

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

— 利用ニーズが大幅に低下した土地(宅地)の評価について —

～地区区分を中心に～

2025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、地方公共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6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、昨年度の調査研究で今後の検討課題とされたもののうち、地区区分の見直しが困難な状況をはじめ、その中で工夫して対応している取り組み等を調査し、評価替えに向けた地区区分等の見直しに当たっての対応や納税者への説明責任を果たす際に参考となる方策の整理を行いました。

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、地方公共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、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなご指導、ご支援をお願い申し上げます。

2025(令和7)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6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長教授
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	京都大学大学院工学研究科教授
	柴 由花	相山女学園大学現代マネジメント学部教授
	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 総務部情報戦略室兼研究部次長
	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
	松本 一哉	静岡県財政局税務部固定資産税課長
	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)

(2025(令和7)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〔2024(令和6)年7月22日(月)〕

- (議題) (1) 令和6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) 地方団体へのアンケート追加調査内容について

○第2回〔2024(令和6)年9月30日(月)〕

- (議題) (1) 利用ニーズが大幅に低下した土地の評価替えに向けた地区見直しの工夫点等について
① 地方団体委員発表
② 不動産鑑定士委員発表
(2) その他

○第3回〔2024(令和6)年11月11日(月)〕

- (議題) (1) 地方団体へのアンケート追加調査の結果について
(2) 報告書の骨子案について
(3) その他

○第4回〔2025(令和7)年2月13日(木)〕

- (議題) 令和6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
1.	背景事情	1
2.	令和5年度に行った研究の概要等	1
3.	令和6年度に調査研究する内容とその意義	3
II	実態調査	4
1.	アンケート調査の概要	4
2.	アンケート調査結果	5
3.	参加自治体の状況	45
4.	鑑定実務家からの発表	49
III	実態調査からの考察	53
1.	アンケートの【調査事項1】～【調査事項3】 (地区区分の見直しの検討及び実施した事例、根拠(判断基準))について	53
2.	アンケートの【調査事項4】(地区区分の見直しの影響)について	54
3.	アンケートの【調査事項5】、【調査事項6】 (地区区分の見直しの方法)について	55
IV	まとめ(提言)	62
1.	「人口減少等により土地取引が減少した地域」における 地区区分の見直しについて	62
2.	利用状況の変化の把握について	66
3.	展望	68
	【付属資料】	71
1.	土地の評価に係る地区区分の見直しに関する調査の記載要領と調査票	
2.	事例発表に係る質問事項一覧・自治体委員の発表資料	
3.	鑑定実務家委員の発表資料	

I 調査研究の背景

1. 背景事情

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。また、国において、相続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。

利用ニーズの低下した土地が存する地域には、山間部の集落や郊外の住宅団地のように人口減少により過疎化が進み、土地取引の頻度が減少している地域（以下「人口減少等により土地取引が減少した地域」という。）も多いと考えられる。また、「人口減少等により土地取引が減少した地域」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が考えられる。今後、納税者が固定資産税評価へのそのような状況の反映について疑問を抱き、問合せや不服等が増えることが懸念される。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自治体が苦慮することも多いと推察される。

こうした状況を踏まえ、特に付近に売買事例が長期間発生していない宅地等の固定資産税評価の実態把握や課題の整理、その解決策としての適正な評価に向けた取組み手法等について、令和5、6年度の2ヶ年で調査研究することとした。

2. 令和5年度に行った研究の概要等

令和5年度においては、人口及び登記申請件数の減少が見られる地域を有する団体を中心とした51団体へのアンケート調査や評価実務者からの報告等を通じて「人口減少等により土地取引が減少した地域」の固定資産税評価の実態について把握した上で、今後の検討課題を整理した。

具体的には、このような地域における実態として、土地の利用状況の変化が緩やかであり、明示的・定量的に利用ニーズの低下を把握することが難しいなど、固定資産税評価における用途地区の区分、状況類似地区(域)の区分（以下「地区区分」という。）の見直しのタイミングがつかみづらいほか、見直しの検討に必要な客観的指標が少ないなど評価上苦慮している状況があった。一方で、その中で様々な工夫によって固定資産評価基準（以下「評

価基準」という。)に準拠した適正な評価が行われている状況を把握し、それを踏まえて今後の検討課題を整理したところである。これらの研究結果について、評価手順に着目して、「苦慮点」・「工夫点」と「今後の検討課題」に区分して整理すると表－1のとおりである。

表－1

評価手順	アンケート調査の要点		今後の検討課題
用途地区の区分	苦慮点	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	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
	工夫点	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
状況類似地区(域)の区分	苦慮点	<ul style="list-style-type: none"> 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)の区分の見直しのタイミングがつかめない。 利用状況の変化が緩やかであり、状況類似地区(域)の区分の見直しのタイミングがつかめない。 	利用状況の変化が緩やかな場合の状況類似地区(域)の区分の見直しについての考え方
	工夫点	<ul style="list-style-type: none"> 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。 過疎化が進行し、標準宅地を設定する必要がなくなったと判断される地域において、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。 	
標準宅地の選定	苦慮点	<ul style="list-style-type: none"> 空き家や空き地が増加した場合の標準宅地の選定。 	標準宅地が空き地等となった場合の標準宅地の見直しについての考え方
	工夫点	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
その他	苦慮点	<ul style="list-style-type: none"> 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タイミングがつかめない。 	地目認定の見直しについての考え方
	工夫点	<ul style="list-style-type: none"> 工夫している団体は少数ではあるが、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。 	

3. 令和6年度に調査研究する内容とその意義

令和6年度においては、令和5年度の調査研究により整理した今後の検討課題を受けて、地区区分の見直しが困難な状況をはじめ、その中で工夫して対応している取組み等を把握するために、自治体への追跡調査等を実施することとした。その結果を踏まえて、評価替えに向けた地区区分等の見直しに当たっての対応や、納税者への説明責任を果たす際に参考となる方策を整理することとした。「人口減少等により土地取引が減少した地域」を有する全国の自治体における更なる適正な評価の一助としていただければ幸いである。

II 実態調査

本調査研究では、アンケート調査の実施（2024年8月～9月）のほか、今年度の調査研究委員会に参加する自治体委員及び鑑定実務家委員からの発表をいただいた。

1. アンケート調査の概要

① 調査目的

令和5年度のアンケート調査（以下「令和5年度調査」という。）において、地区区分の見直しについて工夫している点等を記載いただいた団体を中心に追跡調査を行うことにより、地区区分見直しに関して参考となる方策等の整理を行う。

② 調査対象団体

令和5年度調査の調査対象団体のうち、工夫している取組みがあると回答のあった団体（14市）のほか、政令指定都市（5市）及び中核市（4市）を含む23団体。なお、23団体の内訳は、北海道地方1市、東北地方7市、関東地方4市、中部地方4市、近畿地方3市、中国地方1市、四国地方1市、九州地方2市となっている。

③ 調査内容（付属資料－1）

令和5年度調査において回答のあった、地区区分の見直しについて工夫している取組み内容をもとに、その詳細について、下記の項目により調査を行った。

- 【調査事項1】 地区区分の見直しの検討の有無
- 【調査事項2】 地区区分の見直しを実施した事例
- 【調査事項3】 地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）
- 【調査事項4】 地区区分の見直しの影響
- 【調査事項5】 地区区分の見直しの方法
 - （1）内部作業上の工夫
 - （2）外部委託先からの意見等の聴取
- 【調査事項6】 その他

2. アンケート調査結果

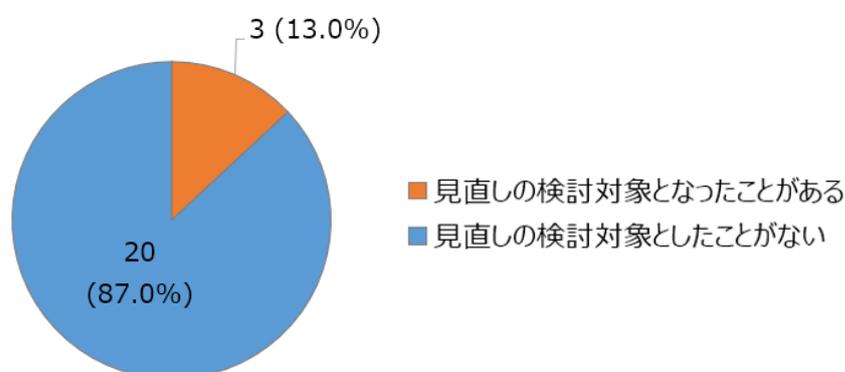
【調査事項1】地区区分の見直しの検討の有無

(1) 用途地区の区分の見直しについて

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

《地区区分の見直しの検討の有無》

[ア] が用途地区の区分の見直しの検討対象となったかどうか
(平成6年度～令和5年度の約30年間)



[ア] が見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

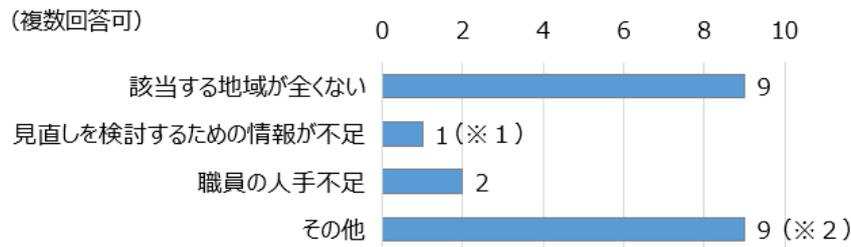
- ・ 地域の利用状況の変化に伴い、見直しを検討した。直近の検討時期については不明である。
- ・ 不動産鑑定士と相談し、見直しの検討をしている。
- ・ 人口減少等により土地取引が減少した地域に限らず、基準年度に向けて、その現況により市内全域を見直しの検討対象としている。

[ア] が見直しの検討対象となったことがある／検討時期

項目	回答数	割合
令和3年度～令和5年度 (令和6基準年度向け)	2	100.0%
平成24年度～令和2年度 (平成27基準年度～令和3基準年度向け)	2	100.0%
平成15年度～平成23年度 (平成18基準年度～平成24基準年度向け)	2	100.0%
平成6年度～平成14年度 (平成9基準年度～平成15基準年度向け)	2	100.0%
回答なし	1	-
有効回答数	2	-

(複数回答可)

【ア】は見直しの検討対象としたことがない／理由（選択式）



(※1) 不足した具体的な情報は下記のとおりである（選択式）。

項目	回答数	割合
現地調査結果	0	0.0%
鑑定士の意見	0	0.0%
空き家情報	0	0.0%
将来的な土地利用予定	1	100.0%
その他	0	0.0%
回答なし	0	-
有効回答数	1	-

・以降、選択された回答のみを掲載する。

(※2) 「その他」の内容については下記のとおりである。

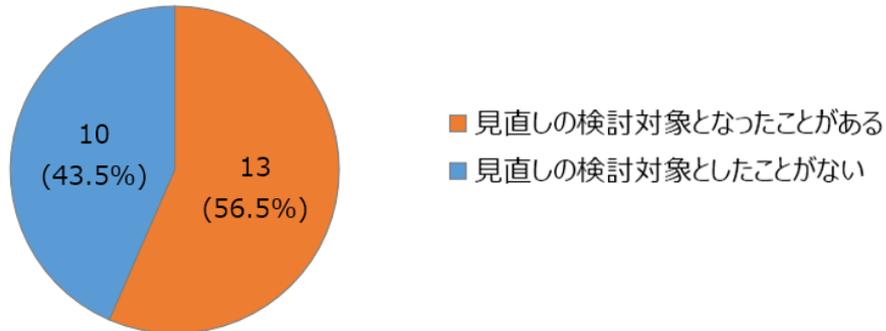
- ・ 人口減少等により土地取引が減少した地域が全くないわけではなかったが、他の検討材料もあり、「人口減少等により土地取引が減少した地域」であることだけをもって検討対象としたことはない。
- ・ 土地取引の減少を地域区分の見直し基準としていないため。
- ・ 用途地区の見直しは主に商業活動の衰退をきっかけに検討しており、人口減少等による土地取引の減少をきっかけとした検討はしていない。
- ・ 用途地区は、「土地取引の減少」等の一事象を見直しの検討対象とするのではなく、価格調査基準日時点における宅地の利用状況を基準として区分している。
- ・ 「人口の減少により過疎化が進み、付近に売買実例が長期間発生していない地域」は存在するものの、不動産鑑定士から標準宅地の鑑定評価に苦慮しているとの情報はなく、また、当該地域内の宅地等の所有者から評価に関する問い合わせや不服等もないため。
- ・ 近年人口減少等により土地取引が減少傾向にあると思われるが、今のところ、そのことによって見直しを検討した用途地区はない。
- ・ 人口減少等により土地取引が減少していることが推測されるが、用途地区の見直しが必要という判断に至っていないため。
- ・ 用途地区を判断するための土地が少なく、見直しのタイミングが難しい。

(1 団体は回答なし)

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

《地区区分の見直しの検討の有無》

[イ] が用途地区の区分の見直しの検討対象となったかどうか
(平成6年度～令和5年度の約30年間)



[イ] が見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

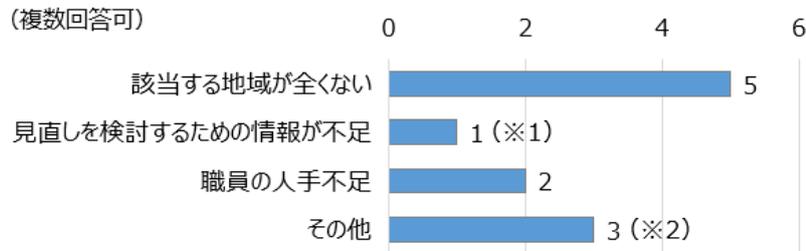
- ・ 衰退が続いたため、高度商業Ⅰ→高度商業Ⅱ→普通商業へと見直しを行った。
- ・ 長期間において店舗等が減少し、跡地に戸建住宅が増えてきている状況を踏まえ用途地区を併用住宅から普通住宅へ変更した。
- ・ 地域の利用状況の変化に伴い、見直しを行った。直近の検討時期については不明である。
- ・ 主に併用住宅地区内の住宅の占める割合が多くなっている地域の見直しを進めた。
- ・ 普通商業から併用住宅へ、併用住宅から普通住宅へと見直した。
- ・ 地域の状況が大きく変わったと判断される地域について見直した。
- ・ 店舗の廃業等により地区の状況に変化が見られたため、用途の変更を検討した。
- ・ 市場として店舗が連たんする地域であったが、市場閉鎖後、周辺の再整備が進み利用状況が変化した。そのため、普通商業地区から普通住宅地区へ見直しを検討した。
- ・ 商業活動等の衰退により「併用住宅地区」を「普通住宅地区」に見直すことを検討した。
- ・ 駅前の商業地域についての用途地区の適否について検討した。
- ・ 普通商業地区に分類している地域について、住宅系地区区分（併用住宅地区、普通住宅地区）へと変更する見直しを検討した。
- ・ 店舗・事務所等の閉鎖が徐々に進行する地域において、普通商業から併用住宅等への用途地区見直しの検討を行った。
- ・ 商業活動等の衰退が続く地域に限らず、基準年度に向けて、市内全域を見直しの検討対象としている。

[イ] が見直しの検討対象となったことがある／検討時期

項目	回答数	割合
令和3年度～令和5年度 (令和6基準年度向け)	11	91.7%
平成24年度～令和2年度 (平成27基準年度～令和3基準年度向け)	7	58.3%
平成15年度～平成23年度 (平成18基準年度～平成24基準年度向け)	6	50.0%
平成6年度～平成14年度 (平成9基準年度～平成15基準年度向け)	5	41.7%
回答なし	1	-
有効回答数	12	-

(複数回答可)

[イ] は見直しの検討対象としたことがない／理由 (選択式)



(※1) 不足した具体的な情報は下記のとおりである (選択式)。

項目	回答数	割合
将来的な土地利用予定	1	100.0%
回答なし	0	-
有効回答数	1	-

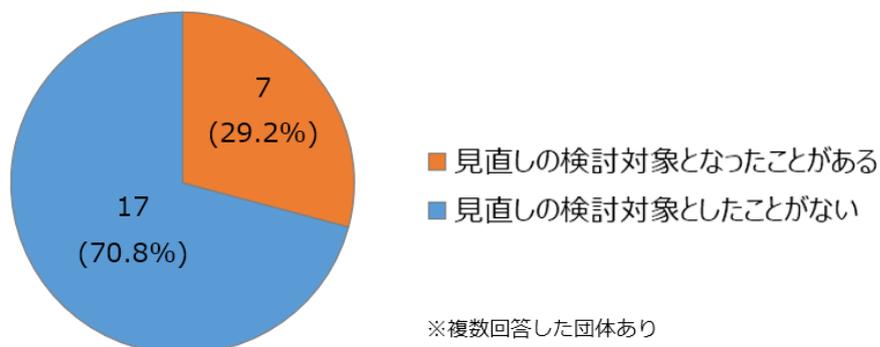
(※2) 「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 商業活動等の衰退が続く地域が全くないわけではなかったが、他の検討材料もあり、「商業活動等の衰退が続く地域」であることだけをもって検討対象としたことはない。
- ・ 今後、検討が必要になると考えている (用途地区の変更を検討すべき現況の変化は通常、長年に渡り緩やかに進行するため、変更時期の確定が難しい)。
- ・ 商況が弱い状況が常態化しているが、今のところ商業活動等の衰退による見直しを検討した用途地区はない。

[ウ] その他の地域

《地区区分の見直しの検討の有無》

[ウ] が用途地区の区分の見直しの検討対象となったかどうか
(平成6年度～令和5年度の約30年間)



[ウ] が見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

- ・ 中小工場地区において、工場が解体された後、住宅の建築が増えたため、用途地区を普通住宅地区へ変更した。
- ・ 工場の閉鎖に伴い、工場地区を廃止し近隣の村落地区との統合を行った。
- ・ 地域の利用状況の変化に伴い、併用住宅地区の一部を普通住宅地区に見直すことを検討した。
- ・ 住宅地区への大型店舗の進出や店舗の増加があったので普通商業地区へと見直した。
- ・ 土地区画整理事業の進捗により「集落地区」を「普通住宅地区」に見直すことを検討した。
- ・ 平成18年の町村合併に伴い、平成21年度の評価替えに向けて見直しを行った。(同一団体で2件回答)

[ウ] が見直しの検討対象となったことがある／検討時期

項目	回答数	割合
令和3年度～令和5年度 (令和6基準年度向け)	5	71.4%
平成24年度～令和2年度 (平成27基準年度～令和3基準年度向け)	1	14.3%
平成15年度～平成23年度 (平成18基準年度～平成24基準年度向け)	2	28.6%
平成6年度～平成14年度 (平成9基準年度～平成15基準年度向け)	0	0.0%
回答なし	0	-
有効回答数	7	-

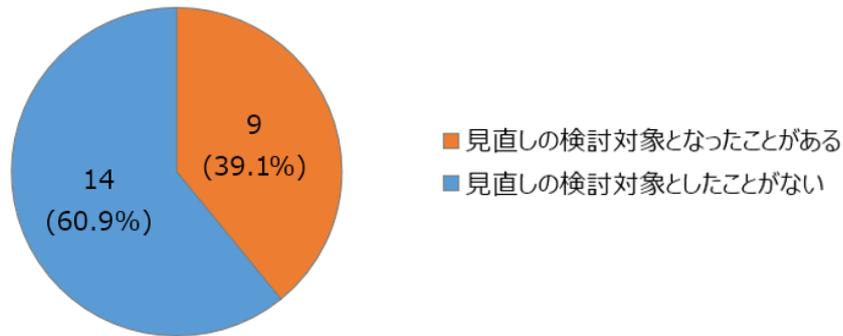
(複数回答可)

(2) 状況類似地区（域）の区分の見直しについて

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

《地区区分の見直しの検討の有無》

[ア] が状況類似地区（域）の区分の見直しの検討対象となったかどうか
（平成6年度～令和5年度の約30年間）



[ア] が見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

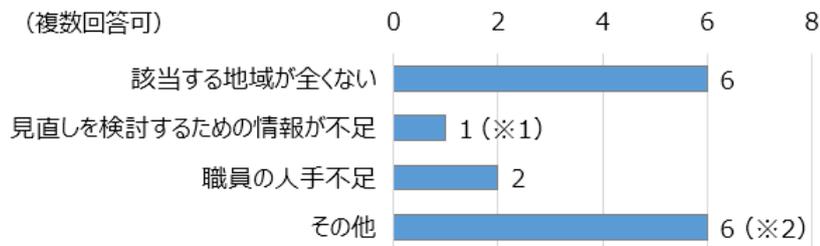
- ・ 地域の利用状況の変化に伴い、見直しを検討した。直近の検討時期については不明である。
- ・ 地域の状況が大きく変わったと判断される地域について検討した。
- ・ 市内全域で評価替えごとに各地域の価格バランスを検証しており、バランス調整のため、必要に応じて見直しを検討している。
- ・ 丘陵地での空き家率の増加や土地取引の減少により、評価額と取引価格との乖離による見直しを実施した。
- ・ 隣接する地区と状況や価格の傾向が同等であることから、地区の統合を検討した。
- ・ 不動産鑑定士と相談し、見直しの検討をしている。
- ・ 人口減少等により土地取引が減少した地域に限らず、基準年度に向けては市内全域をその現況により見直しの検討対象としている。
- ・ 状況類似地域の統合をするか否かを検討している。（2団体）

[ア]が見直しの検討対象となったことがある／検討時期

項目	回答数	割合
令和3年度～令和5年度 (令和6基準年度向け)	7	87.5%
平成24年度～令和2年度 (平成27基準年度～令和3基準年度向け)	7	87.5%
平成15年度～平成23年度 (平成18基準年度～平成24基準年度向け)	5	62.5%
平成6年度～平成14年度 (平成9基準年度～平成15基準年度向け)	4	50.0%
回答なし	1	-
有効回答数	8	-

(複数回答可)

[ア]は見直しの検討対象としたことがない／理由 (選択式)



(※1) 不足した具体的な情報は下記のとおりである (選択式)。

項目	回答数	割合
将来的な土地利用予定	1	100.0%
回答なし	0	-
有効回答数	1	-

(※2) 「その他」の内容については下記のとおりである。

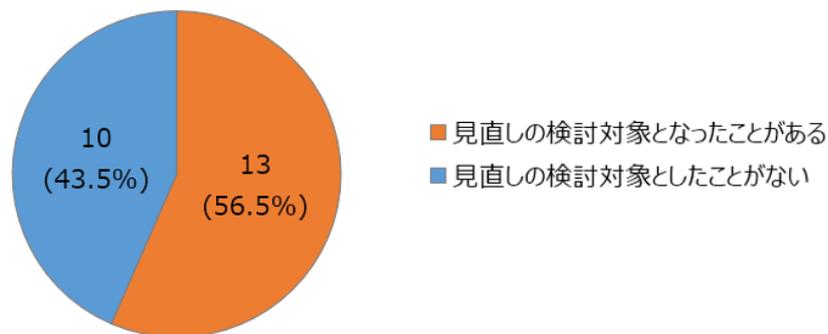
- ・ 該当する地域が全くないわけではなかったが、他の要因もあるため検討対象にしなかった。
- ・ 土地取引の減少を状況類似地区の見直し基準としていないため。
- ・ 状況類似地域は、「土地取引の減少」等の一事象を見直しの検討対象とするのではなく、用途地区を街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分している。
- ・ 「人口の減少により過疎化が進み、付近に売買実例が長期間発生していない地域」は存在するものの、不動産鑑定士から標準宅地の鑑定評価に苦慮しているとの情報はなく、また、当該地域内の宅地等の所有者から評価に関する問い合わせや不服等もないため。

