不動産鑑定士の意見を積極的に聞くよう努める。

2

- 
- 1－3(土地取引動向の把握調査の実施)

宅地評価に利用することその他を目的として、  
過疎化の進む地域における土地取引動向の調査



本市では、これまで実施したことはない

3

- ・ 1－5以下（地目認定と評価方法）

空地のまま長期間経過した宅地分譲後の土地

| 所在する地域  | 地目   | 評価方法                          |
|---------|------|-------------------------------|
| 市街化区域   | 雑種地  | 近傍宅地価格と同額                     |
| 市街化調整区域 | 雑種地  | 近傍宅地価格に利用制限を考慮した補正（×0.50）を乗じる |
| 非線引き区域  | 該当なし | 該当なし                          |
| 都市計画区域外 | 雑種地  | 近傍宅地価格と同額                     |

4

## 【調査事項2】

- ・ 2－1以下（不服の有無とその対応等）

売れない土地の価格に対する不服



納税者から不服を受けたことあり

〔不服の多い地域〕

- ・取引事例が少ない過疎化が進む地域
- ・建築制限等厳しい利用制限のある地域

5

## 〔不服を受けた宅地の状況〕

- ・人が居住する家屋の敷地
- ・空家の敷地

上記いずれも不服を受けたことあり

## 〔不服の内容〕

- ・売ろうとしても売れないのに評価が高い
  - ・実勢価格と固定資産税価格が乖離している
- これらの主張が、大半を占める

6

## 〔不服への対応〕

価格に不服のある納税者への対応



- ・固定資産評価基準の内容を示し、その規定に沿って適正に評価していること
  - ・評価調書等の評価資料を活用し、また付近の公示地や地価調査地価格も示しながら、適正に評価していること
- こうした説明をとおして理解を得るよう努める

7

## 〔審査の申出〕

固定資産評価審査委員会への審査の申出



毎基準年度に数件、申出に至る事例あり

ただし取引事例がない、もしくは少ない地域内に存していることを理由に固定資産税価格が高いとして、審査の申出を受けた事例は現在のところない

8

- ・ おわりに(適正な時価の算定のために)
  - 価格の根拠について、より説得力のある説明が必要
  - 不動産鑑定士と市評価担当者との連携～より綿密な意見交換や情報交換が必要

現在は、令和6年度評価替え作業が本格化するなか、土地価格相互の均衡を考慮し、適正な価格の算定に向けて慎重に作業を進めている状況である。

9

# 土地に関する調査研究

－利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価について－

2024(令和6)年3月

---

編 者 一般財団法人 資産評価システム研究センター (略称：評価センター)

発行者 米田耕一郎

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

〒105-0001

東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35森ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

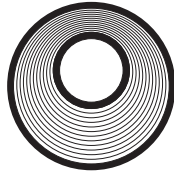
(URL <https://www.recpas.or.jp> <https://www.chikamap.jp>)

---









(一財)資産評価システム研究センター