- ・ 近年、人口減少等により土地取引が減少傾向にあると思われるが、今のところ、そのことによって見直しを検討した状況類似地区（域）はない。
- ・ 取引事例が少なく価格水準の把握が困難である、利用状況の変化が緩やかである等により区分の見直しが難しい。

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

《地区区分の見直しの検討の有無》

[イ] が状況類似地区（域）の区分の見直しの検討対象となったかどうか（平成6年度～令和5年度の約30年間）



[イ] が見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

- ・ 市内全域で評価替えごとに各地域の価格バランスを検証しており、バランス調整のため、必要に応じて見直しを行った。
- ・ 不動産鑑定士と相談し、見直しを行った。
- ・ 地域の利用状況の変化に伴い、見直しを行った。直近の検討時期については不明である。
- ・ 主に併用住宅地区内の住宅の占める割合が多くなっている地域の見直しを行った。
- ・ 用途地区区分の変更に伴い状類変更を行った。
- ・ 地域の状況が大きく変わったと判断される地域について検討を行った。
- ・ 隣接する地区と状況や価格の傾向が同等であることから、地区の統合を行った。
- ・ 普通商業地区から普通住宅地区へ用途地区の見直しを行った結果、状況類似地域（普通商業地区）を分割し、隣接する状況類似地域（普通商業地区及び普通住宅地区）への統合を行った。
- ・ 商業活動等の衰退により「併用住宅地区」の状況類似地域の一部を「普通住宅地区」の状況類似地域へ見直しを行った。

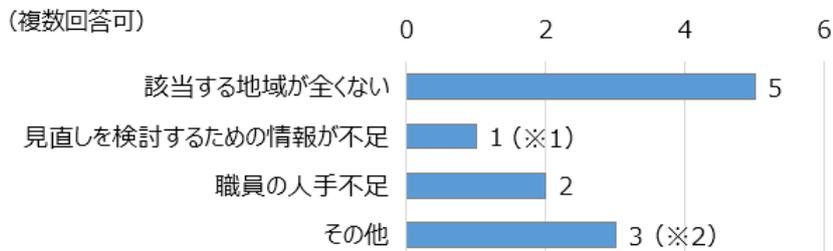
- ・ 状況類似地区(域)の統合等を行った。
- ・ 駅前の商業地域について状況類似の類似性の確認をして検討を行った。
- ・ 商業系区分である状況類似地域について、隣接する住宅系用途区分の状況類似地域と統合するか否かを検討した。
- ・ 商業活動等の衰退が続く地域に限らず、基準年度に向けてはその現況により市内全域を見直しの検討対象としている。

[イ] が見直しの検討対象となったことがある／検討時期

項目	回答数	割合
令和3年度～令和5年度 (令和6基準年度向け)	11	91.7%
平成24年度～令和2年度 (平成27基準年度～令和3基準年度向け)	8	66.7%
平成15年度～平成23年度 (平成18基準年度～平成24基準年度向け)	7	58.3%
平成6年度～平成14年度 (平成9基準年度～平成15基準年度向け)	5	41.7%
回答なし	1	-
有効回答数	12	-

(複数回答可)

[イ] は見直しの検討対象としたことがない／理由 (選択式)



(※1) 不足した具体的な情報は下記のとおりである (選択式)。

項目	回答数	割合
将来的な土地利用予定	1	100.0%
回答なし	0	-
有効回答数	1	-

(※2) 「その他」の内容については下記のとおりである。

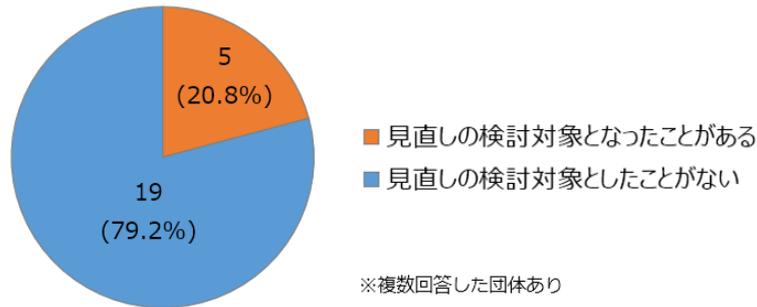
- ・ 該当する地域が全くないわけではなかったが、他の要因もあるため検討対象にしなかった。
- ・ 商況が弱い状況が常態化しているが、今のところ商業活動等の衰退による見直しを検討した状況類似地区(域)はない。

- ・ 取引事例が少なく価格水準の把握が困難である、利用状況の変化が緩やかである等により区分の見直しが難しい。

[ウ] その他の地域

《地区区分の見直しの検討の有無》

[ウ] が状況類似地区（域）の区分の見直しの検討対象となったかどうか（平成6年度～令和5年度の約30年間）



[ウ] が見直しの検討対象となったことがある／事例の概要

- ・ 地域の利用状況の変化に伴い、状況類似地区区分の見直しを検討した。
- ・ 宅地造成や道路の新設等に伴い見直しを行った。
- ・ 土地区画整理事業の進捗により「集落地区」の状況類似地域の一部を「普通住宅地区」の状況類似地域に見直すことを検討した。
- ・ 平成18年の町村合併に伴い、平成21年度の評価替えに向けて見直しを行った。（同一団体で2件回答）

[ウ] が見直しの検討対象となったことがある／検討時期

項目	回答数	割合
令和3年度～令和5年度 （令和6基準年度向け）	3	60.0%
平成24年度～令和2年度 （平成27基準年度～令和3基準年度向け）	1	20.0%
平成15年度～平成23年度 （平成18基準年度～平成24基準年度向け）	3	60.0%
平成6年度～平成14年度 （平成9基準年度～平成15基準年度向け）	1	20.0%
回答なし	0	-
有効回答数	5	-

（複数回答可）

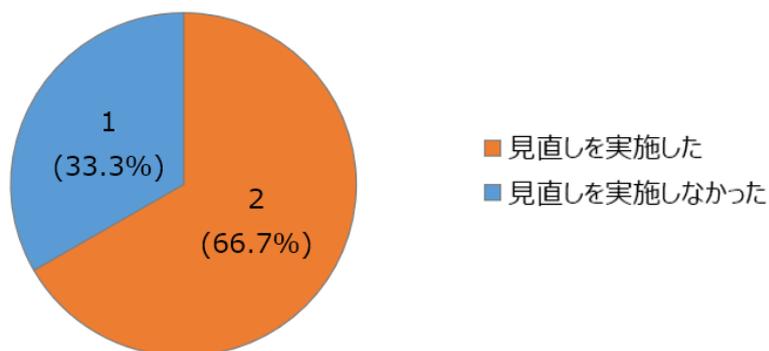
【調査事項 2】 地区区分の見直しを実施した事例

(1) 用途地区の区分の見直しについて

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

《地区区分の見直しの実施の有無》

[ア] について、検討の結果、用途地区の区分の見直しを実施したかどうか



[ア] について見直しを実施した／理由（選択式）

(複数回答可)

地域内の価格について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	0
地域内の価格について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	0
地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	1
地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	1
その他	0

・以降、選択された回答のみを掲載する。

[ア] について見直しを実施しなかった／理由（選択式）

(複数回答可)

地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	0
地域内の価格の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	0
地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	0
地域内の利用状況の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	0
見直しを判断するための情報が不足	0
職員の人手不足	0
その他（※）	1

・以降、選択された回答のみを掲載する。

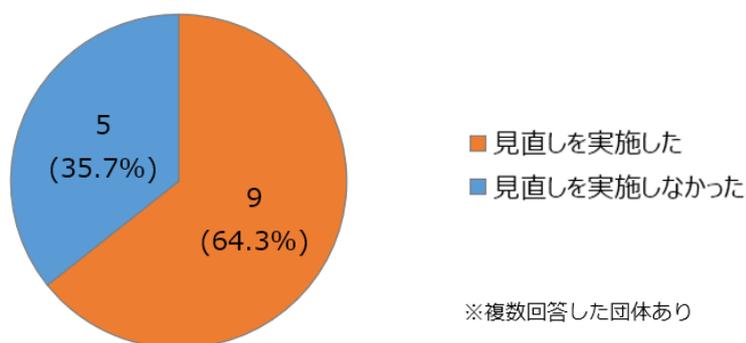
(※)「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 基準年度に向けて市内全域について、その現況により見直しを行っているが、その地域の土地取引が減少しているか否かを見直しの理由としていないため、把握していない。

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

《地区区分の見直しの実施の有無》

[イ] について、検討の結果、用途地区の区分の見直しを実施したかどうか



[イ] について見直しを実施した／理由（選択式）

(複数回答可)

地域内の価格について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	1
地域内の価格について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	3
地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	3
地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	5

[イ] について見直しを実施しなかった／理由（選択式）

(複数回答可)

地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	1
地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	3
その他 (※)	2

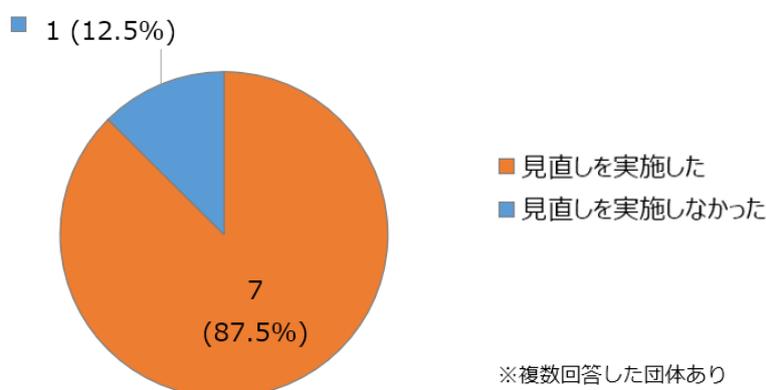
(※)「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 標準地と同一又は近接している地価公示地点及び地価調査地点における用途区分との同一性を考慮したため。
- ・ 都市計画用途地域の見直し時期が近く予定されていたため、令和6年度評価替えにおいては見直しの実施を見送りとした。

[ウ] その他の地域

《地区区分の見直しの実施の有無》

[ウ] について、検討の結果、用途地区の区分の見直しを実施したかどうか



[ウ] について見直しを実施した／理由（選択式）

(複数回答可)

地域内の価格について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	1
地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	2
地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	3
その他(※)	2

(※)「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 平成18年の町村合併に伴い、平成21年度の評価替えにむけて見直しを行った。(同一団体で2件回答)

[ウ] について見直しを実施しなかった／理由（選択式）

(複数回答可)

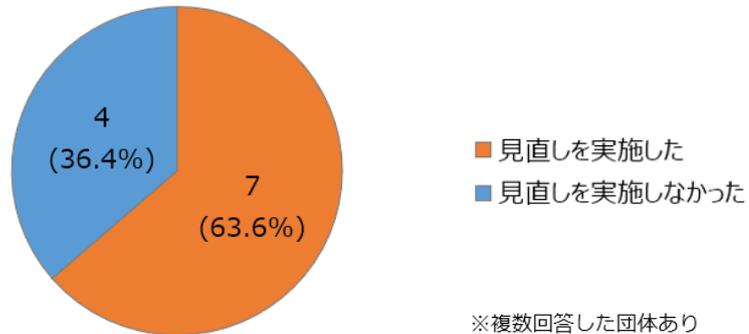
地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	1
--------------------------------	---

(2) 状況類似地区（域）の区分の見直しについて

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

《地区区分の見直しの実施の有無》

[ア] について、検討の結果、状況類似地区（域）の区分の見直しを実施したかどうか



[ア] について見直しを実施した／理由（選択式）

(複数回答可)

地域内の価格について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	3
地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	1
地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	5
その他（※1）	1

(※1) 「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 隣接した状況類似地区において価格差が小さいため、両状況類似地区を統合した。

[ア] について見直しを実施しなかった／理由（選択式）

(複数回答可)

地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	1
地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	3
その他（※2）	2

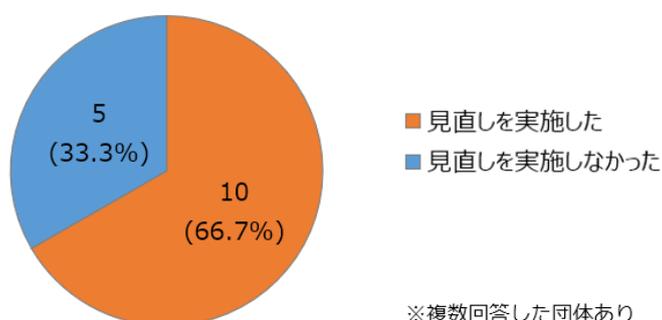
(※2)「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 各地域が広く、隣接の状況類似地域と統合した場合に、地域性の違いにより比準が難しくなるため。
- ・ 基準年度に向けて市内全域について、その現況により見直しを行っているが、その地域の土地取引が減少しているか否かを見直しの理由としていないため、把握していない。

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

《地区区分の見直しの実施の有無》

[イ] について、検討の結果、状況類似地区（域）の区分の見直しを実施したかどうか



[イ] について見直しを実施した／理由（選択式）

(複数回答可)

地域内の価格について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	1
地域内の価格について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	4
地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	4
地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	6

[イ] について見直しを実施しなかった／理由（選択式）

(複数回答可)

地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	1
地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	3
その他（※）	2

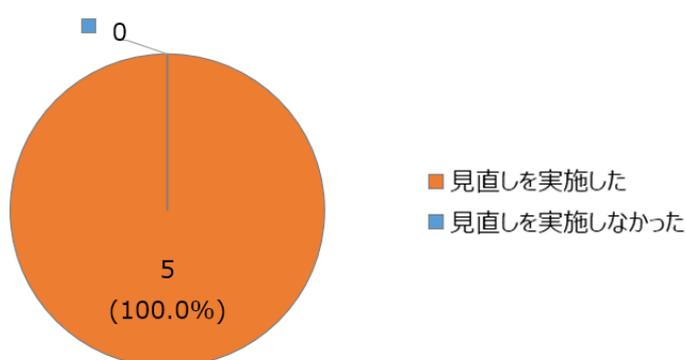
(※)「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 本市では市街地宅地評価法において、現在、路線価のシステム評価を採用している。当該システムにおいて見直してもバランスの取れた価格(路線価)が得られなかったため。
- ・ 標準地と同一又は近接している地価公示地点及び地価調査地点における用途区分との同一性を考慮したため。

[ウ] その他の地域

《地区区分の見直しの実施の有無》

[ウ] について、検討の結果、状況類似地区(域)の区分の見直しを実施したかどうか



[ウ] について見直しを実施した/理由(選択式)

(複数回答可)

地域内の価格について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	1
地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	2
地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	1
その他(※)	2

(※)「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 平成18年の町村合併に伴い、平成21年度の評価替えに向けて見直しを行った。(同一団体で2件回答)

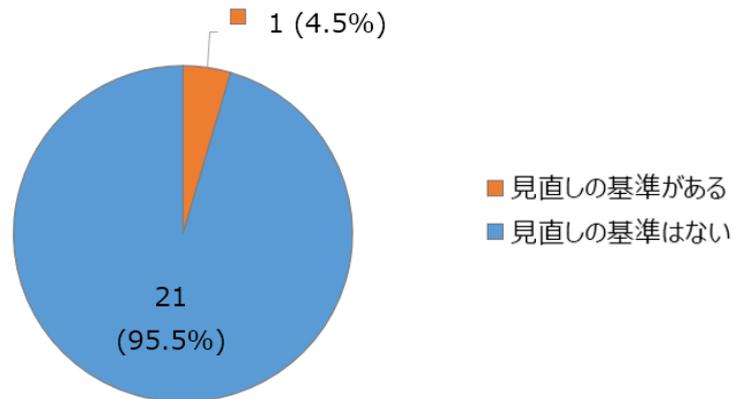
【調査事項3】地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）

（1）用途地区の区分の見直しについて

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

[ア] の用途地区の区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか



見直しの基準がある／基準の内容（選択式）

（複数回答可）

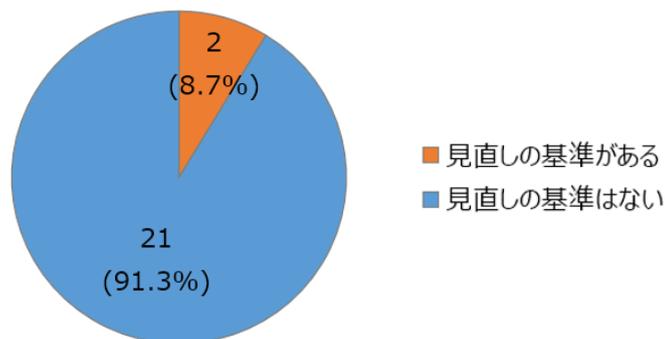
空き家等が混在する場合、空き家等の割合基準がある	0
標準宅地の選定が困難となった場合には見直すこととしている	1
その他	0

・以降、選択された回答のみを掲載する。

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

[イ] の用途地区の区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか



見直しの基準がある／基準の内容（選択式）

（複数回答可）

用途が混在する場合、各用途の割合基準がある	0
標準宅地の選定が困難となった場合には見直すこととしている	1
その他（※）	1

・以降、選択された回答のみを掲載する。

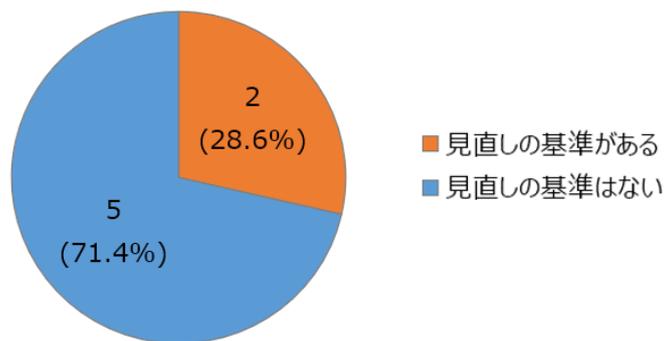
（※）「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 各種資料（調査事項5に記載のもの等）を用いて、総合的な判断を行う。

[ウ] その他の地域

《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

[ウ] の用途地区の区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか



見直しの基準がある／基準の内容

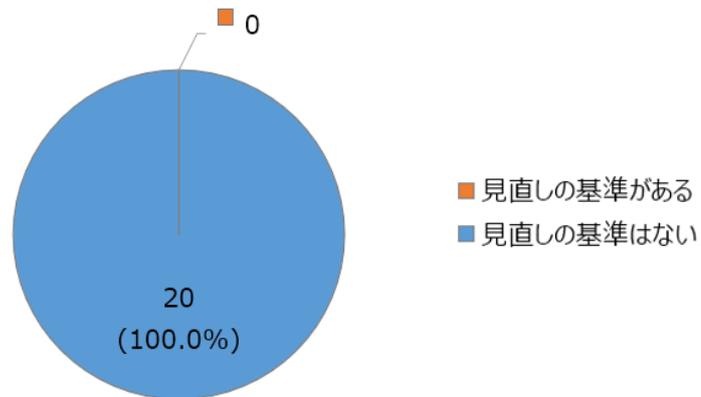
- ・ 散在地区及び集落地区を村落地区としている。
- ・ 集団地区は村落地区の内、農家・漁家・一般住宅が集中している地区を状況類似で地区指定している。

(2) 状況類似地区（域）の区分の見直しについて

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

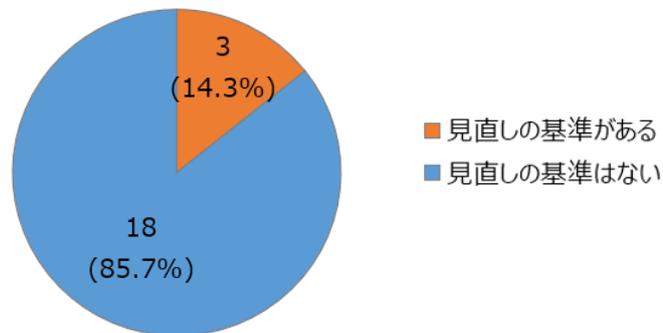
[ア] の状況類似地区（域）の区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか



[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

[イ] の状況類似地区（域）の区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか



見直しの基準がある／基準の内容（選択式）

（複数回答可）

標準宅地の選定が困難となった場合には見直すこととしている	1
その他（※）	2

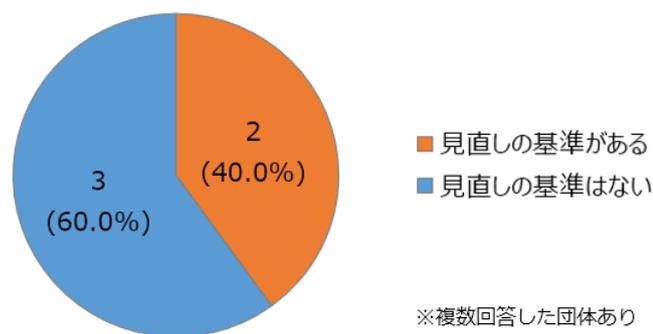
(※)「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 地域特性（地形・物理的条件、街路の系統性、街路の配置、区画整理、駅等への接近性、標準的規模、家屋の疎密度、営業業種、都市計画法の規制等）と価格水準により区分している。各用途の割合基準等はない。
- ・ 各種資料（調査事項5に記載のもの等）を用いて、総合的な判断を行う。

[ウ] その他の地域

《地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）》

[ウ] の状況類似地区（域）の区分の見直しの実施に当たっての判断基準があるかどうか



見直しの基準がある／基準の内容

- ・ 現況に応じた状況類似地区等の変更により見直しを行っている。（同一団体で2件回答）

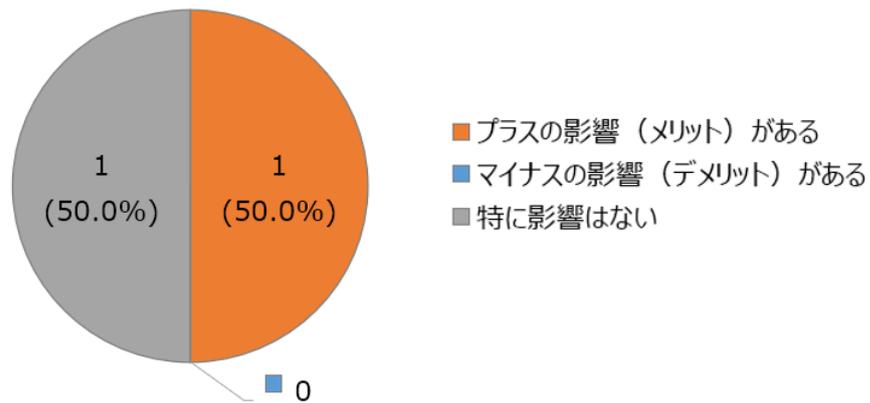
【調査事項4】地区区分の見直しの影響

(1) 用途地区の区分の見直しについて

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

《地区区分の見直しの影響》

[ア] で用途地区の区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）をご回答ください



プラスの影響（メリット）がある／影響の内容（選択式）

(複数回答可)

不服等が減少した	0
その他（※）	1

・以降、選択された回答のみを掲載する。

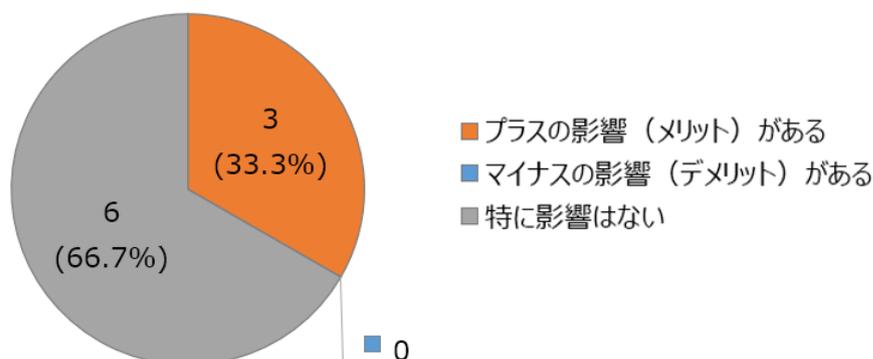
(※) 「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 現実の利用状況に即した区分に変更することにより、適正な課税に資する。

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

《地区区分の見直しの影響》

[イ] で用途地区の区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）をご回答下さい



プラスの影響（メリット）がある／影響の内容（選択式）

（複数回答可）

その他（※）	3
--------	---

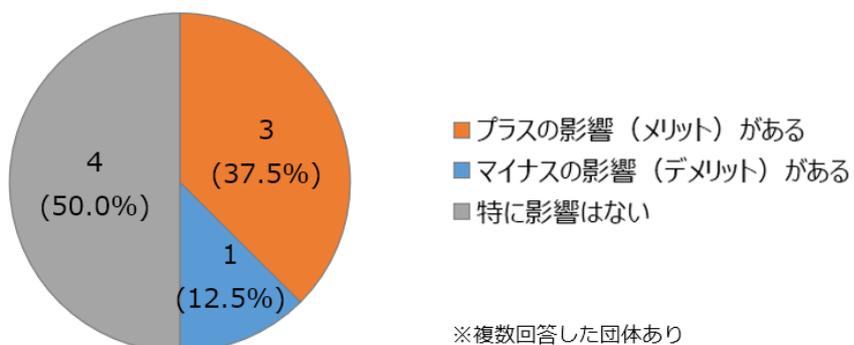
（※）「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 現実の利用状況に即した区分に変更することにより、適正な課税に資する。
- ・ 現況にあわせた見直しをしたことで説明がしやすくなった。
- ・ 現況に合致した用途地区に区分することができた。

[ウ] その他の地域

《地区区分の見直しの影響》

[ウ] で用途地区の区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）をご回答下さい



プラスの影響（メリット）がある／影響の内容（選択式）

（複数回答可）

その他（※）	3
--------	---

（※）「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 現況に即した評価（適正課税）が行える。
- ・ 現実の利用状況に即した区分に変更することにより、適正な課税に資する。
- ・ 現況に合致した用途地区に区分することができた。

マイナスの影響（デメリット）がある／影響の内容（選択式）

見直した根拠などの説明が難しい	1
その他	0

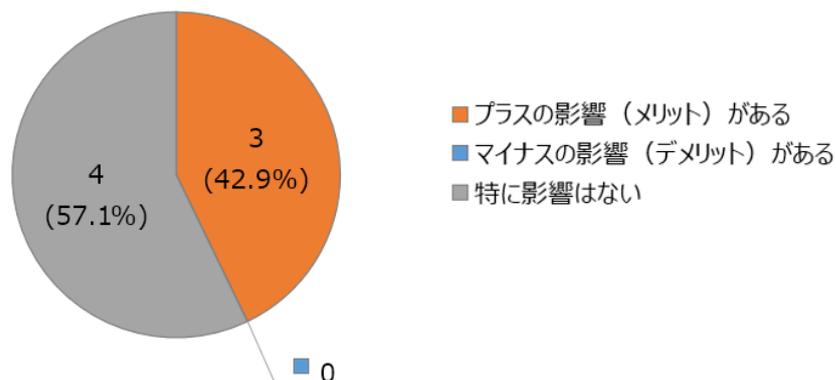
・以降、選択された回答のみを掲載する。

（２）状況類似地区（域）の区分の見直しについて

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

《地区区分の見直しの影響》

[ア] で状況類似地区（域）の区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）をご回答下さい



プラスの影響（メリット）がある／影響の内容（選択式）

（複数回答可）

その他（※）	3
--------	---

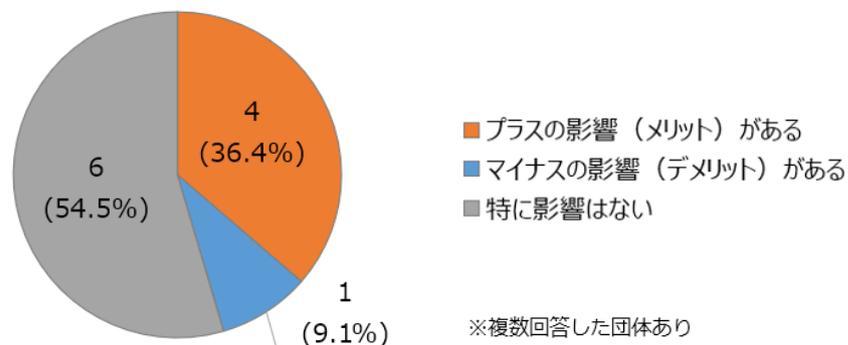
(※)「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 現実の利用状況に即した区分に変更することにより、適正な課税に資する。
- ・ 状況類似地区の統合による標準宅地の減→鑑定評価地点数の減→鑑定評価委託料の減につながっている。
- ・ 状況類似地区(域)統合により、標準宅地鑑定費用の抑制につながっている。

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

《地区区分の見直しの影響》

[イ] で状況類似地区(域)の区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響(プラス・マイナス)をご回答下さい



プラスの影響(メリット)がある/影響の内容(選択式)

(複数回答可)

その他(※)	4
--------	---

(※)「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 価格(路線価)バランスが保たれる。
- ・ 現実の利用状況に即した区分に変更することにより、適正な課税に資する。
- ・ 現況にあわせた見直しをしたことで説明がしやすくなった。
- ・ 現況に合致した状況類似地区(地域)を設定することができた。

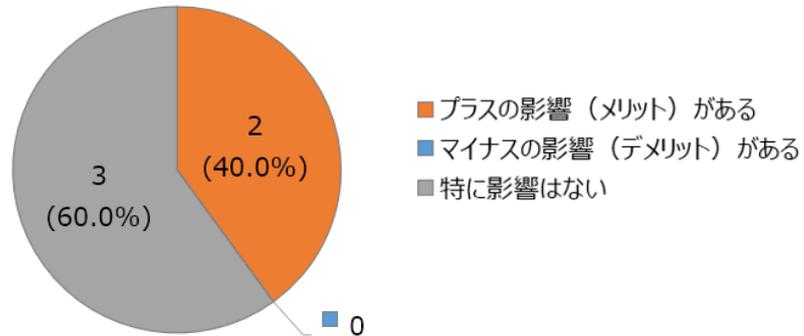
マイナスの影響(デメリット)がある/影響の内容(選択式)

見直した根拠などの説明が難しい	1
-----------------	---

[ウ] その他の地域

《地区区分の見直しの影響》

[ウ] で状況類似地区（域）の区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）をご回答下さい



プラスの影響（メリット）がある／影響の内容（選択式）

（複数回答可）

その他（※）	2
--------	---

（※）「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 現実の利用状況に即した区分に変更することにより、適正な課税に資する。
- ・ 現況に合致した状況類似地区（域）を設定することができた。

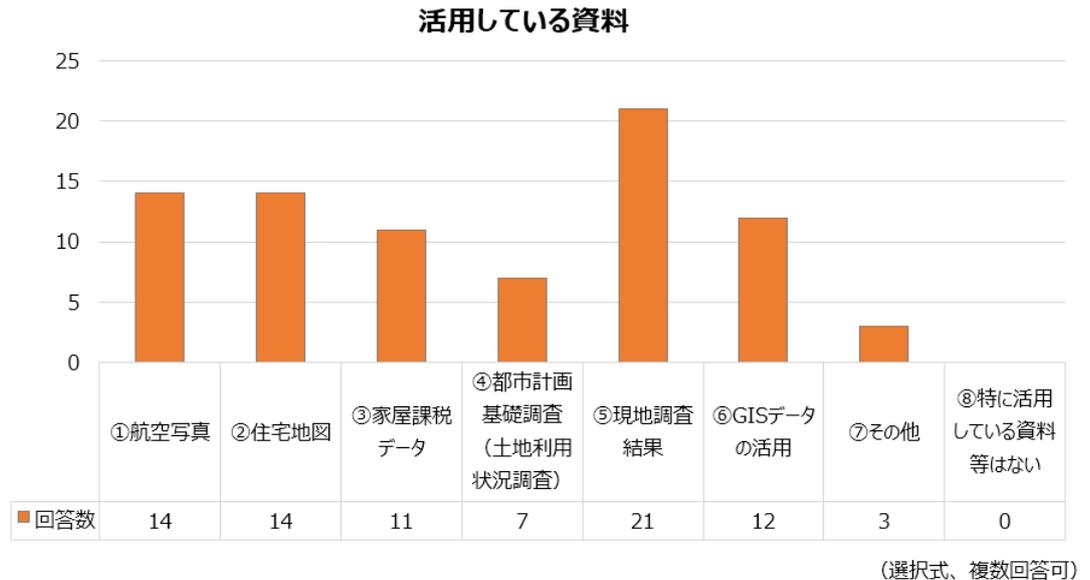
【調査事項5】地区区分の見直しの方法

(1) 内部作業上の工夫

(ア) 参考資料とその収集時期

《活用している資料とその収集時期》

地区区分の見直しに当たっての調査等の実施に当たり活用されている資料とその収集時期



⑥ GISデータの活用/具体的な活用内容

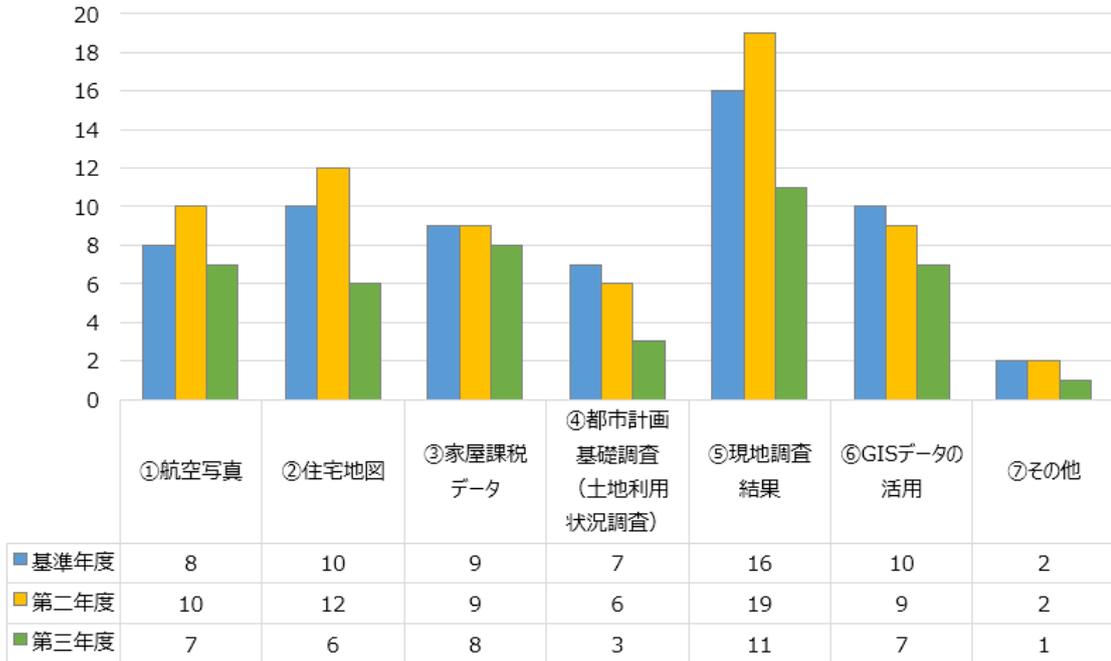
- ・ 航空写真と合わせて活用している。
- ・ 航空写真や課税データ等を重ねた資料で確認、検討している。
- ・ 航空写真・住宅地図・家屋課税のデータ活用も含め、用途地区・状況類似地域のデータ活用をGISで行っている。
- ・ 都市計画法の用途地域と状況類似地域の図形情報を重ねて概観している。
- ・ 用途地域、容積率を表示して活用している。
- ・ 地番図の分合筆等の異動状況及びそれに紐づく課税台帳の属性(現況地目等)を参考にしている。
- ・ 住基システム等との連携による確認を行っている。
- ・ 街路、公共施設等の状況確認に活用している。
- ・ 現地確認と併用して利用している。
- ・ 広範囲で地区区分や状況の状況を表示して確認している。
- ・ 用途地区等を表示して活用している。

(1団体は回答なし)

⑦ その他の内容

- ・ 土地課税データ、地番図データ
- ・ 地価公示、地価調査、相続税路線価、不動産鑑定士の意見
- ・ 主要な公共施設や大型店舗等、工場、住宅団地等の新設・閉鎖、水道・下水道の敷設範囲の変更等

資料の収集時期



(複数回答可)

(イ) その他工夫している点

《その他工夫している点》

地区区分の見直しに当たっての調査の実施に当たり、その他工夫している点

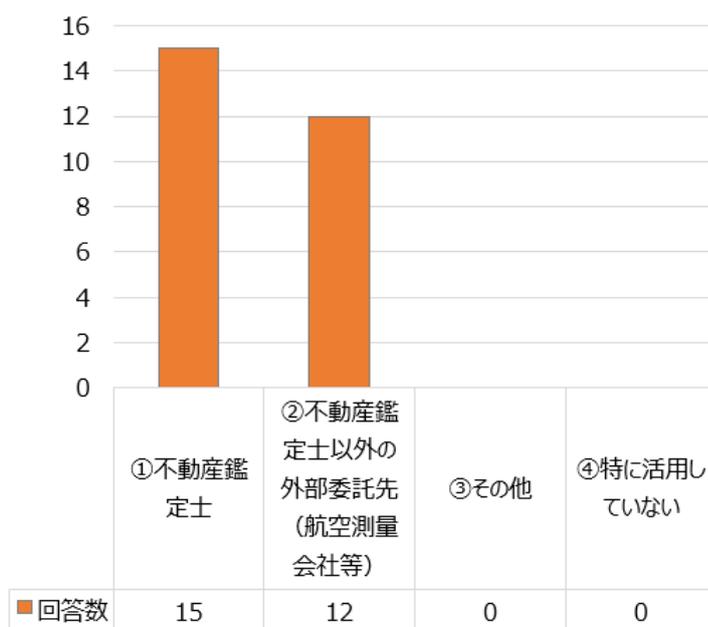
- ・ 各年度の時点修正の調査の際に、不動産鑑定士協会に価格や土地利用状況の動向について聞き取りを行うことで、見直しを検討するか否かの参考にしている。
- ・ 不動産鑑定業者に、用途地区・状況類似地区・標準宅地の見直し案の作成を委託している。

(2) 外部委託先からの意見等の聴取

ア 意見等を聴取している外部委託先

《意見等を聴取している外部委託先》

地区区分の見直しに当たって、意見等を聴取している外部委託先



(選択式、複数回答可)

① 不動産鑑定士／委託契約がある又は締結予定がある場合はその内容

- ・ 用途地区・状況類似地区等の見直し業務を委託している。
- ・ 状況の変更に当たり、近隣地域の特性の変更の可否の妥当性を委託している。
- ・ 評価替え支援（状況類似地域や標準宅地、評価内容の相談）を委託している。
- ・ 固定資産税評価（土地）全般の実務の適正化に向けたコンサルティングを委託している。
- ・ 画地計算法における用途地区別の格差率に留意して、現況の宅地利用状況を重視して固定資産評価上の用途地区の検討を委託している。区分に関しては市と十分な協議のうえ決定する。
- ・ 不動産鑑定業者に、用途地区・状況類似地区・標準宅地の見直し案の作成を委託している。

- ・ 評価替え・時点修正について業務委託しており、本件についても随時相談をしている。
- ・ 標準宅地鑑定評価業務委託において、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している。
- ・ 標準宅地の鑑定評価と時点修正を委託しており、地区区分の見直しは委託の範囲外であるが、業務の実施の中で、意見等の聴取を行うことがある。
- ・ 評価替えにおいて活用するための標準宅地等の不動産鑑定評価を目的とした「標準宅地等の不動産鑑定業務」を委託している。また、土地の価格の下落状況を評価に反映するための意見書の提出を目的とした「時点修正の実施のための意見書作成業務」を委託している。
- ・ 主たる業務である基準年度にかかる標準宅地の鑑定評価及び基準年度から第3年度にわたる時点修正の委託業務に関連して、地区区分の見直しなどを含むその他の事項についても、適宜、協議を行うこととしている。
- ・ 標準宅地の適正な時価の評定資料にするため不動産鑑定評価業務を委託しており、意見等を聴取している。

(3 団体は回答なし)

② 不動産鑑定士以外の外部委託先（航空測量会社等） ／委託契約がある又は締結予定がある場合はその内容

- ・ 地区区分の見直しについて、現地を調査し、受注者、発注者が協力して相互に提案、協議、検証している。
- ・ 固定資産（土地）評価業務委託契約（3ヶ年）の委託契約内作業として用途地区・状況類似地区の見直しを行っている。
- ・ 用途地区、状況類似地域（区）の見直し提案を委託している。
- ・ 用途地区・状況類似地域（区）及び標準宅地の見直しと路線の見直し作業を委託している。
- ・ 価格形成要因把握、用途地区・状況類似地区（域）の見直しなどを委託している。
- ・ 路線価付設等業務（固定資産税に関する全般的な相談対応を含む）を委託している。
- ・ 航空測量会社と土地評価業務委託を行っている。
- ・ 価格形成要因の検討や土地価格比準表の作成等、評価方法に係る検証・助言等を目的とした「固定資産税土地評価支援業務」を委託している。
- ・ 航空測量会社との路線価付設業務に係る委託契約を行っている。
- ・ 評価替えの際に、見直しの必要があるかどうかの助言をもらっている。
- ・ 個々の事例等により随時相談している。

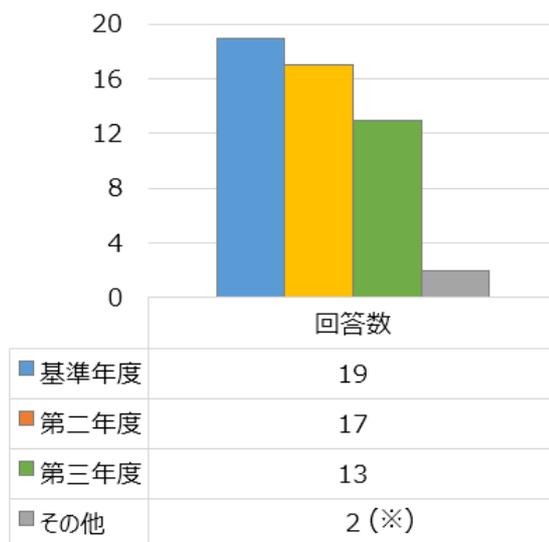
(1 団体は回答なし)

イ 外部委託先との連携時期や内容等

(ア) 連携時期

《外部委託先との連携時期》

地区区分の見直しに当たって、外部委託先との概ねの連携時期



(※) 「その他」の内容については下記のとおりである。

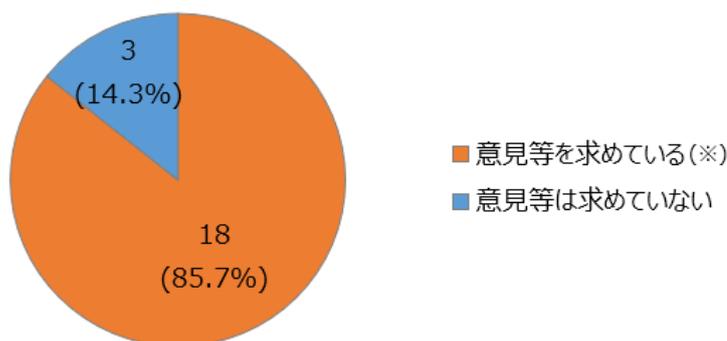
- ・ 随時連携・相談している。
- ・ 評価替えのための標準宅地鑑定評価業務において実施している（直近は令和4年度において実施）。

(イ) 連携内容

① 不動産鑑定士又は不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）の意見等

《不動産鑑定士等の意見等》

地区区分の見直しに当たって、不動産鑑定士に対し、意見等を求めているか



(※) 「意見等を求めている」場合の具体的な内容は下記のとおりである。

- ・ 評価替えの際の価格バランス検討時などに地区区分について相談している。
- ・ 状類の併合とその地域の特性の変化可否の妥当性について相談している。
- ・ 標準宅地の鑑定評価と時点修正を委託しており、地区区分の見直しは委託の範囲外であるが、業務の実施の中で、意見等の聴取を行うことがある。
- ・ 時点修正率評定業務委託時に地区区分について相談している。(3団体)
- ・ 商業活動等の衰退が続く地域において、「普通商業地区」から「併用住宅地区」への用途地区の見直し要否の意見等をもらっている。
- ・ 時点修正把握のための業務委託及び標準地鑑定業務委託において、地区区分に関しての意見を求めている。
- ・ 不動産鑑定業者が作成した、用途地区・状況類似地区・標準宅地の見直し案について、当該業者と市職員との検討会議等を実施している。
- ・ 評価替えに向けて、見直しの要否等の意見を求めている。(2団体)
- ・ 現地調査結果を受けて、直近の評価替えにおいて見直す（あるいは次期評価替えに向けた検討資料とする)。(3団体)
- ・ 毎年度の時点修正に関して、不動産鑑定士と委託契約を結び、その調査結果等を踏まえて様々な意見を求めている。
- ・ 基準年度にかかる標準宅地の鑑定評価において、現地確認及びその他調査の結果を受けて、次期の評価替えに向けた検討材料とするとともに、現時点において明らかな状況変化があるなど、場合によっては、直近の評価替えにおいても見直すようにしている。一方、年々の時点修正においては、適宜、

意見は求めるものの、評価の継続性の観点から、これは次期の評価替えに向けた検討材料に留めている。

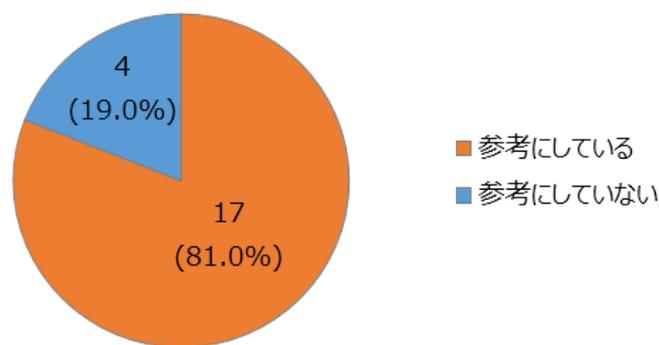
- ・ 鑑定評価時に意見等を聴取している。

(1 団体は回答なし)

② 標準的使用の利用

《標準的使用の利用》

用途地区区分の見直しを検討する際には、不動産鑑定評価書（標準宅地調書）の「標準的使用」を参考しているか



参考している／内容（選択式）

(複数回答可)

直近の評価替えにおいて見直しを実施する	6
次期評価替えに向けた検討資料とする	12
その他（※）	1

(※) 「その他」の内容については下記のとおりである。

- ・ 多くは農家集落地域であり変化は少なく、その確認に用いている。

参考にしていない／どのように整合性を図っているか

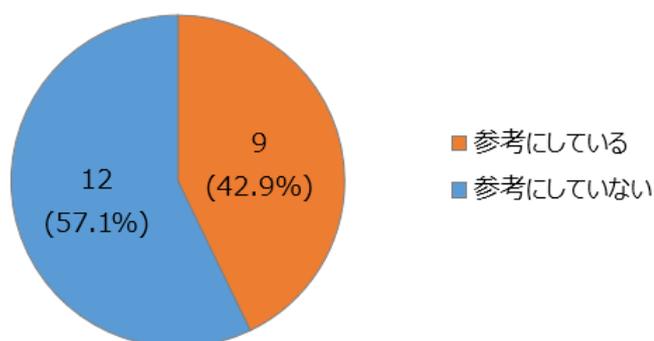
- ・ 現況を優先しているため。
- ・ 用途地区と矛盾することはない。
- ・ 用途地区区分見直しの際には、不動産鑑定士に直接相談することで整合性を図っている。

(1 団体は回答なし)

③ 相続税評価の利用

《相続税評価の利用》

用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の見直しを検討する際には、相続税路線価に係る「地区」の区分を参考になっているか



参考になっている／具体的な内容

- ・ 標準宅地鑑定評価業務委託、固定資産路線価評価業務委託において、相続税路線価に係る「地区」の区分を参考になっている。
- ・ 農家集落と一般住宅の地区区分の確認に活用している。
- ・ 特に用途地区の見直しを行う場合には参考とし、双方が異なる場合には、相続税路線価に係る「地区」に合わせる必要性について検討する。
- ・ 用途地区の区分の相違があれば、確認している。
- ・ 相続税路線の地区と固定資産の用途地区を図面上で照合し、用途地区不一致箇所を確認している。
- ・ 用途地区等と相続税路線価の地区区分を比較し、また価格水準についても、大きな乖離がないかどうか確認している。
- ・ 用途により価格形成要因が異なるため、相続税路線価と価格バランスを取るうえで参考になっている。
- ・ 固定資産税側での設定との整合性について参考とする場合がある。
- ・ 相続税路線価に係る地区区分を確認し、参考になっている。

参考にしていない／理由

- ・ 現況を優先しているため。
- ・ 用途地区の見直しを検討する際には、当市基準によって行うため。
- ・ 相続税路線価が付設されていない。
- ・ 相続税路線価を廃止したため。

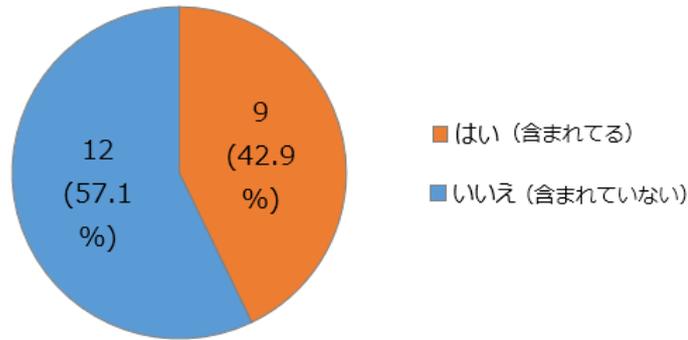
- ・ 本市域において相続税路線価に係る地区区分がないため。
- ・ 定例の情報交換（照会）に当該情報が含まれていない。
- ・ 当該事例なし。
- ・ 特に理由はない。今後、参考にしたい。（3団体）

（2団体は回答なし）

④ 税務署との情報交換

《税務署との情報交換》

用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の内容等は、税務署との情報交換の際の対象に含まれているか



はい（含まれている）／具体的な内容

- ・ 用途地区の変更に至るような開発行為等がある場合、その情報を共有している。
- ・ 用途地区の見直しをした場合には税務署に情報提供するとともに、双方が異なる場合には、税務署に見直しを依頼する場合もある。
- ・ 用途地区、状類界、標準宅地、路線価を情報交換している。
- ・ 用途地区区分や状況類似区分等の情報を税務署へ提供している。
- ・ 相続税路線価に係る地区区分を確認し、参考にしている。
- ・ 税務署と価格バランスの調整を行っている。（2団体）
- ・ 用途により価格形成要因が異なるため、相続税路線価と価格バランスを取るうえで用途地区を情報交換の対象としている。
- ・ 鑑定地の所在地及び鑑定評価額の資料を共有している。

いいえ（含まれていない）／理由

- ・ 標準宅地価格等の情報交換はあるが、用途地区については情報交換対象となっていない。
- ・ 情報交換内容や照会内容に用途地区情報なし。
- ・ 標準地表示台帳、路線価表示台帳及び路線価図等の提供にとどまっている。
- ・ 税務署からの要請等も特段ないため。
- ・ 定例の情報交換（照会）に当該情報が含まれていない。
- ・ 特になし。（3団体）

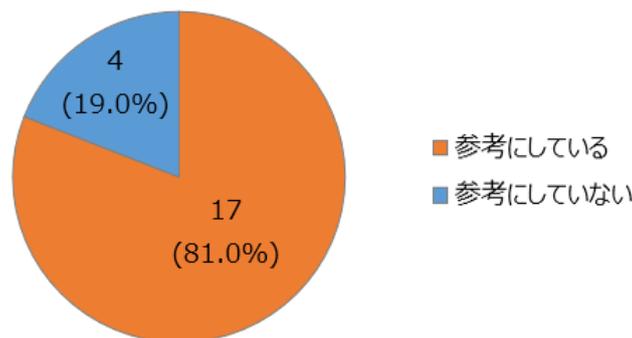
（4団体は回答なし）

⑤ 時点（下落）修正率（※）の活用

（※）下落修正を行うに当たっては、宅地の価格の状況を把握するために不動産鑑定士等に委託している時点修正率の算出を受けて、市町村長は把握した下落状況から見て最も適切であると判断した修正率を適用している。本調査研究に当たっては、地区区分の見直しの検討に用いる修正率について、下落する場合のみではなく上昇する場合も含めた時点修正率の活用を検討しているため、以下、「時点修正」あるいは「時点修正率」という。

《時点修正率の活用》

過去の時点修正率適用後の価格水準等を、直近の評価替えの状況類似地区（域）の見直しの参考にしてしているか



参考にしている／具体的な内容

- ・ 前回の時点修正率の適用により隣接する状況類似地区（域）の価格水準が近似したことを直近の評価替えの状況類似地区（域）を見直しの参考とした。（5団体）
- ・ 見直しには至らなかったが、時点修正率や適用後の価格水準を確認し、状況類似地区（域）の見直しを検討した。（2団体）
- ・ 状況類似地区（域）の見直しにおいては当該各地区の価格バランスを重視しているが、ここで確認する価格については下落修正率を適用した後の価格を用いている。
- ・ 路線価単価のシミュレーションを行い、状況類似地域の確認を行っている。
- ・ 下落率や近隣との均衡について、常に参考にしている。
- ・ 鑑定士の調査した事例の統計分析を参考にしている。
- ・ 目安として状況類似間の価格差が2割程度になるよう、価格の流れを見直しの参考にしている。
- ・ 人口や工場の増減は時点修正率に反映されるため、見直しの参考にしている。
- ・ 前回の評価替えから年々の時点修正後の価格水準のバラつき具合をもって、状況類似の見直しの検討材料とすることはあるが、仮にこれを統合した場合には、状況類似の範囲が線的乃至面的に広がり過ぎることとなり、従来からの集落ごとの価格水準の相違についての説明が行いにくくなる懸念があるので、説明責任を丁寧に果たしていくことが肝要であるという観点から見直しまでには至らなかった。
- ・ 時点修正に係る鑑定評価時に意見等を聴取している。
- ・ 状況類似地区（域）の統合を検討する際、当該状況類似地区（域）内の地点における時点修正率を把握している場合は価格動向が類似するかどうか参考とする。
- ・ 時点修正率や価格水準の近似等の情報は、見直しを検討すべきか否かの参考にしている。

参考にしていない／理由

- ・ エリアごとの時点修正率が把握しづらく、状況類似地区（域）の区分の見直しが困難であるため。
- ・ 地価下落状況の把握のみに活用している。
- ・ 用途地区の見直しを検討する際には、当市基準によって行うため。

（1団体は回答なし）

⑥ その他の連携内容

《その他の連携内容》

その他、外部委託先との連携内容について

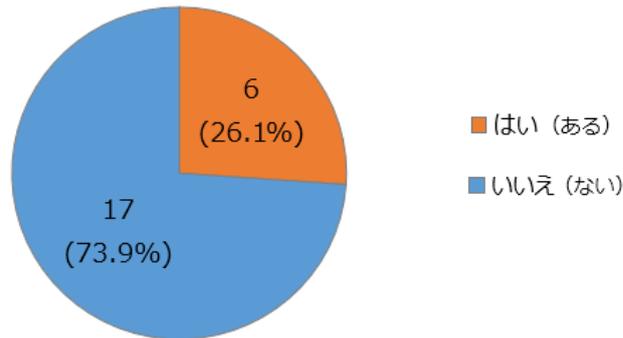
- 路線データの作成・見直し、新規路線の作成、土地価格比準表の見直し等を委託している。
- 固定資産の評価事務にかかる課題や問題等が発生または発生する可能性がある場合には、外部委託先と緊密に連携しつつ、必要に応じて、適宜、電話または対面にて協議を行うこととしている。
- 1回の評価替え(3年間)では著しい状況の変化には至らないが、複数回の評価替え(10年～数十年)の期間では大きな状況の変化となることもある。直近の評価替えにおいて検討した事項について、必要に応じて次期評価替え以降においても引き続き検討を行うため、外部委託先へ宅地評価の経緯等の整理や、意見等を求めている。

【調査事項6】 その他

(1) 標準宅地の選定と地区区分

《標準宅地の選定と地区区分》

標準宅地の選定が困難となったことにより、地区区分の見直しをせざるを得なかったことがあるか



はい (ある) / 具体的な内容

- ・ 標準宅地の選定が困難になったことにより、他の状況類似地区と統合したり、一部を含めたりした。
- ・ 他の状況類似地域と統合し、その特性の妥当性を検討した。
- ・ 標準宅地として相応しい宅地がない場合には、隣接していない状況類似地区(域)でも価格水準が同等と判断できれば、統合する場合もある。
- ・ 状況類似地区内において適当な標準宅地の選定が困難であることから、他の状況類似地区と統合した。
- ・ 標準宅地としていた所が空家になったが、状況類似地域に適切な選定替え候補地が見つからないことがあった。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。
- ・ 中小工場地区の標準宅地が滅失したため選定替えを検討したところ、候補となる標準宅地が少なかったことから、用途地区自体の見直しを行った。

いいえ（ない）

／見直しには至らなかったものの検討は実施した事例

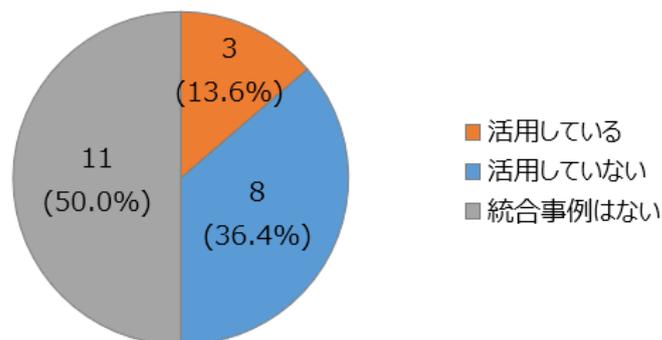
- ・ 用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の用途と同一用途に供されている宅地ではあるものの、画地計算法の各種補正率等の適用の認められる宅地への選定替えを行った。（3団体）
- ・ 用途地区の用途と同一用途に供されている別の宅地への選定替えを行った。
- ・ 空き家や滅失等により標準宅地の選定が困難となった場合、所要の補正の適用が認められる同一用途地区内の宅地に選定替えを行っている。
- ・ 空き家状態の長期継続、建物の取り壊し、土砂災害特別警戒区域指定等により、標準宅地として不相当となった事例が散発的に発生しているが、現下の状況においては、同一状類（集落）内において、従来からの標準宅地と概ね類似（近似）する標準宅地の設定ができています。
- ・ 同一地区内で標準宅地の選定替えを行った。
- ・ 特に事例なし。（5団体）

（5団体は回答なし）

（2）地域格差等の比準割合の活用

《地域格差等の比準割合の活用》

人口減少等により土地取引が減少した地域において、状況類似地区（域）を統合した場合に、統合して廃止された状況類似地区（域）について、地域格差等の比準割合を活用しているか



活用している／具体的な内容

- ・ 従前価格との均衡の観点から所要の補正を行う場合がある。
- ・ 人口の減少、取引価格の動向等を総合的に検討し補正している。
- ・ 統合前の状況類似地区における価格水準の相違等を鑑み、所要の補正を行っている。

活用していない／理由

- ・ 統合してよいかシミュレーションを行って見直しをしているため。
- ・ 価格水準や利用状況が概ね同一であることを考慮して統合しているため。
- ・ 活用する必要がなかった。
- ・ 価格水準が近似するため、必要となった事例はない。(5団体)

統合事例はない／理由

- ・ 人口が減少しても宅地は残存しており、別の状況類似地域が近在していない集落も多いため、当該地点の宅地評価にあたり、状況類似地域を個別に設定し続けている。
- ・ 当市における典型的な状況配置のパターンとして、幹線道路沿いの集落とその背後(旧道)道路沿いの集落とで、状況を分けている形態がある。このような形態においては、人口減少等の背景があるにせよ、地域の状況及びその状況に即応した価格水準が異なることが多い。また、幹線道路沿いの集落ごとに、状況を分けている形態がある。このような形態においては、仮にこれを統合した場合には、状況の範囲が線的乃至面的に広がり過ぎることとなり、従来からの集落ごとの価格水準の相違についての説明が行いにくくなる。このような地域の状況、実態、さらに、これに即応した価格水準の相違に鑑みて、状況の統合事例はない。なお、人口減少等の背景があるにせよ、統一した見解等に基づく基準がないまま、逐次的、散発的かつ局所的に状況の統合を行うことは、全市的に整合性を持った価格水準の説明が困難となってしまう懸念がある。
- ・ 特に事例なし。(4団体)

(5団体は回答なし)

3. 参加自治体の状況

今年度の調査研究委員会で自治体に所属する委員から発表をいただいた（付属資料－2）。その概要は、下記のとおりである。なお、具体的な調査事項は「事例発表に係る質問事項一覧」（付属資料－2）のとおりである。

（1）X市

X市においては、「人口減少等により土地取引が減少した地域」はほぼ存在しない。

調査事項に係る発表の概要は次のとおりである。

	【調査事項1】	【調査事項2】		【調査事項3】	【調査事項4】
	検討	実施	実施なし	判断基準	影響
人口減少地域	なし	－	－	なし	－
商業衰退地域	あり	商店街衰退事例理由④	家内工業地区事例理由③	なし	なし
その他	・市街地再開発事業の施行 ・工場移転跡地へのマンション建設等	駅周辺再開発事業理由③	－	工事着工	なし

【調査事項5】5－1		
参考資料	収集時期	備考
現地調査結果	基準年度～第三年度	土地・家屋の異動調査時
翌基準年度向け引継ぎ資料	第三年度	委託業者とのヒアリングに活用
固定資産GISシミュレーション機能の活用	－	地区区分や路線調査項目の変更をおこなった際の試算

【調査事項5】5－2（1）・（2）			
外部委託先	連携時期	内容	備考
不動産鑑定士	基準年度～第三年度	評価替え準備事務等に関する補助業務	・市税事務所とのヒアリング ・地区区分の見直し提案 ・市税事務所からの提案検証

【調査事項5】5-2(3)～(8)	回答	備考
不動産鑑定士等の意見等	求めていない	標準宅地評価員として
標準的使用の利用	参考にしていない	納品前に調整を行う
相続税評価の利用	参考にしていない	—
税務署との情報交換	実施している	標準宅地の所在、鑑定評価額、仮路線価図等の相互提供
時点（下落）修正の利用	参考にしていない	—
その他	なし	—

【調査事項6】	回答	備考
標準宅地の選定と地区区分	あり	状況類似地域内から標準宅地が選定できず、隣接の状況類似地域と統合した
地域格差等の比準割合の活用	なし	—

(2) Y市

Y市においては、「人口減少等により土地取引が減少した地域」は存在するものの、不動産鑑定士等から標準宅地の鑑定評価に苦慮しているとの情報はない。また、当該地域内の宅地等の所有者から評価に関する問合せや不服等もない。

調査事項に係る発表の概要は次のとおりである。

	【調査事項1】	【調査事項2】		【調査事項3】	【調査事項4】
	検討	実施	実施なし	判断基準	影響
人口減少地域	なし	—	—	なし	—
商業衰退地域	あり	—	駅前商業地域事例理由③	各種資料からの総合的判断	—
その他	なし	—	—	なし	—

【調査事項5】 5-1		
参考資料	収集時期	備考
航空写真	基準年度～第二年度	使用頻度は低い
住宅地図	基準年度～第二年度	使用頻度は高い
都市計画基礎調査	基準年度～第二年度	作成時期とのタイミング 使用頻度は低い
現地調査結果	基準年度～第二年度	使用頻度は高い
GISデータの活用	基準年度～第二年度	用途地域、容積率 使用頻度は高い

【調査事項5】 5-2 (1)・(2)			
外部委託先	連携時期	内容	備考
航空測量会社	基準年度～第二年度	用途地区、状況類似地域を検証し、見直し案を提出。	提出された見直し案を当市で検討し、最終的に決定。

【調査事項5】 5-2 (3)～(8)	回答	備考
不動産鑑定士等の意見等	求めている	—
標準的使用の利用	参考になっている	次期評価替えに向けた検討資料
相続税評価の利用	参考にしていない	—
税務署との情報交換	実施していない	地区区分について
時点（下落）修正の利用	参考にしていない	—
その他	なし	—

【調査事項6】	回答	備考
標準宅地の選定と地区区分	なし	—
地域格差等の比準割合の活用	なし	—

その他、Y市における用途地区・状況類似地域の見直しの観点については下記のとおりである。

① 用途地区

ア 公的評価との整合性

地価公示の用途（住宅地、商業地、工業地）と固定資産税評価の用途地区との整合性を確認。不整合の場合は、その用途地区とした判断理由を確認する。

例) 地価公示の用途が住居系であるが、固定資産税評価の用途地区が普通商業地区である場合。

イ 標準宅地鑑定評価書（標準宅地調書）の活用

標準的使用と固定資産税評価の用途地区との整合性を確認。不整合の場合は、用途地区の見直しを検討する。

例) 不動産鑑定評価の標準的使用が「戸建住宅地」であるが、固定資産税評価の用途地区が普通商業地区である場合。

ウ 住宅地図データの活用

状況類似地域内の建物を用途別に「色塗り」、「面積計測」し、視覚化及び数値化して用途の判定を行う。

エ 建物用途別現況調査データの活用

状況類似地域内の建物を用途別に「色塗り」、「面積計測」し、視覚化及び数値化して用途の判定を行う。ただし、建物用途分類の詳細データ更新が5年に1度であるため、データ更新と用途地区の見直し作業のタイミングが合わないと活用できない。

オ 利用の転換が進む地域における用途地区の判断

工場跡地の利用が住宅地等工場以外の利用へ転換が進んでいる場合、用途地区の見直しを検討する。

カ 地価公示鑑定評価書の活用

鑑定評価書の記載事項である市場の特性を確認し、用途地区の見直しに活用する。

例) 市場の特性として、「工場跡地に宅地分譲化が進んでいる」
⇒ 中小工場地区から家内工業地区又は普通住宅地区への変更を検討する。

② 状況類似地域

ア 分割及び統合の基本方針

分割は、評価の精度が求められる価格水準の高い地域を優先する。
統合は、地域の類似性が認められる価格水準の低い地域を優先する。

イ 路線価算定システムの活用

状況類似地域内における路線価価格形成要因の類似度をチェックする。局所的に要因の相違があれば、区分の見直しを行う。

4. 鑑定実務家からの発表

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（付属資料－3）。その概要は、下記のとおりである。

（1）地区区分の見直しにおける不動産鑑定士等の関与可能性

① 固定資産土地評価と不動産鑑定評価業務の類似と相違

相違点としては、対象不動産を選定する順序、状況類似地域と近隣地域の捉え方が挙げられる。対象不動産を選定する順序については、鑑定評価では依頼があつてから、対象不動産を中心に近隣地域を設定し分析を行うが固定資産税評価では、まずは状況類似地区（域）を設定してから標準宅地の設定を行う。状況類似地域と近隣地域の捉え方については、両者は類似する概念ではあるが、鑑定評価における近隣地域は、対象不動産の属する用途的地域であり、固定資産税評価にはない近隣商業地域や郊外路線商業地域などがある。一方、固定資産税評価には存する観光地区などは存しない。

② 一般論として

土地利用は社会経済情勢の変動に対応して常に変化していくものであり、変化のスピードは人口の自然増減・社会増減、産業構造の変動、地域への投資額の大小にもよるが、一般的には都市から離れるほど、そのスピードは緩やかである。地域変化の過程のどの段階で地区区分を見直すべきか、そのタイミングが難しい。

③ 自治体と不動産鑑定士等の協力体制の構築

自治体と不動産鑑定士等は下記のような特徴を有しているため、相互に補完することで、より適切な地区区分の設定や変更が可能になるものと考えられ、協力体制が構築できることに越したことはない。

<各自治体>

土地利用の変化を最も身近で観察している立場。関連するデータも多岐にわたって保有。一方で基本的には地元自治体のみを観察しているため客観的・多角的な視野には限界がある。

<不動産鑑定士等>

地価公示や地価調査等の公的評価や一般の不動産鑑定評価業務といった日常の活動を通して土地利用の変化に関する客観的・多角的視野を備えている。一方で（地元の鑑定士であれば）一定の地域精通性は有しているが、その面的・質的な深度には、鑑定士による格差はないとはいえない。

ただし、懸念され得る事項としては、a. 状況類似地区設定業務と b. 標準宅地不動産鑑定評価業務は別業務であるため、契約上のミスマッチが生じる恐れがある。

[例として令和6基準年度評価替えのスケジュール]

課税年度	令和6年度
価格時点（価格調査基準日）	R5. 1. 1
a. 状況類似地区設定業務	おおむねR4年の夏頃まで
b. 不動産鑑定評価業務	R4年夏頃からR5年3月まで

a. は航空測量会社であることが多い。b. は不動産鑑定業者のみ。a. の実施事業者の内部で不動産鑑定士等が関与していたとしても、地域精通性の高い鑑定士とは限らない。また、a. の業務が先になるため、b. の標準宅地不動産鑑定評価業務の担当不動産鑑定士等は契約業務外である地区区分見直しの実務に立ち入れない、あるいは立ち入れたとしても業務の最終段階につき微調整程度に留まることも考えられる。

この点、考えられる対応としては、下記が挙げられる。

- ・ 状況類似地区設定業務に標準宅地不動産鑑定評価業務の担当

鑑定士（前回担当者でもよい）が関与できることを担保する仕組みの確保

- ・ 地域精通性を有する不動産鑑定士等が関与できる仕組みの確保

（２）地域の変化による地区区分の取扱いの留意点

① 地区区分の変化の例

a. 過疎化

住宅利用が激減。

最終的には宅地地域 ⇒ 原野、雑種地、農業関連施設地、林地などへ。

b. 商業地域 ⇒ 住宅地化

公共交通機関の利用を前提とする商業地域が、自動車利用に対応できず店舗の閉店により住宅地化。閉店後も居宅として継続使用するケースが多い。

普通商業地区から併用住宅地区・普通住宅地区へ。

c. 住宅地域・農地地域 ⇒ ロードサイド商業地化

幹線道路のバイパス開通により、従来は農地地域ないしは農家集落地域であったところ、コンビニ、ドラッグストア、ガソリンスタンドといった自動車利用を前提とした商業施設の立地が進む。ただし、その出店スピードは緩やかで散発的である。

普通住宅地区から併用住宅地区・普通商業地区へ。

② 不動産鑑定士等が行うべき変化の見定め方

a. 過疎化

- ・ 取引事例から得られる情報の把握・分析

取引当事者の属性（個人、法人、公共団体など）、取引の動機（公共用地取得、相続関連、負債整理、地区からの転出、地区外からの移住など）

- ・ 定性的な空き家割合の把握

b. 衰退商業地

- ・ 取引事例の取引後の土地利用の観察（住宅地化、店舗利用、駐車場等）

- ・ 地域内に占める事業用施設の割合の把握
- c. 新たなロードサイド商業地
 - ・ 農家集落地域⇒混在住宅地域⇒路線商業地域のどの段階にあるか、出店する業態の性質や出店スピードを観察。
 - ・ 農地転用の状況の把握
- d. 自治体保有資料の活用
 - ・ 行政区別の人口動態、空き家に関する資料、航空写真資料、農地転用資料の活用など（業務の契約のあり方や契約時期との兼ね合いが生じる）。

（3）その他

類似する複数の土地利用による地域を形成するに至らず、住宅地域の中などに単独で立地する大規模商業施設や大規模工場の評価については、不動産鑑定士等がもっと関与して適正な評価になるような工夫が必要である。

Ⅲ 実態調査からの考察

1. アンケートの【調査事項1】～【調査事項3】（地区区分の見直しの検討及び実施した事例、根拠（判断基準））について（P.5～24）

（1）調査結果の概要

- ・ 地区区分の見直しの契機は、前基準年度や過去からの「利用状況の変化」が多く、次いで前基準年度や過去からの「価格の変化」が多かった。
- ・ 地区区分の見直しの判断基準については、多くの団体で有してはいないが、有しているとの回答としては、標準宅地の選定が困難になった場合等の回答が見られた。ただし、見直しの判断基準を有していなくても、評価基準に従って、利用状況をはじめ、価格の変化を契機に地区区分の見直しを行っており、適正な評価が行われていると考えられる。
- ・ 「人口減少等により土地取引が減少した地域」において、調査事項1（見直しの検討）で「見直しの検討対象としたことがない理由」のうち、「その他」の記載について要約すると、
 - ✓ 地区区分の見直しを検討する際には、人口減少等のみを理由とすることはなく、評価基準に従って宅地の利用状況等を基準に判断している。
 - ✓ 人口減少等の現状は把握しているが土地評価における地区区分には直接影響を及ぼさないと判断している。
 - ✓ 土地の利用状況の変化は緩やかであることから地区区分の見直しのタイミングがつかみづらい。などの回答があった。

（2）考察

- ・ 評価基準の考え方からは、利用状況の変化を的確に捉え、評価に反映することが重要である。評価基準において、市街地宅地評価法について、用途地区は「宅地の利用状況を基準」として区分すると規定しており、状況類似地域については、「各地区を、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からみて相当に相違する地域」ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的

なものを標準宅地とするものとされている。

また、その他の宅地評価法について、状況類似地区は「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総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分する」ものとされており、その地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものを標準宅地とするものとされている。

なお、「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6年5月31日一般財団法人地方財務協会発行。)において、その他の宅地評価法における状況類似地区区分の留意点として、利用状況による地区区分(散在地区、集落地区、住宅地区、商業地区)とすることが求められており、その区分について、土地の利用状況を基準としている点は、市街地宅地評価法と同様の考え方といえる。

- ・ 基準年度評価替えとは、地方税法第349条第1項に規定される「基準年度に係る賦課期日における価格」が適正な価格になるように、原則として、評価基準の各手順を踏まえて新たに固定資産を評価するものである。

したがって、過去からの累積的变化を基準年度の賦課期日において適正に評価した結果、これまでの地区区分と異なる結果となったとしても、新たな地区区分及び過去の地区区分が直ちに否定されるものではない。

- ・ 「人口減少等により土地取引が減少した地域」においては、土地の利用状況の変化は緩やかであることから、地区区分の見直しのタイミングがつかみづらいという課題が存する。

2. アンケートの【調査事項4】(地区区分の見直しの影響)について (P. 25~29)

(1) 調査結果の概要

事例は少ないものの地区区分の適切な見直しを行うことで、現実の利用状況に即した地区区分に変更することにより適正な課税に資するといった回答や、現況に合わせた見直しをしたことで納税者への説明責任を果たしやすくなったという回答が見られた。

(2) 考察

「人口減少等により土地取引が減少した地域」においては、土地の利

用状況の変化は緩やかであることから、地区区分の見直しのタイミングがつかみづらいという課題が存するものの、地区区分の適切な見直しにより、適正評価や納税者への説明責任が果たしやすくなる等の事務負担軽減等の効果が期待できる。

3. アンケートの【調査事項5】、【調査事項6】（地区区分の見直しの方法）について（P. 30～44）

（1）調査結果の概要

現地調査結果の活用に加えて、下記のような工夫が図られている。

① 参考資料とその収集時期（P. 30～31）

現地調査結果の件数が最も多く、その他、航空写真、住宅地図等の基盤的地図データに次いで、下記のような地図データに紐付けられた統計情報（以下「GIS（※）データ」という。）の活用が見られた。また、収集時期は、地区区分に活用するため評価替え作業前半の第二年度までに取得する件数が多かった。

- ・ 地番図、航空写真等の基盤的地図データ
- ・ 用途地区、状況類似地区（域）、家屋課税データ等の資産税部門所有のデータ
- ・ 都市計画図（用途地域、容積率）等の他部署所有データ

（※） GISとは、「Geographic Information System」の略称であり、直訳すると「地理情報システム」である。コンピュータ上で様々な地理空間情報を重ね合わせて表示するためのシステムのことであり、位置に関する様々な情報を持ったデータの加工・管理、地図の作成や高度な分析などを行うシステム技術の総称である。複数のデータを地図上で重ね合わせ、視覚的に判読しやすい状態に表示できるため、分析結果の判断や管理もしやすくなる。

② 外部委託先や不動産鑑定士等の活用（P. 32～36、P. 41）

- ・ 不動産鑑定士等（標準宅地鑑定評価を担当する不動産鑑定士等の個人のほか、不動産鑑定業者を含む）のほか、航空測量会社等の委託業者の活用は全ての団体で見られた。

- ・ 路線価業務委託以外にも、標準宅地鑑定評価業務委託・時点修正業務委託に関連して不動産鑑定士等に意見聴取等を行っているとの回答が見られた。
- ・ 地区区分の見直しに当たって、外部委託先や不動産鑑定士等との連携時期については、基準年度が最も多く、次いで第2年度・第3年度という回答結果となった。
- ・ その他、「1回の評価替え(3年間)では著しい状況の変化には至らないが、複数回の評価替え(10年～数十年)の期間では大きな状況の変化となることもある。直近の評価替えにおいて検討した事項について、必要に応じて次期評価替え以降においても引き続き検討を行うため、外部委託先へ宅地評価の経緯等の整理や、意見等を求めている。」とし、直近の評価替えでは見直し実施に至らなかった内容についても、次期評価替えにおける検討を引き続き行うため、外部委託先に整理等を依頼しているという回答があった。

③ 不動産鑑定評価書(標準宅地調書)の「標準的使用」の活用 (P. 36)
8割超の団体で活用が見られたが、直近の評価替えよりも次期評価替えに向けた検討資料とするとの回答が多かった。

④ 相続税評価の地区区分の記載との整合性 (P. 37～39)
4割強の団体で、相続税評価の利用及び税務署との情報交換を行っているとの回答が見られた。

⑤ 時点修正率の活用 (P. 39～41)
8割超の団体で、時点修正後の価格水準等を状況類似地区(域)の見直しで参考に行っているとの回答が見られた。

⑥ 標準宅地の選定との関連 (P. 42～43)
標準宅地の選定替えを行うに当たり、同じ地区区分内で他の宅地を標準宅地として選定した団体が多くあったが、同じ地区区分内から標準宅地を選定することが困難な場合において、状況類似地区(域)の統合など地区区分の見直しを行うことで標準宅地を選定した団体も3割弱あった。

⑦ 地域格差等の比準割合の活用 (P. 43～44)

「人口減少等により土地取引が減少した地域」において、状況類似地区(域)を統合した場合に、統合して廃止された状況類似地区(域)について、地域格差等の比準割合を活用しているとの回答が1割強見られた。

(2) 考察

地区区分の見直し方法について、下記のとおり整理した。

① 用途地区の区分

a. 不動産鑑定評価書(標準宅地調書)の「標準的使用」の活用

令和4年5月23日付総務省事務連絡「宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について」のうち、「鑑定評価書点検等要領」には下記の記載がある。

様式	項目	内容
様式4 「標準宅地調書」	(34)標準的使用	標準的使用が、固定資産税評価における用途地区と矛盾していないか。

用途地区の区分の検証等において、標準宅地鑑定評価書の標準宅地調書の点検により、「標準的使用」と用途地区の判定に不整合がある場合には、用途地区の区分を再検討することが考えられる。

■ 用途地区と標準的使用の整合・不整合の例

例	用途地区	標準的使用	整合・不整合
①	普通住宅地区	戸建住宅地	整合
②	普通住宅地区	中層店舗地	不整合

用途地区の区分を再検討

b. 公的評価(地価公示・相続税評価)の用途の記載との整合性

地価公示鑑定評価書や相続税路線価の用途に関する記載と用途地区の判定の整合性を確認することで、用途地区の区分の検証等に活用できる。

●地価公示鑑定評価書

・・・「周辺の土地の利用の現況」・「標準的使用」・「市場の特性」

■ 用途地区と地価公示鑑定評価書（標準的使用）の整合・不整合の例

例	固定資産税評価	地価公示鑑定評価書	
	用途地区	標準的使用	整合・不整合
①	普通住宅地区	戸建住宅地	整合
②	普通住宅地区	中層店舗地	不整合

用途地区の区分を再検討

●相続税路線価

・・・地区の区分

<<参考>>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日付総税評第15号 総務省自治税務局）

I【2】1「宅地」

(6) 相続税路線価との均衡

相続税路線価との均衡に十分配慮し、関係官署と連絡を密にすること（「財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項について」（平成7年5月25日付け自治評第17号）参照）。

② 状況類似地区（域）の区分

a. 時点修正率の活用

状況類似地区（域）の見直しに当たっては、前基準年度の価格調査基準日以降の利用状況の変化を捉える必要があるが、土地の利用状況の変化は通常緩やかに現れるものである。そのため、地方税法の規定等に基づく固定資産の現地調査等で把握できる状況類似地区（域）内の家屋の疎密度等の物理的な側面からのみでは変化を捉えにくく、状況類似地区（域）の見直しのタイミングがつかみづらい。

一方で、状況類似地区（域）の利用状況の変化は不動産の需給動向に影響を及ぼすものであるから、利用状況の変化を捉えるための補完材料として、価格水準の変化の観点からも状況類似地区（域）の見直しについて検討を行うことが有用である。

そこで、価格水準の変化を把握するための有力な指標として、下落修正措置に伴って不動産鑑定士等に発注している時点修正率の活用が考えられる。

例えば、時点修正率を価格調査基準日の価格に乗じた価格（時点修正後価格）により、時点修正時点の標準宅地の価格の分布状況を把握することができる。時点修正により、隣接する標準宅地間の価格差が小さくなった場合には、状況類似地区（域）の統合を検討することが考えられ、状況類似地区（域）の一部に価格水準の変化が認められた場合には、状況類似地区（域）の分割を検討することが考えられる。

<<参考>>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日付総税評第15号 総務省自治税務局）

I 【1】 3 「各地目共通の事項」

(4) 地区区分の見直し

（略）状況類似地区（域）内で異なる価格変動が生じ、標準地からの比準では対応が困難な場合等は、地価動向を踏まえ適切に状況類似地区（域）の区分を行う必要があることに留意すること。

一方、固定資産税評価に係る事務負担の軽減等の観点からも、相互に近接する状況類似地区（域）間で価格形成の要因が類似し、価格に大きな差がないと認められる場合にはその統合を検討する等、必要に応じて、状況類似地区（域）のあり方について検討すること。

（注）引用部分の下線は原文にはなく、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。

b. 地域格差等の比準割合の活用

当委員会における令和5年度土地に関する調査研究報告書（P. 28 IV 4.（1）②）で提案したように、売買事例が長期間発生していない地域においては、不動産鑑定士等の取引事例収集範囲を踏まえて、それまでの状況類似地区（域）の範囲からより広範な地区区分への見直しを行い、立地・利用状況等を踏まえて、比準割合を設定することが有用と考えられる。例えば、その他の宅地評価法適用区域では地域価方式（※）の検討を行うことが考えられる。

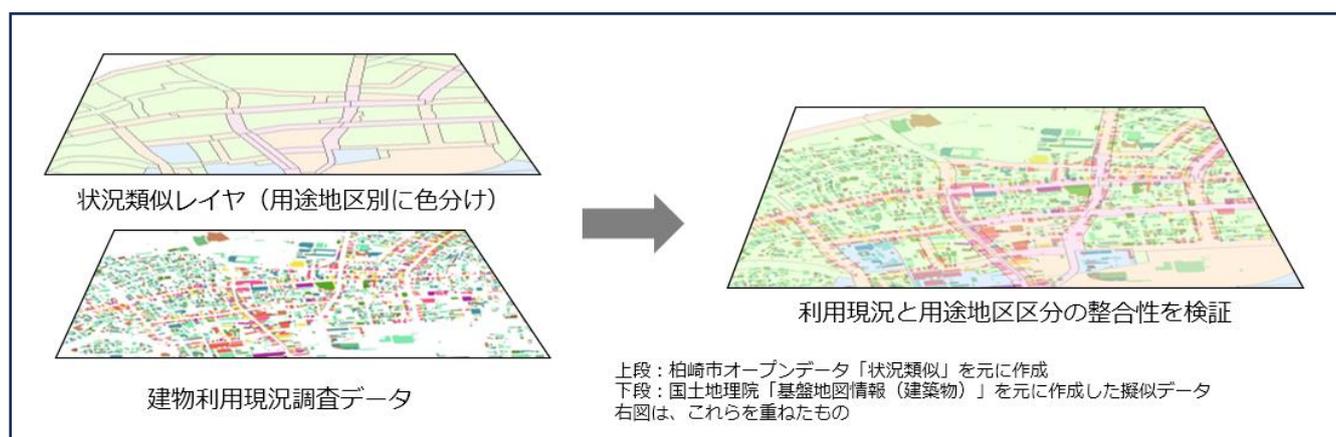
（※） 当委員会における平成20年度土地に関する調査研究報告書（「その他の宅地評価法」に関する課題と改善策について」P. 14）によると、地域価方式とは、「状況類似地区を更に地域（いわゆる「子状類」）に区分し、標準宅地と「子状類」内の宅地との格差を求め、その格差を「その他の比準割合」として適用する方法」と整理している。

③ GISデータの活用

地区区分の見直しに当たっては、前基準年度の価格調査基準日以降の利用状況の変化を捉える必要があるが、前述のとおり、土地の利用状況の変化は通常緩やかに現れるものであり、物理的な側面からのみでは変化を捉えにくく、見直しのタイミングがつかみづらい。

さらに、同一の地区（域）内であっても、必ずしも利用状況の変化が画一的に生じるとは限らないことから、利用状況の変化を的確に捉えるための補完材料として、特にGISデータの活用が考えられる。また、GISデータによっては、同じ地図データでも調査年度ごとに利用可能なものもあり、この場合経年による変化も把握できるため有用である。

GISでは位置情報をキーにして複数の地図データ（※）を画面上で重ね合わせて表示できる。例えば、住宅地図や都市計画基礎調査等を重ね合わせて、GISデータとして利用すれば、各用途の分布を明示的に把握できるので、用途地区の区分の検証等において活用できる。



（※）用途地区、状況類似地区（域）等の税務課所有のデータのほか、都市計画図、地形図、道路台帳平面図、ハザードマップ等の他部署所有データなど

④ その他

a. 外部委託先や不動産鑑定士等の活用と連携方法

地区区分に当たっては、アンケート結果からも多くの団体で活用が認められたとおり、航空測量会社等の外部委託先や不動産鑑定士等との連携が有用である。連携時期については、地区区分については第2年度の標準宅地の鑑定評価業務の前提となるため、基準年度

及び第2年度前半での連携が望まれる。

また、直近の評価替えでは見直し実施に至らなかった内容についても、次期以降の評価替えにおける検討を引き続き行うため、検討資料の整理を外部委託先に依頼するなどの工夫も有用である。

<<参考>>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日付総税評第15号 総務省自治税務局）

I 【1】 3 「各地目共通の事項」

(4) 地区区分の見直し

(2)により把握した地域別利用状況の変化及び地価動向等に基づき、用途地区、状況類似地区（域）の見直しを行うこと。その際、標準地間の価格差の状況を見極めつつ、都市計画法（昭和43年法律第100号）の地域地区区分及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）の意見等も参考にすること。

b. 標準宅地の選定との関連

標準宅地が空き家等になり、同状況類似地区（域）内から他の宅地を標準宅地として選定することが困難となった場合には、状況類似地区（域）の統合等の検討を行うことも有用と考えられる。

なお、標準宅地の選定には宅地化の蓋然性（可能性）が必要である。令和5年度調査では、空き家・空き地であっても標準宅地を選定替えしない取扱いも見られたが、特に市街化調整区域内で標準宅地が空き地になった場合には、土地の需要者が農林漁業従事者である場合等を除き、原則として標準的な宅地利用が困難であるため、宅地化の蓋然性について留意が必要である。

IV まとめ（提言）

令和5・6年度の2ヶ年の調査研究によって、「人口減少等により土地取引が減少した地域」における固定資産税評価の実態を、複数団体へのアンケート調査や評価実務者からの報告等を通じて把握した。

この中で、評価上苦慮している点はあるものの、様々な工夫によって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。一方で、「人口減少等により土地取引が減少した地域」においては、土地の利用状況の変化は緩やかであり、明示的・定量的に利用ニーズの低下を把握することが難しいなど、固定資産税評価における地区区分の見直しのタイミングがつかみづらいほか、見直しの検討に必要な客観的指標が少ない状況が見受けられた。

そこで、地区区分を中心に、評価替えに向けた評価事務への対応の工夫をはじめ、納税者への説明責任を果たす上で参考となる方策について下記のとおり整理したところであり、同様の地域を有する市町村において、更なる適正な評価に向けた取組みの一助としていただければ幸いである。

1. 「人口減少等により土地取引が減少した地域」における地区区分の見直しについて

地区区分に当たっては、評価基準の考え方からは、利用状況の変化を的確に捉え、評価に反映することが重要である。しかし、「人口減少等により土地取引が減少した地域」については、土地の利用状況の変化は緩やかに現れるものである。そのため、地方税法の規定等に基づく固定資産の現地調査等で把握できる家屋の疎密度等の物理的な側面からのみでは変化を捉えにくく、見直しのタイミングがつかみづらい。

一方で、土地の利用状況の変化は不動産の需給動向に影響を及ぼすものであるから、利用状況の変化を捉えるための補完材料として、「価格水準の変化」という視点から地区区分の見直しの検討を行うことも有用である。

（1）価格水準の変化の把握について

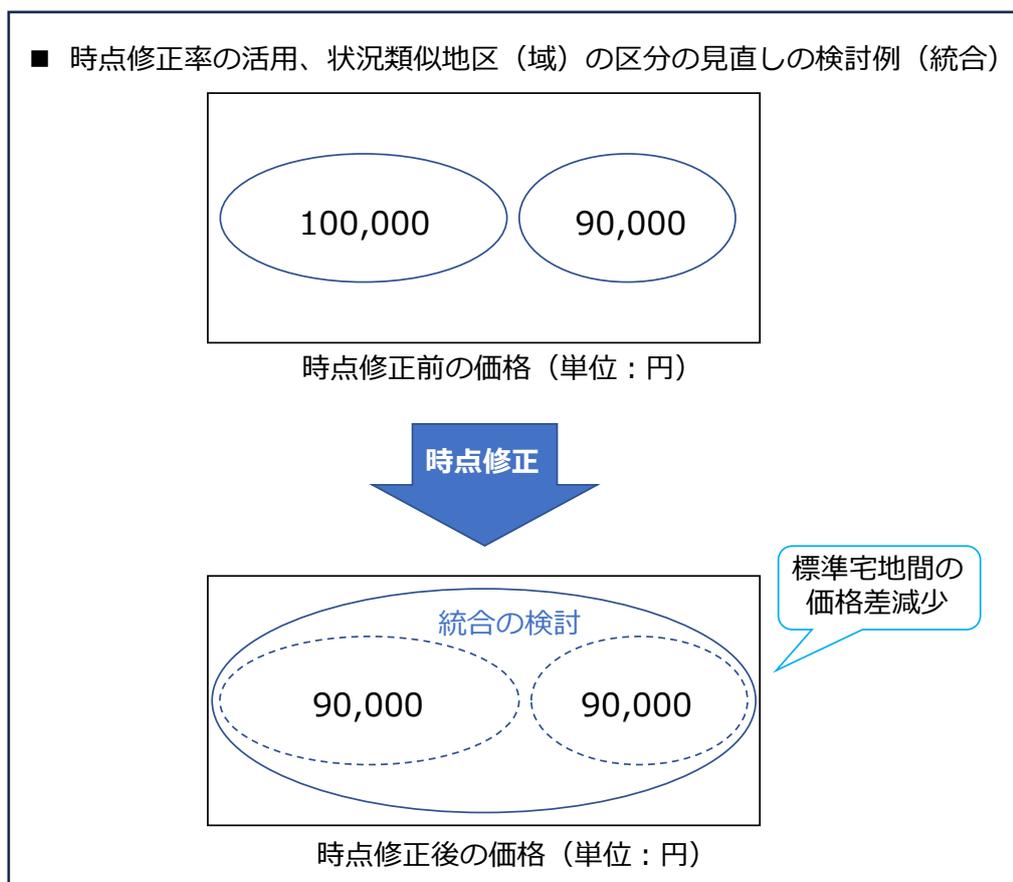
価格水準の変化を把握するための有力な指標として、下落修正措置に伴って不動産鑑定士等に発注している時点修正率の活用が考えられる。例えば、時点修正率を価格調査基準日の価格に乗じた価格（時点修正後価格）により、時点修正後の標準宅地の価格の分布状況を把握できる。

(2) 地区区分の見直しの検討例

① 状況類似地区（域）の統合を検討する場合

図－1のように、時点修正により、隣接する標準宅地間の価格差が小さくなり、価格形成要因が類似する場合には、状況類似地区（域）の統合を検討することが考えられる。

図－1



なお、統合を検討する状況類似地区（域）間において、価格差が減少した場合であっても、価格形成要因の類似性が低い場合には、今後の地価動向に差が生じる可能性があり、状況類似地区（域）を統合することが適切ではないことも考えられるため、単に価格水準の変化の観点のみで判断することなく、次の「2. 利用状況の変化の把握について」の観点も踏まえて総合的に検討することが必要である。

また、状況類似地区（域）を統合した結果、評価を行う宅地と標準宅地が相当離れる場合や、幹線道路あるいは川を挟んだ反対側にある場合等においては、物理的に地区（域）が分断されているように見える

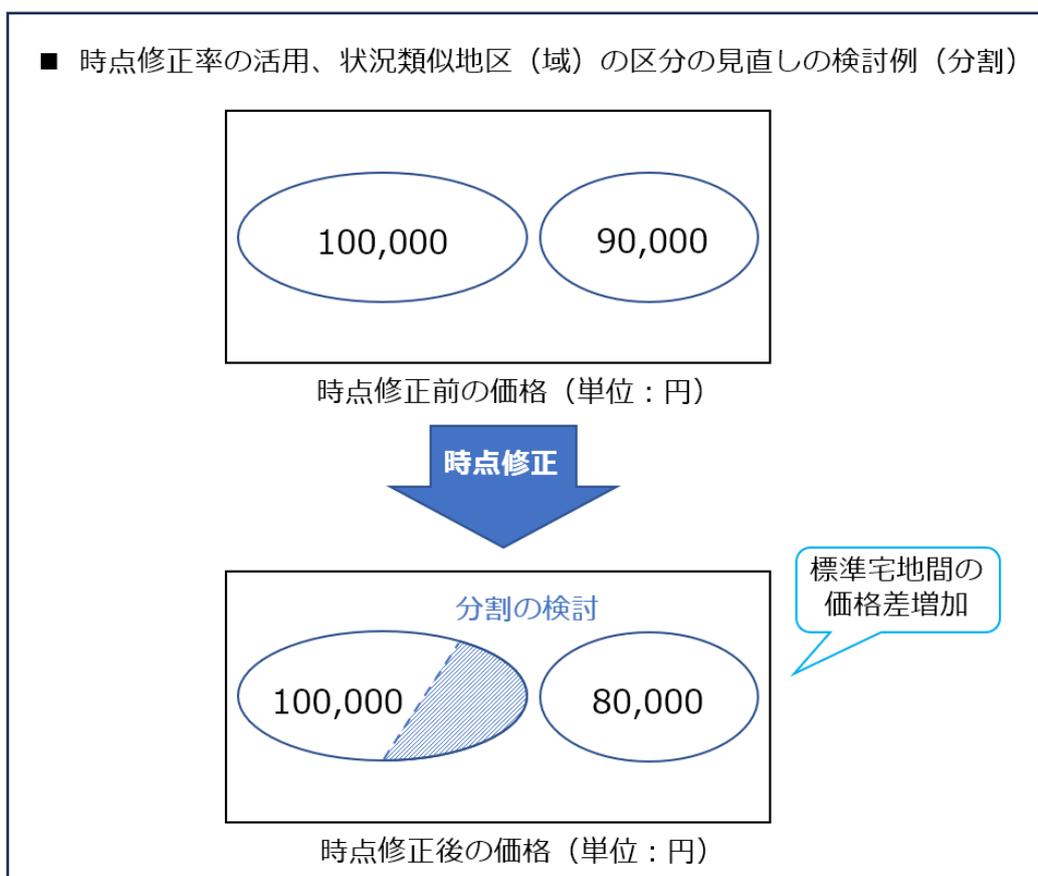
ことから、土地の利用状況について、納税者に対してより丁寧な説明が必要になるため、慎重な検討が必要である。

市街地宅地評価法適用区域においては、統合される側の状況類似地域内に存していた街路の路線価は、新たに統合後の主要な街路との相違を考慮して付設するため、統合前の路線価と比較すると変動を生じることがあることから、市街地宅地評価法適用区域における状況類似地域の統合に当たっては、統合後の路線価の変動も踏まえて慎重に判断する必要がある。

① 状況類似地区（域）の分割を検討する場合

図－２のように、時点修正により、隣接する標準宅地間の価格差が大きくなった場合には、状況類似地区（域）境界付近の状況を再調査し、高齢化率や将来推計人口などの人口動態、空き家の分布状況等も参考に、状況類似地区（域）の分割を検討することが考えられる。

図－２



なお、地区（域）を分割する際は、標準宅地の選定の可能性や隣接する地区（域）の用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の相違にも留意が必要である。

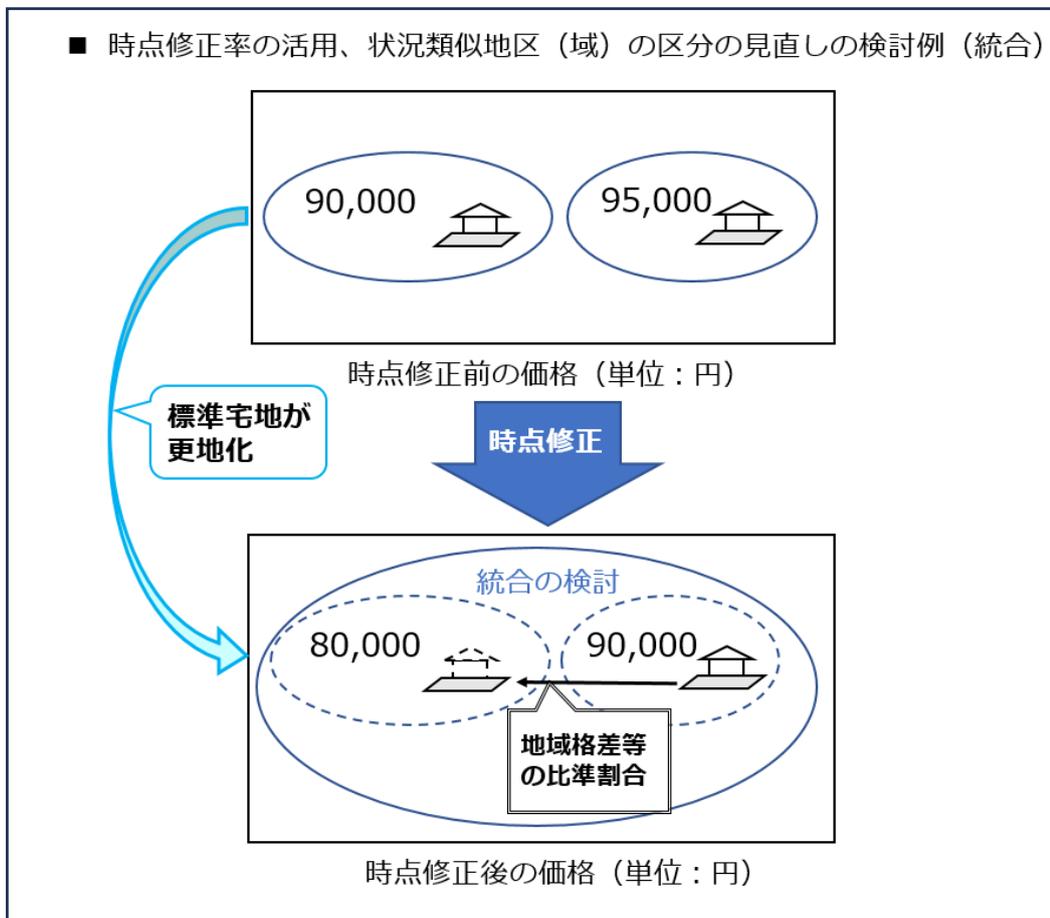
市街地宅地評価法適用区域においては、分割されて新たに標準宅地が設定された側の状況類似地域内に存する街路の路線価は、新たな主要な街路との相違を考慮して付設するため、分割前の路線価と比較すると変動を生じることがあることから、市街地宅地評価法適用区域における状況類似地域の分割に当たっては、分割後の路線価の変動も踏まえて慎重に判断する必要がある。

② 標準宅地が空き地等になり次の基準年度における選定が困難となった場合

図－３のように、前基準年度の価格調査基準日以降に標準宅地が空き地等になり、地区（域）内に適切な候補地が選定できない場合、時点修正でも隣接する標準宅地間で同じ価格変動の傾向を示しており価格形成要因が類似するときには、次の基準年度においては隣接する状況類似地区（域）に統合することが考えられる。

この場合、併せて、地域格差等の比準割合として、その他の宅地評価法適用区域では地域価方式の検討を行うことが考えられる（P. 59 III 3. (2) ②b.）。また、市街地宅地評価法適用区域では、路線価を見直すことが考えられる。地域価方式や路線価の見直しを検討するに当たっては、高齢化率や将来推計人口などの人口動態、空き家の分布状況等も参考に検討を行うことも考えられる。なお、前記②で分割した地区（域）の評価に当たっても、同様に地域価方式や路線価を見直すことが考えられる。

図－3



2. 利用状況の変化の把握について

地区区分の見直しに当たっては、前基準年度の価格調査基準日以降の利用状況の変化を捉える必要があるが、「人口減少等により土地取引が減少した地域」の利用状況の変化は緩やかに現れるものであり、物理的な側面からのみでは変化を捉えにくく、見直しのタイミングがつかみづらい。

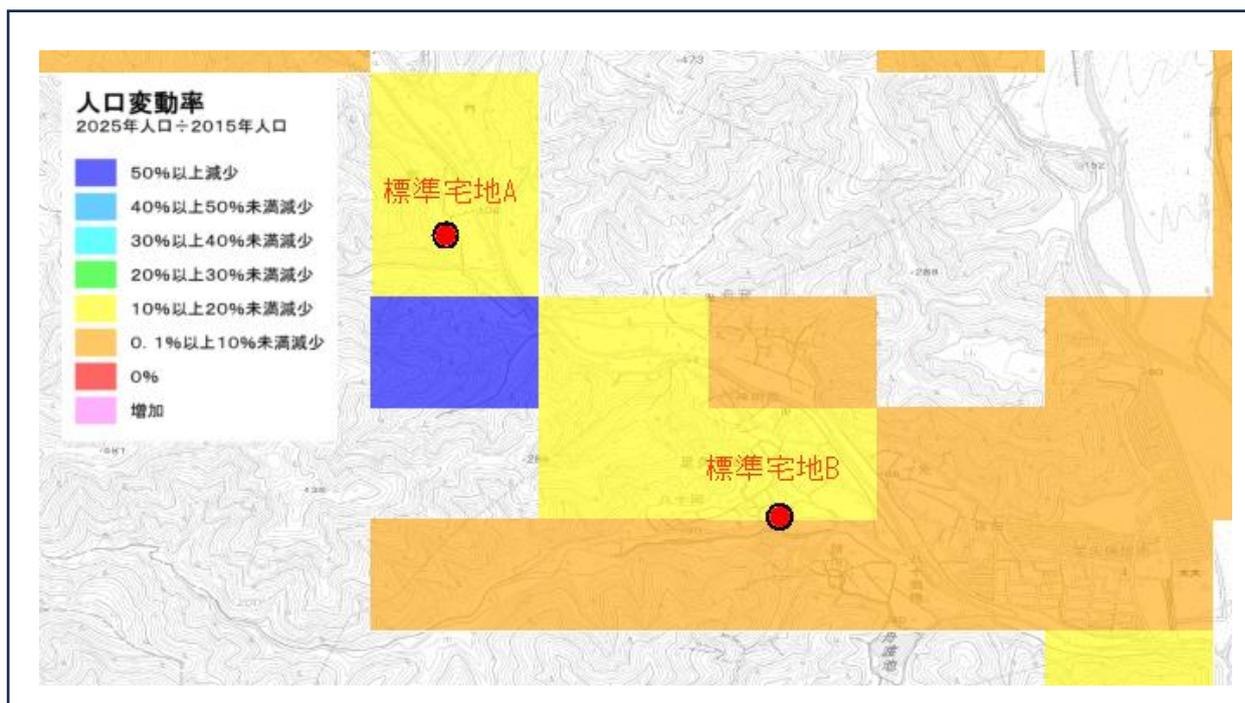
このような捉えにくい利用状況の変化の端緒をより早く的確に把握するための補完材料としては下記（1）～（3）が考えられるほか、（4）では地目認定における留意点を記載した。

（1）現地調査を補完する各種情報の収集

地区区分見直しに当たっては各種図面データの活用（P.55 Ⅲ3.

（1）①のほか、特にGISデータの活用（P.60 Ⅲ3.（2）③）が考えられる。

例えば、国土交通省が整備している国土数値情報ダウンロードサービスを利用すれば人口変動率を GIS データとして活用し、これを地区区分の参考にすることが可能である。具体的には下図のように、人口減少率が高い青色のエリアについて、標準宅地 A の属する状況類似地区（域）とするのか、あるいは、標準宅地 B の属する状況類似地区（域）とするのかを検討する際に参考にすることができる。



出典：国土地理院 地理院タイル

このほか、「政府統計の総合窓口（e-Stat）」では、総務省が実施している国勢調査をはじめ、複数の公的データが提供されているため、これらのデータも活用し複数のデータから同様の傾向を示しているか等の確認を行うことが必要である。

このように、地区区分の見直しの判断に当たっては、一つの統計データのみを用いて検討することは適当ではなく、常に複数のデータを活用して総合的に検討した上で判断することが重要である。

(2) 標準宅地の不動産鑑定評価書の活用（標準的使用の活用）

不動産鑑定士等が行う標準宅地の鑑定評価の活用（P.57 Ⅲ3.

(2)①a.) が考えられる。

また、直近の評価替えでは見直し実施に至らなかった内容について

も、次期以降の評価替えにおいて検討を引き続き行うため、検討資料の整理を行っておくなどの工夫も必要である。

(3) 公的評価との整合性の確認

用途地区区分については地価公示や相続税との整合性の確認の検証等の活用(P.57 III 3.(2)①b.)が考えられる。

(4) 地目認定における留意点

今年度の調査研究委員会では「人口減少等により土地取引が減少した地域」の宅地の地区区分の見直しを中心とした検討を行ったが、その他「地目認定の見直しについての考え方」についても検討課題として挙げている(P.2表-1)。令和5年度調査では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についての地目認定では、約6割の団地で宅地のままであり、雑種地等には変更しないとの回答があった。地目認定に当たっては、その土地本来の使用法のほか、周囲の状況、将来の利用見込み等を総合的に検討して判断すべきと考える。

3. 展望

自治体の固定資産税評価の現場では、職員の減少や人事異動サイクルの短期化を背景に、評価技術の継承・蓄積をどのように行っていくのかが課題となっている。こうした限りある人的資源で効率的に固定資産税評価を行うため、デジタル技術の積極的な活用が求められている。

既に固定資産の現況調査では、従来の航空機による画像撮影に加え、無人航空機(いわゆるドローン)や人工衛星による画像撮影も導入され始めている。また、撮影画像による固定資産の異動判読にAIを活用した画像解析も導入される等、評価業務の効率化が進められてきている。

今後は、前述した固定資産GIS等の評価支援ソフトの利用に加え、デジタル技術により国や自治体独自の調査データなど複数の公的データを活用することで、土地の利用状況の変化の端緒をより効率的かつ的確に捉えることが可能になると考えられる。

<<参考>>固定資産の現況調査に係る実態調査の調査結果及び先進事例について(令和6年4月1日付け総税評第17号総務省自治税務局資産評価室長通知)

https://www.soumu.go.jp/main_content/000939731.pdf

(略)

航空写真は普及が進み、現在 9 割程度の市町村で活用されております。近年は、無人航空機（いわゆるドローン）及び衛星による写真撮影や AI による画像解析等の新たな技術が開発されており、航空写真に加えてこれらの技術を固定資産の現況調査に活用することにより、適正な課税を維持しつつ、更なる事務の効率化が期待できます。

(略)

以 上

付属資料

1. 土地の評価に係る地区区分の見直しに関する調査の
記載要領と調査票 73
2. 事例発表に係る質問事項一覧・自治体委員の発表資料
. 102
3. 鑑定実務家委員の発表資料 123

記載要領

【前文】

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

表：令和5年度調査での課題整理（地区区分）

	課題整理(アンケート調査結果)		検討課題
	苦慮している点	工夫している点	
用途地区の区分	<ul style="list-style-type: none">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。	<ul style="list-style-type: none">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。	<ul style="list-style-type: none">空き家等が増えた場合の用途地区の区分の見直しについての考え方商業系から住宅系への用途地区の見直し住宅系から村落地区への用途地区の見直し（市街地宅地評価法適用地域からその他の宅地評価法適用地域への見直しを含む）
状況類似地区（域）の区分	<ul style="list-style-type: none">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。	<ul style="list-style-type: none">売買実例が無くとも、不動産鑑定士等の精通者意見をもとに地域区分の見直しを実施。過疎化が進行し標準宅地を設定する必要が無くなったと判断される地域では、標準宅地を廃止し、他の状況類似地区（域）に併合。GISや詳細な現地調査の活用。	<ul style="list-style-type: none">状況類似地区（域）の区分についての見直しについての考え方価格水準の把握が困難な場合利用状況の変化の把握が困難な場合

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

【記載要領】

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

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

また、利用ニーズの低下した土地には、山間部の集落や郊外の分譲地のように、人口が著しく減少したこと等により土地取引が減少し、特に付近に宅地の売買事例が長期間発生していないような地域（以下「人口減少等により土地取引が減少した地域」という。）に多くみられると考えられますが、地区区分の見直しは商業活動等の衰退に係る一般的な地域の変化においても課題となりうる点であることから、人口減少等により土地取引が減少した地域のみではなく、このような商業活動等の衰退が続く地域（以下、「商業活動等の衰退が続く地域」という。）における地区区分の見直しも含めて各設問へのご回答をお願いいたします。

I 「団体属性」シートについて

(1) 都道府県名

プルダウンリストにより選択して下さい。

(E3 セル)

(2) 市町村名

プルダウンリストにより選択して下さい。

(G3 セル)

(3) 市区町村コード

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

(I3 セル)

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

【調査事項 1】地区区分の見直しの検討の有無

項目 [ア] (人口減少等により土地取引が減少した地域)、[イ] (商業活動等の衰退が続く地域) について、用途地区の区分、状況類似地区 (域) の区分の見直しの検討対象となったか否かをお答え下さい (複数回答可)。用途地区の区分の見直しについては、「調査事項 1 (1)」シート、状況類似地区 (域) の区分の見直しについては、「調査事項 1 (2)」シートにそれぞれご回答下さい。なお、本問の回答の対象となる期間は、平成 6 年度から令和 5 年度にかけての約 30 年間として回答願います。また、項目 [ア]、[イ] の他に見直しの検討対象となった地域の変化等がある場合には、項目 [ウその他①] ~ [ウその他③] を使用してご回答下さい。

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

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

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

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

【調査事項 2】地区区分の見直しを実施した事例

本問では【調査事項 1】でご回答の用途地区の区分、状況類似地区 (域) の区分の見直しの検討対象となったことがある項目について、検討の結果、地区区分の見直しを実施したかどうかについて回答して下さい。用途地区の区分の見直しについては、「調査事項 2 (1)」シート、状況類似地区 (域) の区分の見直しについては、「調査事項 2 (2)」シートにそれぞれご回答下さい。

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

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

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

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

IV 「調査事項3」シートについて

【調査事項3】地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）

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

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

V 「調査事項4（1）」シート及び「調査事項4（2）」シートについて

【調査事項4】地区区分の見直しの影響

【調査事項2】において、（ア）地区区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響（プラス・マイナス）をご回答下さい。用途地区の区分の見直しについては、「調査事項4（1）」シート、状況類似地区（域）の区分の見直しについては、「調査事項4（2）」シートにそれぞれご回答下さい。該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい。なお、影響の内容については選択肢①・②のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい。また、選択肢②その他の場合には具体的な内容を記載して下さい。

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

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

【調査事項5】地区区分の見直しの方法

地区区分の見直しに当たって、内部作業上の工夫及び外部委託先（委託契約締結前等の契約関係にない外部機関を含む。以下同様。）からの意見等の聴取など実務上工夫している点についてご回答下さい。

◆「調査事項5（1）」シート

「（1）内部作業上の工夫」について、「（ア）参考資料とその収集時期」では、地区区分の見直しに当たっての調査等の実施に当たり活用されている資料等を教えてください。該当する項目のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい（複数回答可）。

なお、⑥GISデータの活用及び⑦その他の場合には具体的な内容の記載、⑧特に活用している資料等はない場合にはその理由を記載して下さい。各資料の収集時期についても、該当する項目のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい（複数回答可）。また、「（イ）その他工夫している点」では、地区区分の見直しに当たっての調査等の実施に当たり、上記設問アの資料等の活用のほかに工夫していることがあれば、具体的な内容を記載して下さい。

◆「調査事項5（2）ア」シート

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

◆「調査事項5（2）イ」シート

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

「（ア）連携時期」では、地区区分の見直しに当たって、外部委託先との概ねの連携時期をチェックボックスを✓（チェック）して下さい（複数回答可）。「（イ）連携内容」については、以下の設問を参考にご回答下さい。

・「①不動産鑑定士の意見等」について

地区区分の見直しに当たって、不動産鑑定士に対し、意見等を求めている場合にはその内容もご回答下さい。

i. 意見等を求めている：□

● 内容

()

例：現地調査結果を受けて、直近の評価替えにおいて見直す（あるいは次期評価替えに向けた検討資料とする）。時点（下落）修正把握の業務委託時に地区区分について相談している等

ii. 意見等は求めていない：□

・「②標準的使用の利用」について

不動産鑑定評価書（標準宅地調書）に「標準的使用」として、不動産鑑定評価における近隣地域で一般的・標準的な不動産の使用方法が記載されています。用途地区の見直しを検討する際には、この不動産鑑定評価書（標準宅地調書）の「標準的使用」を参考にしていますか。その具体的な内容についてもご回答下さい。

i. 参考にしている：□

● 内容

イ) 直近の評価替えにおいて見直しを実施する：□

ロ) 次期評価替えに向けた検討資料とする：□

ハ) その他：□

内容 ()

ii. 参考にしていない：□

● 「ii 参考にしていない」を選択された場合には、標準的使用と固定資産税評価における用途地区との整合性をどのように図っていますか。

内容 ()

・「③相続税評価の利用」について

用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の見直しを検討する際には、相続税路線価に係る「地区」の区分を参考にしていますか。内容等も併せてご回答下さい。

i. 参考にしている：□

● 内容（ ）

ii. 参考にしていない：□

● 理由（ ）

・「④税務署との情報交換」について

用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の内容等は、税務署との情報交換の際の対象に含まれていますか。内容等も併せてご回答下さい。

i. はい：□

● 内容（ ）

ii. いいえ：□

● 理由（ ）

・「⑤時点（下落）修正の利用」について

状況類似地区（域）の見直しにおいて、前基準年度の価格調査基準日から直近の評価替えの価格調査基準日までの価格動向、すなわち過去の時点（下落）修正率適用後の価格水準等を、直近の評価替えの状況類似地区（域）の見直しの参考にしていますか。内容等も併せてご回答下さい。

i. 参考にしている：□

● 内容（ ）

例：・前回の時点（下落）修正率の適用により隣接する状況類似地区（域）の価格水準が近似したことを直近の評価替えの状況類似地区（域）を見直しの参考とした。

・前回の時点（下落）修正の把握のための区分に合わせて状況類似地区（域）を見直した。

・区分が広範囲となってしまうため見直しには至らなかったが、時点（下落）修正率や適用後の価格水準が近似したので状況類似地区（域）の見直しを検討した。等

ii. 参考にしていない：□

● 理由（ ）

・「⑥その他の連携内容」について

その他、外部委託先との連携内容を自由に記載して下さい。

（ ）

VII 「調査事項6」シートについて

【調査事項6】その他

以下の設問にご回答下さい。

・「(1) 標準宅地の選定と地区区分」について

標準宅地の選定が困難となったことにより、地区区分の見直しをせざるを得なかったことはありますか。内容等も併せてご回答下さい。

①はい：□

● 内容（ ）

例：標準宅地が無くなり、他の状況類似地域と統合した等

②いいえ：□

● 「②いいえ」を選択された場合には、見直しには至らなかったが、検討した事例があればその概要及びその判断理由等を記載して下さい。

（ ）

例：用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の用途と同一用途に供されている宅地ではあるものの、画地計算法の各種補正率等の適用の認められる宅地への選定替えを行った等

・「(2) 地域格差等の比準割合の活用」について

人口減少等により土地取引が減少した地域において、状況類似地区（域）を統合した場合に、統合して廃止された状況類似地区（域）について、地域格差等の比準割合を活用していますか。活用している場合は、内容等も併せてご回答下さい。なお、人口減少等により土地取引が減少した地域において、状況類似地区（域）を統合した事例がない場合には③を選択して下さい。

①活用している：□

● 内容（ ）

例：所要の補正を行っている等

②活用していない：□

● 理由（ ）

例：価格水準が近似するため必要ない等

③人口減少等により土地取引が減少した地域において、状況類似地区（域）を統合した事例はない：□

● 理由（ ）

以 上

調査票

【調査事項1】地区区分の見直しの検討の有無

項目 [ア] (人口減少等により土地取引が減少した地域)、[イ] (商業活動等の衰退が続く地域) について、用途地区の区分の見直しの検討対象となったか否かをお答え下さい(複数回答可)。なお、本問の回答の対象となる期間は、平成6年度から令和5年度にかけての約30年間として回答願います。また、項目 [ア]、[イ] の他に見直しの検討対象となった地域の変化等がある場合には、項目 [ウその他] を使用してご回答下さい。

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

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

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

(1) 用途地区の区分

	見直しの検討対象となった	
[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域	<input type="checkbox"/>	→ [ア-1] 事例の概要

[ア-2] 検討時期	
①令和3年度～令和5年度(令和6基準向け)	<input type="checkbox"/>
②平成24年度～令和2年度(平成27基準～令和3基準向け)	<input type="checkbox"/>
③平成15年度～平成23年度(平成18基準～平成24基準向け)	<input type="checkbox"/>
④平成6年度～平成14年度(平成9基準～平成15基準向け)	<input type="checkbox"/>

(複数回答可)

[ア-3] 見直しの検討対象としたことがない理由	
①該当する地域が全くない	<input type="checkbox"/>
②見直しを検討するための情報が不足	<input type="checkbox"/>
③職員の人手不足	<input type="checkbox"/>
④その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(複数回答可)

[ア-3②] 不足した具体的な情報	
i 現地調査結果	<input type="checkbox"/>
ii 鑑定士の意見	<input type="checkbox"/>
iii 空き家情報	<input type="checkbox"/>
iv 将来的な土地利用予定	<input type="checkbox"/>
v その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

	見直しの検討対象となった	
[イ] 商業活動等の衰退が続く地域	<input type="checkbox"/>	→ [イ-1] 事例の概要

[イ-2] 検討時期	
①令和3年度～令和5年度(令和6基準向け)	<input type="checkbox"/>
②平成24年度～令和2年度(平成27基準～令和3基準向け)	<input type="checkbox"/>
③平成15年度～平成23年度(平成18基準～平成24基準向け)	<input type="checkbox"/>
④平成6年度～平成14年度(平成9基準～平成15基準向け)	<input type="checkbox"/>

(複数回答可)

[イ-3] 見直しの検討対象としたことがない理由	
①該当する地域が全くない	<input type="checkbox"/>
②見直しを検討するための情報が不足	<input type="checkbox"/>
③職員の人手不足	<input type="checkbox"/>
④その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(複数回答可)

[イ-3②] 不足した具体的な情報	
i 現地調査結果	<input type="checkbox"/>
ii 鑑定士の意見	<input type="checkbox"/>
iii 空き家情報	<input type="checkbox"/>
iv 将来的な土地利用予定	<input type="checkbox"/>
v その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

[ウその他]	見直しの検討対象となった	→	[ウその他-1] 事例の概要
	<input type="checkbox"/>		

[ウその他-2] 検討時期	
i 令和3年度～令和5年度（令和6基準向け）	<input type="checkbox"/>
ii 平成24年度～令和2年度（平成27基準～令和3基準向け）	<input type="checkbox"/>
iii 平成15年度～平成23年度（平成18基準～平成24基準向け）	<input type="checkbox"/>
iv 平成6年度～平成14年度（平成9基準～平成15基準向け）	<input type="checkbox"/>

【調査事項1】 地区区分の見直しの検討の有無

項目 [ア] (人口減少等により土地取引が減少した地域)、 [イ] (商業活動等の衰退が続く地域) について、状況類似地区(域)の区分の見直しの検討対象となったか否かをお答え下さい(複数回答可)。なお、本問の回答の対象となる期間は、平成6年度から令和5年度にかけての約30年間として回答願います。また、項目 [ア]、 [イ] の他に見直しの検討対象となった地域の変化等がある場合には、項目 [ウその他] を使用してご回答下さい。

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

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

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

(2) 状況類似地区(域)の区分

	見直しの検討対象となった	
[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域	<input type="checkbox"/>	[ア-1] 事例の概要

[ア-2] 検討時期	
①令和3年度～令和5年度(令和6基準向け)	<input type="checkbox"/>
②平成24年度～令和2年度(平成27基準～令和3基準向け)	<input type="checkbox"/>
③平成15年度～平成23年度(平成18基準～平成24基準向け)	<input type="checkbox"/>
④平成6年度～平成14年度(平成9基準～平成15基準向け)	<input type="checkbox"/>

(複数回答可)

[ア-3] 見直しの検討対象としたことがない理由	
①該当する地域が全くない	<input type="checkbox"/>
②見直しを検討するための情報が不足	<input type="checkbox"/>
③職員の人手不足	<input type="checkbox"/>
④その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(複数回答可)

[ア-3②] 不足した具体的な情報	
i 現地調査結果	<input type="checkbox"/>
ii 鑑定士の意見	<input type="checkbox"/>
iii 空き家情報	<input type="checkbox"/>
iv 将来的な土地利用予定	<input type="checkbox"/>
v その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

	見直しの検討対象となった	
[イ] 商業活動等の衰退が続く地域	<input type="checkbox"/>	[イ-1] 事例の概要

[イ-2] 検討時期	
①令和3年度～令和5年度(令和6基準向け)	<input type="checkbox"/>
②平成24年度～令和2年度(平成27基準～令和3基準向け)	<input type="checkbox"/>
③平成15年度～平成23年度(平成18基準～平成24基準向け)	<input type="checkbox"/>
④平成6年度～平成14年度(平成9基準～平成15基準向け)	<input type="checkbox"/>

(複数回答可)

[イ-3] 見直しの検討対象としたことがない理由	
①該当する地域が全くない	<input type="checkbox"/>
②見直しを検討するための情報が不足	<input type="checkbox"/>
③職員の人手不足	<input type="checkbox"/>
④その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(複数回答可)

[イ-3②] 不足した具体的な情報	
i 現地調査結果	<input type="checkbox"/>
ii 鑑定士の意見	<input type="checkbox"/>
iii 空き家情報	<input type="checkbox"/>
iv 将来的な土地利用予定	<input type="checkbox"/>
v その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

[ウその他]	見直しの検討対象となった	→	[ウその他-1] 事例の概要
	<input type="checkbox"/>		

[ウその他-2] 検討時期	
i 令和3年度～令和5年度（令和6基準向け）	<input type="checkbox"/>
ii 平成24年度～令和2年度（平成27基準～令和3基準向け）	<input type="checkbox"/>
iii 平成15年度～平成23年度（平成18基準～平成24基準向け）	<input type="checkbox"/>
iv 平成6年度～平成14年度（平成9基準～平成15基準向け）	<input type="checkbox"/>

【調査事項2】 地区区分の見直しを実施した事例

本問では【調査事項1】(1)でご回答の用途地区の区分の見直しの検討対象となったことがある項目について、検討の結果、地区区分の見直しを実施したかどうかについて回答して下さい。

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

さらに、地区区分の見直しを実施しなかった(イ)-1理由で選択肢⑤(見直しを検討するための情報が不足)の場合には、(イ)-1⑤にて、不足した具体的な情報として当てはまるもののチェックボックスに✓(チェック)してご回答下さい(複数回答可)。また、選択肢vその他の場合には具体的な内容を記載して下さい。

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

(1) 用途地区の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

(ア)見直しを実施した	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------



(複数回答可)

(ア)-1理由	
①地域内の価格について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
⑤その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(イ)見直しを実施しなかった	<input type="checkbox"/>
----------------	--------------------------



(複数回答可)

(イ)-1理由	
①地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
⑤見直しを判断するための情報が不足	<input type="checkbox"/>
⑥職員の人手不足	<input type="checkbox"/>
⑦その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(複数回答可)

(イ)-1⑤ 不足した具体的な情報	
i 現地調査結果	<input type="checkbox"/>
ii 鑑定士の意見	<input type="checkbox"/>
iii 空き家情報	<input type="checkbox"/>
iv 将来的な土地利用予定	<input type="checkbox"/>
v その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(ア)見直しを実施した	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------



(複数回答可)

(ア)-1 理由	
①地域内の価格について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
⑤その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(イ)見直しを実施しなかった	<input type="checkbox"/>
----------------	--------------------------



(複数回答可)

(イ)-1 理由	
①地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
⑤見直しを判断するための情報が不足	<input type="checkbox"/>
⑥職員の人手不足	<input type="checkbox"/>
⑦その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(複数回答可)

(イ)-1⑤ 不足した具体的な情報	
i 現地調査結果	<input type="checkbox"/>
ii 鑑定士の意見	<input type="checkbox"/>
iii 空き家情報	<input type="checkbox"/>
iv 将来的な土地利用予定	<input type="checkbox"/>
v その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

[ウ] その他 調査項目1(1) [ウ その他] に対応

(ア)見直しを実施した	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------



(複数回答可)

(ア)-1 理由	
①地域内の価格について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
⑤その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(イ)見直しを実施しなかった	<input type="checkbox"/>
----------------	--------------------------



(複数回答可)

(イ)-1 理由	
①地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
⑤見直しを判断するための情報が不足	<input type="checkbox"/>
⑥職員の人手不足	<input type="checkbox"/>
⑦その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(複数回答可)

(イ)-1⑤ 不足した具体的な情報	
i 現地調査結果	<input type="checkbox"/>
ii 鑑定士の意見	<input type="checkbox"/>
iii 空き家情報	<input type="checkbox"/>
iv 将来的な土地利用予定	<input type="checkbox"/>
v その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

【調査事項2】 地区区分の見直しを実施した事例

本問では【調査事項1】(2)でご回答の状況類似地区(域)の区分の見直しの検討対象となったことがある項目について、検討の結果、地区区分の見直しを実施したかどうかについて回答して下さい。

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

さらに、地区区分の見直しを実施しなかった(イ)-1理由で選択肢⑤(見直しを検討するための情報が不足)の場合には、(イ)-1⑤にて、不足した具体的な情報として当てはまるもののチェックボックスに✓(チェック)してご回答下さい(複数回答可)。また、選択肢vその他の場合には具体的な内容を記載して下さい。

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

(2) 状況類似地区(域)の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

(ア)見直しを実施した	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------



(複数回答可)

(ア)-1理由	
①地域内の価格について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
⑤その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(イ)見直しを実施しなかった	<input type="checkbox"/>
----------------	--------------------------



(複数回答可)

(イ)-1理由	
①地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
⑤見直しを判断するための情報が不足	<input type="checkbox"/>
⑥職員の人手不足	<input type="checkbox"/>
⑦その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(複数回答可)

(イ)-1⑤ 不足した具体的な情報	
i 現地調査結果	<input type="checkbox"/>
ii 鑑定士の意見	<input type="checkbox"/>
iii 空き家情報	<input type="checkbox"/>
iv 将来的な土地利用予定	<input type="checkbox"/>
v その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(ア)見直しを実施した	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------



(複数回答可)

(ア)-1 理由	
①地域内の価格について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
⑤その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(イ)見直しを実施しなかった	<input type="checkbox"/>
----------------	--------------------------



(複数回答可)

(イ)-1 理由	
①地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
⑤見直しを判断するための情報が不足	<input type="checkbox"/>
⑥職員の人手不足	<input type="checkbox"/>
⑦その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(複数回答可)

(イ)-1⑤ 不足した具体的な情報	
i 現地調査結果	<input type="checkbox"/>
ii 鑑定士の意見	<input type="checkbox"/>
iii 空き家情報	<input type="checkbox"/>
iv 将来的な土地利用予定	<input type="checkbox"/>
v その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

[ウ] その他 調査項目1(2) [ウ その他] に対応

(ア)見直しを実施した	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------



(複数回答可)

(ア)-1 理由	
①地域内の価格について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した	<input type="checkbox"/>
⑤その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(イ)見直しを実施しなかった	<input type="checkbox"/>
----------------	--------------------------



(複数回答可)

(イ)-1 理由	
①地域内の価格の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
②地域内の価格の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
③地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した	<input type="checkbox"/>
④地域内の利用状況の変化は明らかだが、見直し基準を検討中であること等により、実施を見送った	<input type="checkbox"/>
⑤見直しを判断するための情報が不足	<input type="checkbox"/>
⑥職員の人手不足	<input type="checkbox"/>
⑦その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

(複数回答可)

(イ)-1⑤ 不足した具体的な情報	
i 現地調査結果	<input type="checkbox"/>
ii 鑑定士の意見	<input type="checkbox"/>
iii 空き家情報	<input type="checkbox"/>
iv 将来的な土地利用予定	<input type="checkbox"/>
v その他	<input type="checkbox"/>
→内容	

【調査事項3】 地区区分を見直した場合の根拠（判断基準）

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

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

(1) 用途地区の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

(ア)見直しの基準がある	<input type="checkbox"/>	→	(複数回答可)	
(イ)見直しの基準はない	<input type="checkbox"/>		(ア)-1 基準の内容	
			①空き家等が混在する場合、空き家等の割合基準がある	<input type="checkbox"/>
			②標準宅地の選定が困難となった場合には見直すこととしている	<input type="checkbox"/>
			③その他	<input type="checkbox"/>
			→内容	

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(ア)見直しの基準がある	<input type="checkbox"/>	→	(複数回答可)	
(イ)見直しの基準はない	<input type="checkbox"/>		(ア)-1 基準の内容	
			①用途が混在する場合、各用途の割合基準がある	<input type="checkbox"/>
			②標準宅地の選定が困難となった場合には見直すこととしている	<input type="checkbox"/>
			③その他	<input type="checkbox"/>
			→内容	

[ウ] その他の地域 調査項目1(1) [ウ その他] に対応

(ア)見直しの基準がある	<input type="checkbox"/>	→	(ア)-1 基準の内容
(イ)見直しの基準はない	<input type="checkbox"/>		

(2) 状況類似地区(域)の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

(ア)見直しの基準がある	<input type="checkbox"/>	→	(複数回答可)	
(イ)見直しの基準はない	<input type="checkbox"/>		(ア)-1 基準の内容	
			①空き家等が混在する場合、空き家等の割合基準がある	<input type="checkbox"/>
			②標準宅地の選定が困難となった場合には見直すこととしている	<input type="checkbox"/>
		③その他	<input type="checkbox"/>	
		→内容		

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(ア)見直しの基準がある	<input type="checkbox"/>	→	(複数回答可)	
(イ)見直しの基準はない	<input type="checkbox"/>		(ア)-1 基準の内容	
			①用途が混在する場合、各用途の割合基準がある	<input type="checkbox"/>
			②標準宅地の選定が困難となった場合には見直すこととしている	<input type="checkbox"/>
		③その他	<input type="checkbox"/>	
		→内容		

[ウ] その他の地域 調査項目1(2) [ウ その他] に対応

(ア)見直しの基準がある	<input type="checkbox"/>	→	(ア)-1 基準の内容
(イ)見直しの基準はない	<input type="checkbox"/>		

【調査事項4】 地区区分の見直しの影響

【調査事項2】 (1)において、(ア)地区区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響(プラス・マイナス)をご回答下さい。該当する選択肢のチェックボックスを✓(チェック)してご回答下さい。なお、影響の内容については選択肢①・②のチェックボックスを✓(チェック)してご回答下さい。また、選択肢②その他の場合には具体的な内容を記載して下さい。なお、【調査事項1】でウ(その他)を記載した場合には、該当する箇所にご回答下さい。

(1) 用途地区の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

(ア) プラスの影響(メリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(ア)-1 影響の内容	
			① 不平等が減少した	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(イ) マイナスの影響(デメリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(イ)-1 影響の内容	
			① 見直した根拠などの説明が難しい	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(ウ) 特に影響はない	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(ア) プラスの影響(メリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(ア)-1 影響の内容	
			① 不平等が減少した	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(イ) マイナスの影響(デメリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(イ)-1 影響の内容	
			① 見直した根拠などの説明が難しい	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(ウ) 特に影響はない	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------

[ウ] その他の地域 調査項目1(1) [ウ その他] に対応

(ア) プラスの影響(メリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(ア)-1 影響の内容	
			① 不平等が減少した	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(イ) マイナスの影響(デメリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(イ)-1 影響の内容	
			① 見直した根拠などの説明が難しい	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(ウ) 特に影響はない	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------

【調査事項4】 地区区分の見直しの影響

【調査事項2】 (2)において、(ア)地区区分の見直しを実施したと回答した場合に、その後の影響(プラス・マイナス)をご回答下さい。該当する選択肢のチェックボックスを✓(チェック)してご回答下さい。なお、影響の内容については選択肢①・②のチェックボックスを✓(チェック)してご回答下さい。また、選択肢②その他の場合には具体的な内容を記載して下さい。なお、【調査事項1】でウ(その他)を記載した場合には、該当する箇所にご回答下さい。

(2) 状況類似地区(域)の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

(ア) プラスの影響(メリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(ア)-1 影響の内容	
			① 不平等が減少した	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(イ) マイナスの影響(デメリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(イ)-1 影響の内容	
			① 見直した根拠などの説明が難しい	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(ウ) 特に影響はない	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(ア) プラスの影響(メリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(ア)-1 影響の内容	
			① 不平等が減少した	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(イ) マイナスの影響(デメリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(イ)-1 影響の内容	
			① 見直した根拠などの説明が難しい	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(ウ) 特に影響はない	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------

[ウ] その他の地域 調査項目1(2) [ウ その他] に対応

(ア) プラスの影響(メリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(ア)-1 影響の内容	
			① 不平等が減少した	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(イ) マイナスの影響(デメリット)がある	<input type="checkbox"/>	→	(イ)-1 影響の内容	
			① 見直した根拠などの説明が難しい	<input type="checkbox"/>
			② その他	<input type="checkbox"/>
			→ 内容	

(ウ) 特に影響はない	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------

【調査事項5】 地区区分の見直しの方法

(1) 内部作業上の工夫

設問（ア）参考資料とその収集時期では、地区区分の見直しに当たっての調査等の実施に当たり活用されている資料等をご回答下さい。該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい（複数回答可）。

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

設問（イ）（その他工夫している点）では、地区区分の見直しに当たっての調査等の実施に当たり、設問（ア）の資料等の活用のほかに工夫していることがあれば、具体的な内容を記載して下さい。

(ア) 参考資料とその収集時期

	活用している資料 (複数回答可)	(複数回答可)		
		収集時期		
		基準年度	第二年度	第三年度
①航空写真	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②住宅地図	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③家屋課税データ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
④都市計画基礎調査（土地利用状況調査）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑤現地調査結果	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑥GISデータの活用 →具体的な活用内容	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑦その他 →内容	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑧特に活用している資料等はない →理由	<input type="checkbox"/>			

(イ) その他工夫している点

内容

【調査事項5】地区区分の見直しの方法

(2) 外部委託先（委託契約締結前等の契約関係のない外部機関を含む。以下同様。）からの意見等の聴取
 ア意見等を聴取している外部委託先

地区区分の見直しに当たって、意見等を聴取している外部委託先として該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい（複数回答可）。選択肢③（その他）の場合には具体的な内容を、選択肢④（特に活用していない）の場合にはその理由を記載して下さい。

（複数回答可）

①不動産鑑定士 →委託契約がある又は締結予定がある場合はその内容	<input type="checkbox"/>
②不動産鑑定士以外の外部委託先（航空測量会社等） →委託契約がある又は締結予定がある場合はその内容	<input type="checkbox"/>
③その他 →内容	<input type="checkbox"/>
④特に活用していない →理由	<input type="checkbox"/>

【調査事項5】地区区分の見直しの方法

(2) 外部委託先からの意見等の聴取

イ 外部委託先との連携時期や内容等

(ア) 連携時期

地区区分の見直しに当たって、外部委託先との概ねの連携時期として該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい（複数回答可）。その他の場合には具体的な内容を記載して下さい。

基準年度	第二年度	第三年度	その他	(複数回答可)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				→内容

(イ) 連携内容

① 不動産鑑定士の意見等

地区区分の見直しに当たって、不動産鑑定士に対し、意見等を求めているかどうかについて、該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい。選択肢 i の場合には具体的な内容を記載して下さい。

i.意見等を求めている	<input type="checkbox"/>
→内容 (※)	
ii.意見等は求めている	<input type="checkbox"/>

(※) 記載例

- ・ 現地調査結果を受けて、直近の評価替えにおいて見直す（あるいは次期評価替えに向けた検討資料とする）。
- ・ 時点（下落）修正把握の業務委託時に地区区分について相談している。

②標準的使用の利用

不動産鑑定評価書（標準宅地調書）に「標準的使用」として、不動産鑑定評価における近隣地域で一般的・標準的な不動産の使用方法が記載されています。用途地区区分の見直しを検討する際には、この不動産鑑定評価書（標準宅地調書）の「標準的使用」を参考にしていますか。該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい。

選択肢 i の場合には、検討の具体的な内容として該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい。また、選択肢ハ）の場合には具体的な内容を記載して下さい。選択肢 ii の場合には、標準的使用と固定資産税評価における用途地区との整合性をどのように図っているのかについて具体的な内容を記載して下さい。

i.参考にしている	<input type="checkbox"/>	
	→内容	<input type="checkbox"/> イ)直近の評価替えにおいて見直しを実施する
		<input type="checkbox"/> ロ)次期評価替えに向けた検討資料とする
		<input type="checkbox"/> ハ)その他
		→内容
ii.参考にしていない	<input type="checkbox"/>	→内容

③相続税評価の利用

用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の見直しを検討する際には、相続税路線価に係る「地区」の区分を参考にしていますか。該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい。内容等も併せてご回答下さい。

i.参考にしている	<input type="checkbox"/>
→内容	
ii.参考にしていない	<input type="checkbox"/>
→理由	

④税務署との情報交換

用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の内容等は、税務署との情報交換の際の対象に含まれていますか。該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい。内容等も併せてご回答下さい。

i.はい	<input type="checkbox"/>
→内容	
ii.いいえ	<input type="checkbox"/>
→理由	

⑤時点（下落）修正率の利用

状況類似地区（域）の見直しにおいて、前基準年度の価格調査基準日から直近の評価替えの価格調査基準日までの価格動向、すなわち過去の時点（下落）修正率適用後の価格水準等を、直近の評価替えの状況類似地区（域）の見直しの参考にしてしているかどうかについて、該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい。内容等も併せてご回答下さい。

i.参考になっている →内容（※）	<input type="checkbox"/>
ii.参考にしていない →理由	<input type="checkbox"/>

（※）記載例

- ・前回の時点（下落）修正率の適用により隣接する状況類似地区（域）の価格水準が近似したことを直近の評価替えの状況類似地区（域）を見直しの参考とした。
- ・前回の時点（下落）修正の把握のための区分に合わせて状況類似地区（域）を見直した。
- ・区分が広範囲となってしまうため見直しには至らなかったが、時点（下落）修正率や適用後の価格水準が近似したため状況類似地区（域）の見直しを検討した。

⑥その他の連携内容

その他、外部委託先との連携内容を自由に記載して下さい。

内容

【調査事項6】その他

(1) 標準宅地の選定と地区区分

標準宅地の選定が困難となったことにより、地区区分の見直しをせざるを得なかったことがあるかどうかについて、該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい。選択肢①の場合にはその内容を、選択肢②の場合には、見直しには至らなかったものの検討は実施した事例があればその概要及びその判断理由等を記載して下さい。

①はい →内容 (※)	<input type="checkbox"/>	
		(※) 記載例 ・標準宅地が無くなり、他の状況類似地域と統合した。等
②いいえ →事例の概要及びその判断理由等 (※)	<input type="checkbox"/>	
		(※) 記載例 ・用途地区（その他の宅地評価法では利用状況による地区区分）の用途と同一用途に供されている宅地ではあるものの、画地計算法の各種補正率等の適用の認められる宅地への選定替えを行った。等

(2) 地域格差等の比準割合の活用

人口減少等により土地取引が減少した地域において、状況類似地区（域）を統合した場合に、統合して廃止された状況類似地区（域）について、地域格差等の比準割合を活用しているかどうかについて、該当する選択肢のチェックボックスを✓（チェック）してご回答下さい。併せて、選択肢①の場合にはその内容を、選択肢②の場合にはその理由を記載して下さい。

なお、人口減少等により土地取引が減少した地域において、状況類似地区（域）を統合した事例がない場合には③を選択（チェックボックスを✓（チェック））し、その理由を記載して下さい。

①活用している →内容 (※)	<input type="checkbox"/>	
		(※) 記載例 ・所要の補正を行っている。等
②活用していない →理由 (※)	<input type="checkbox"/>	
		(※) 記載例 ・価格水準が近似するため必要ない。等
③統合事例はない →理由	<input type="checkbox"/>	

【調査事項5】地区区分の見直しの方法

地区区分の見直しに当たって、内部作業上の工夫及び外部委託先（委託契約締結前等の契約関係にない外部機関を含む。以下同様。）からの意見等の聴取など実務上工夫している点についてご教示下さい。

5-1. 内部作業上の工夫

(1) 参考資料とその収集時期

地区区分の見直しに当たっての調査等の実施に当たり活用されている資料等をご教示下さい。

- ①航空写真・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ②住宅地図・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ③家屋課税データ・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ④都市計画基礎調査（土地利用状況調査）
・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ⑤現地調査結果・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ⑥GISデータの活用（具体的な活用内容）
・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ⑦その他（内容）
・・・収集時期（基準年度・第二年度・第三年度）
- ⑧特に活用している資料等はない（理由）

(2) その他工夫している点

地区区分の見直しに当たっての調査等の実施に当たり、上記設問アの資料等の活用のほかに工夫していることがあれば、具体的な内容をご教示下さい。

5-2. 外部委託先からの意見等の聴取

(1) 意見等を聴取している外部委託先

地区区分の見直しに当たって、意見等を聴取している外部委託先をご教示下さい。また、委託契約を結んでいる場合にはどのような業務か教えて下さい。

- ①不動産鑑定士
（委託契約がある又は締結予定がある場合はその内容）
- ②不動産鑑定士以外の外部委託先（航空測量会社等）
（委託契約がある又は締結予定がある場合はその内容）
- ③その他（内容）
- ④特に活用していない（理由）

(2) 外部委託先との連携時期

地区区分の見直しに当たって、外部委託先との概ねの連携時期をご教示下さい。

基準年度・第二年度・第三年度
(その他)

(3) 不動産鑑定士の意見等について

地区区分の見直しに当たって、不動産鑑定士に対し、意見等を求めている場合にはその内容をご教示下さい。

i. 意見等を求めている

● 内容

()

例：現地調査結果を受けて、直近の評価替えにおいて見直す（あるいは次期評価替えに向けた検討資料とする）。時点（下落）修正把握の業務委託時に地区区分について相談している等

ii. 意見等は求めていない

(4) 標準的使用の利用について

不動産鑑定評価書（標準宅地調書）に「標準的使用」として、不動産鑑定評価における近隣地域で一般的・標準的な不動産の使用方法が記載されています。用途地区の見直しを検討する際には、この不動産鑑定評価書（標準宅地調書）の「標準的使用」を参考にしていますか。その具体的な内容についてもご教示下さい。

i. 参考にしている

● 内容

イ) 直近の評価替えにおいて見直しを実施する

ロ) 次期評価替えに向けた検討資料とする

ハ) その他

内容 ()

ii. 参考にしていない

● 「ii 参考にしていない」を選択された場合には、標準的使用と固定資産税評価における用途地区との整合性をどのように図っていますか。

内容 ()

落) 修正率や適用後の価格水準が近似したので状況類似地区(域)の見直しを検討した。等

ii. 参考にしていない

- 理由 ()

(8) その他の連携内容について

その他、外部委託先との連携内容があればご教示下さい。

【調査事項6】その他

6-1. 標準宅地の選定と地区区分について

標準宅地の選定が困難となったことにより、地区区分の見直しをせざるを得なかったことはありますか。内容等も併せてご教示下さい。

①はい

- 内容 ()

例：標準宅地が無くなり、他の状況類似地域と統合した等

②いいえ

・「②いいえ」を選択された場合には、見直しには至らなかったが、検討した事例があればその概要及びその判断理由等をご教示下さい。

例：用途地区(その他の宅地評価法では利用状況による地区区分)の用途と同一用途に供されている宅地ではあるものの、画地計算法の各種補正率等の適用の認められる宅地への選定替えを行った等

6-2. 地域格差等の比準割合の活用について

人口減少等により土地取引が減少した地域において、状況類似地区(域)を統合した場合に、統合して廃止された状況類似地区(域)について、地域格差等の比準割合を活用していますか。活用している場合は、内容等も併せてご教示下さい。

①活用している

- 内容 ()

例：所要の補正を行っている等

②活用していない

- 理由（ ）

例：価格水準が近似するため必要ない等

③人口減少等により土地取引が減少した地域において、状況類似地区（域）を統合した事例はない

- 理由（ ）

以 上

X市の事例について

【調査事項1】 地区区分の見直しの検討の有無

- 人口減少等により土地取引が減少した地域
 - ➡ なし（理由:①該当する地域が全くない）
- 商業活動等の衰退が続く地域
 - ➡ あり ※ 具体的な検討実施期間については資料なし
- その他、見直しの検討対象となった地域の変化等
 - ➡ あり 市街地再開発事業の施行
工場移転跡地へのマンション建設 等

【調査事項2】 地区区分の見直しを実施した事例

<見直しを実施した理由>

- ③地域内の利用状況について前基準年度からの変化が大きく、見直しが必要であると判断した

(例) A駅周辺再開発事業等

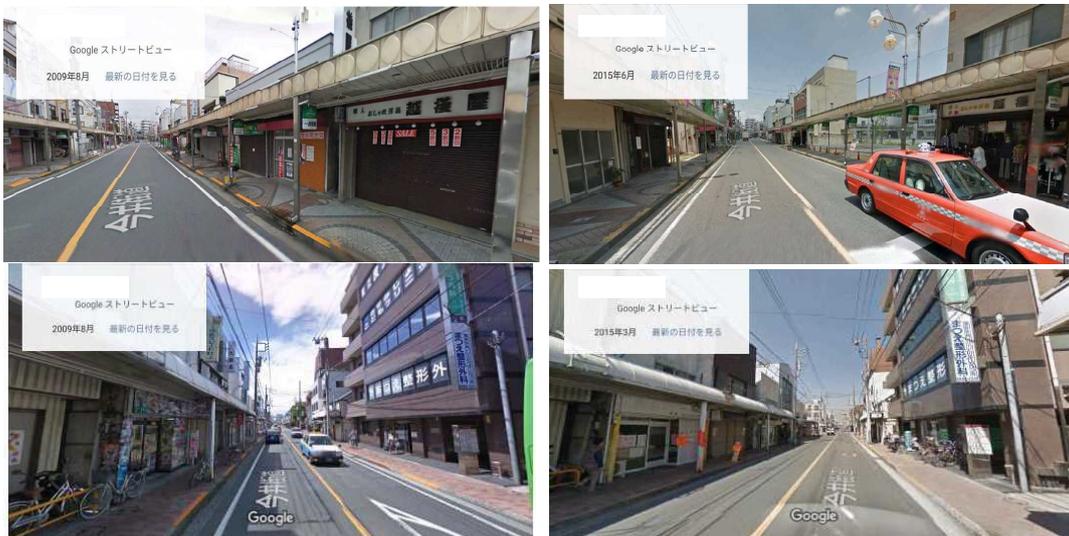
2

【調査事項2】 地区区分の見直しを実施した事例

<見直しを実施した理由>

- ④地域内の利用状況について前基準年度からの変化は小さいが、過去からの変化により見直しが必要であると判断した

(例) A通り商店街 ～H24基 普通商業地区 ⇒ H27基～ (低層)併用住宅地区



出典 Google map ストリートビュー

3

【調査事項2】 地区区分の見直しを実施した事例

＜見直しを実施しなかった理由＞

③地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した。

(例) B駅周辺B通り北側

平成28年



令和3年



緑	住宅系	独立住宅
黄	住宅系	集合住宅
青	工業	専用工場
紫	工業	住居併用工場

出典 「X市の土地利用 平成28年」

「X市の土地利用 令和3年」

4

【調査事項3】 地区区分を見直した場合の根拠(判断基準)

- ◆ 人口減少等により土地取引が減少した地域
 - ➡ なし (該当する地域が全くない)
- ◆ 商業活動等の衰退が続く地域
 - ➡ 判断基準なし
- ◆ その他の地域
 - ➡ 判断基準あり (新たな建築物の工事着工)

【調査事項4】 地区区分の見直しの影響

➡ なし

5

【調査事項5】 地区区分の見直しの方法

5-1 内部作業上の工夫

(1) 参考資料とその収集時期

➡ ⑤現地調査結果(基準年度・第二年度・第三年度)

⑦その他・翌基準年度向け引継資料(第三年度)
※委託業者とのヒアリング用に作成

(2) その他工夫している点

- ➡ ・土地・家屋異動の調査時に、地区区分見直しに関しても現地の状況を確認している。
- 固定資産GISのシミュレーション機能の活用
※地区区分や路線調査項目の内容等について変更を行った場合の路線価を試算することが可能

6

【調査事項5】 地区区分の見直しの方法

5-2 外部委託先からの意見等の聴取

(1) 意見等を聴取している外部委託先

➡ ①不動産鑑定士(不動産鑑定業者)

委託業務内容「評価替え準備事務等に関する補助事務」あり

○市税事務所とのヒアリングの実施

市税事務所での前基準年度における懸案事項を聴取し、現地調査や建物の用途・階層のデータ等を基に不動産鑑定士等の視点から地区区分の変更を提案する。

変更した場合の路線価シミュレーション結果もあわせて提示する。

○市税事務所からの検証依頼への対応

評価替えに関し、事務所からの依頼に対し検証を行う。

- (主な検証項目)
- ・用途地区・状況類似地区区分
 - ・主要な街路・標準宅地の選定
 - ・相続税路線価とのバランス

7

【調査事項5】 地区区分の見直しの方法

5-2 外部委託先からの意見等の聴取

(2) 外部委託先との連携時期

➡ 基準年度・第二年度・第三年度

(3) 不動産鑑定士等の意見等について

➡ ii 意見等は求めている

(4) 標準的使用の利用について

➡ ii 参考にしていない

- 不動産鑑定評価書納品前に、担当不動産鑑定士との調整を行う。

8

【調査事項5】 地区区分の見直しの方法

5-2 外部委託先からの意見等の聴取

(5) 相続税評価等の利用について

➡ ii 参考にしていない

- 特になし

(6) 税務署との情報交換について

➡ i はい

- 地価情報の連絡
標準(宅)地の所在・鑑定評価額・仮路線価図等の相互提供

9

【調査事項5】 地区区分の見直しの方法

5-2 外部委託先からの意見等の聴取

(7) 時点(下落)修正の利用について

➡ ii 参考にしていない

- 特になし

(8) その他の連携内容について

➡ 特になし

10

【調査事項6】 その他

6-1 標準宅地の選定と地区区分について

➡ ①はい

- 状況類似地域内から標準宅地が選定できず、隣接の状況類似地域と統合した

6-2 地域格差等の比準割合の活用について

➡ 該当なし

11



Y市の事例について

1



目次

1. 本市の状況
2. 調査事項における本市の状況
3. 本市における用途地区・状況類似地域の見直しの観点

2

1. 本市の状況

(1)平成15年 2市が合併
平成18年 1町が編入
平成20年 1町が編入

(2)人口の推移(合併後)

平成16年：702,499人
令和 5年：677,286人 (平成16年に対し、96.4%)
※各年10月1日現在

(3)中山間地域における人口の推移(合併後)

平成16年：14,643人 (4,798世帯)
令和 6年：8,830人 (4,365世帯)
※各年3月31日現在

3

1. 本市の状況

(4)本市の用途地区・状況類似地域(地区)の状況

状況類似地域(地区)の総数：約1,500

うち、家屋の連たん度が低い地域の状況類似地区の数：約120

用途地区が商業系の状況類似地域の数：約190

(5)商業地(合併前の各市における中心商業地)の地価公示価格の推移

	①平成16年 (円/㎡)	②令和5年 (円/㎡)	変化率 (②/①)
A	1,180,000	1,430,000	121.2%
B	251,000	145,000	57.8%

当市においては、

「人口の減少により過疎化が進み、付近に売買実例が長期間発生していない地域」は存在するものの、不動産鑑定士から標準宅地の鑑定評価に苦慮しているとの情報はない。また、当該地域内の宅地等の所有者から評価に関する問い合わせや不服等もない。

4

2. 調査事項における本市の状況

【調査事項1】地区区分の見直しの検討の有無

(1) 用途地区の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

見直しの検討対象となることがない。

[ア-3] 見直しの検討対象としたことがない理由

④ その他 → 見直しを必要とする問題が表面化していない。

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

見直しの検討対象となることがある。

[イ-1] 事例の概要 → B 駅前の商業地域についての用途地区の適否

[イ-2] 検討時期

① 令和3年度～令和5年度(令和6基準向け)

② 平成24年度～令和2年度(平成27基準～令和3基準向け)

5

2. 調査事項における本市の状況

【調査事項1】地区区分の見直しの検討の有無

(2) 状況類似地区(域)の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

見直しの検討対象となることがない。

[ア-3] 見直しの検討対象としたことがない理由

④ その他 → 見直しを必要とする問題が表面化していない。

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

見直しの検討対象となることがある。

[イ-1] 事例の概要 → B 駅前の商業地域について状況類似の類似性の確認

[イ-2] 検討時期

① 令和3年度～令和5年度(令和6基準向け)

② 平成24年度～令和2年度(平成27基準～令和3基準向け)

6

2. 調査事項における本市の状況

【調査事項2】地区区分の見直しを実施した事例

(1) 用途地区の区分

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(イ) 見直しを実施しなかった。

(イ)-1 理由

③ 地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した。

(2) 状況類似地区(域)の区分

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(イ) 見直しを実施しなかった。

(イ)-1 理由

③ 地域内の利用状況の変化が小さく、見直しは不要であると判断した。

7

2. 調査事項における本市の状況

【調査事項3】地区区分を見直した場合の根拠(見直しの実施に当たっての判断基準)

(1) 用途地区の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

(イ) 見直しの基準はない

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(ア) 見直しの基準がある

(ア)-1 基準の内容

③ その他 → 各種資料を活用して総合的な判断を行う。

(2) 状況類似地区(域)の区分

[ア] 人口減少等により土地取引が減少した地域

(イ) 見直しの基準はない

[イ] 商業活動等の衰退が続く地域

(ア) 見直しの基準がある

(ア)-1 基準の内容

③ その他 → 各種資料を活用して総合的な判断を行う。

8

2. 調査事項における本市の状況

【調査事項4】地区区分の見直しの影響（見直しを実施した場合）
見直しは実施しなかった。

【調査事項5】地区区分の見直しの方法

(1) 内部作業上の工夫

(ア) 参考資料とその収集時期

No	参考資料	活用の有無	収集時期	備考
①	航空写真	有	基準年度、第二年度	使用頻度は低い
②	住宅地図	有	基準年度、第二年度	Zmap（デジタルデータ） 使用頻度は高い
③	家屋課税データ	無		
④	都市計画基礎調査 （土地利用状況調査）	有	基準年度、第二年度	作成時期とのタイミング 使用頻度は低い
⑤	現地調査結果	有	基準年度、第二年度	使用頻度は高い
⑥	GISデータの活用	有	基準年度、第二年度	用途地域、容積率 使用頻度は高い

9

2. 調査事項における本市の状況

【調査事項5】地区区分の見直しの方法

(2) 外部委託先からの意見等の聴取

ア 意見等を聴取している外部委託先

② 不動産鑑定士以外の外部委託先（航空測量会社等）

→ 用途地区、状況類似地域を検証し、見直し案を提出

イ 外部委託先との連携時期や内容等

(ア) 連携時期・・・基準年度、第二年度

提出された見直し案を当市で検討し、最終的に決定

(イ) 連携内容

① 不動産鑑定士の意見等・・・意見等は求めている

② 標準的使用の利用・・・参考にしている

次期評価替えに向けた検討資料とする

③ 相続税評価の利用・・・参考にしていない

④ 税務署との情報交換・・・いいえ

⑤ 時点（下落）修正率の利用・・・参考にしていない

10

2. 調査事項における本市の状況

【調査事項6】その他

(1) 標準宅地の選定と地区区分

標準宅地の選定が困難となったことにより、地区区分の見直しをせざるを得なかったことがあるか。

②いいえ

事例がない

(2) 地域格差等の比準割合の活用

人口減少等により土地取引が減少した地域において、状況類似地区(域)を統合した場合に、統合して廃止された状況類似地区(域)について、地域格差等の比準割合を活用しているか。

③統合事例はない

11

3. 本市における用途地区・状況類似地域の見直しの観点

(1) 用途地区

① 公的評価との整合性

地価公示の用途(住、商、工)と固定資産税評価の用途地区との整合性を確認。

不整合の場合は、その用途地区とした判断理由を確認する。

例) 地価公示の用途が住居系であるが、固定資産税評価の用途地区が普通商業地区である場合。

② 標準宅地鑑定評価書(標準宅地調書)の活用

標準的使用と固定資産税評価の用途地区との整合性を確認。

不整合の場合は、用途地区の見直しを検討する。

例) 不動産鑑定評価の標準的使用が「戸建住宅地」であるが、固定資産税評価の用途地区が普通商業地区である場合。

③ 住宅地図(Zmapデータ)の活用

状況類似地域内の建物を用途別に「色塗り」、「面積計測」し、視覚化及び数値化して用途の判定を行う。

12

3. 本市における用途地区・状況類似地域の見直しの観点

④建物用途別現況調査データの活用

状況類似地域内の建物を用途別に「色塗り」、「面積計測」し、視覚化及び数値化して用途の判定を行う。

Zmapデータよりも建物用途の分類が詳細

データ更新が5年に1度であるため、データ更新と用途地区の見直し作業のタイミングが合わないと活用できない。

⑤利用の転換が進む地域での用途地区の判断

例)工場跡地の利用が住宅地等工場以外の利用へ転換が進んでいる場合、用途地区を見直す必要があるか。

⑥地価公示鑑定評価書の活用

鑑定評価書の記載事項である市場の特性を確認し、用途地区の見直しに活用する。

例)市場の特性として、「工場跡地に宅地分譲化が進んでいる」

⇒ 中小工場地区から家内工業地区または普通住宅地区への変更を検討する。

13

3. 本市における用途地区・状況類似地域の見直しの観点

(2) 状況類似地域

①分割及び統合の基本方針

分割は、評価の精度が求められる価格水準の高い地域を優先する。

統合は、地域の類似性が認められる価格水準の低い地域を優先する。

②路線価算定システムの活用

状況類似地域内での路線価価格形成要因の類似度をチェックする。

局所的に要因の相違があれば、区分の見直しを行う。

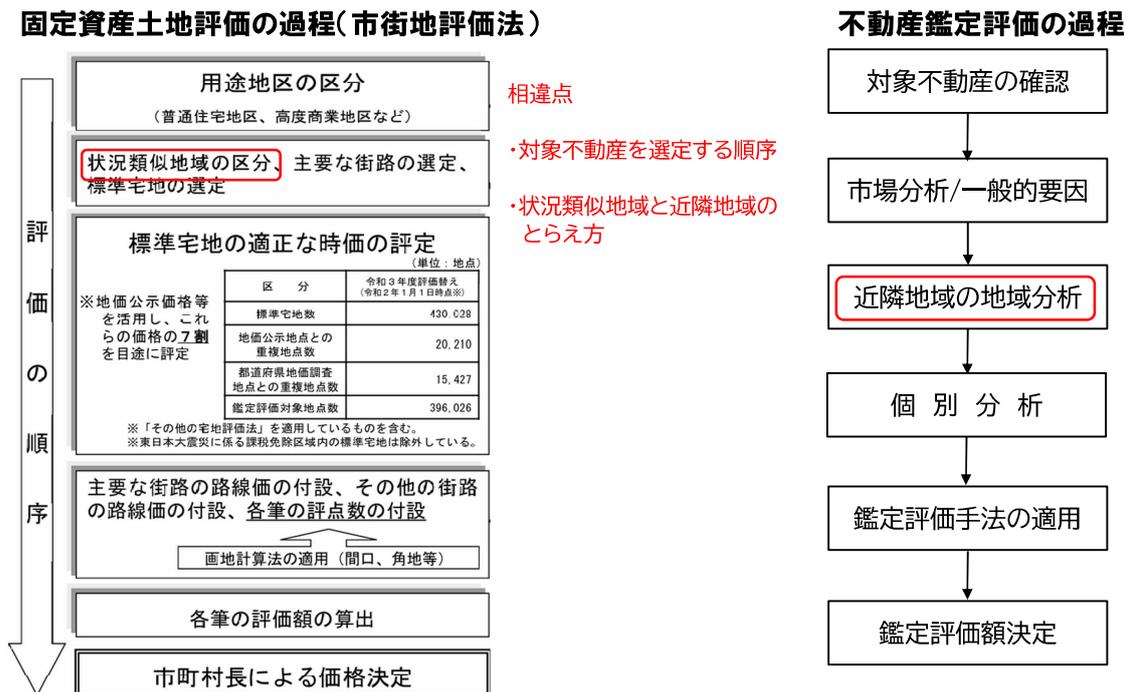
14

令和6年度 第2回土地に関する調査研究委員会資料

1. 地区区分の見直しにおける不動産鑑定士の関与可能性
2. 地域の変化による地区区分の取扱いの留意点
3. その他

1. 地区区分の見直しにおける不動産鑑定士の関与可能性

(1) 固定資産土地評価と不動産鑑定評価業務の類似と相違



状況類似地域の区分

(1) 用途地区の区分、状況類似地域の区分				
用途地区の区分例	商業地区	住宅地区	工業地区	観光地区
	繁華街 高度商業地区Ⅰ 高度商業地区Ⅱ 普通商業地区	高級住宅地区 普通住宅地区 併用住宅地区	大工場地区 中小工場地区 家内工業地区	温泉街地区 門前仲見世地区 名勝地区 等
状況類似地域の区分の際の着眼点	街路条件	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性	幅員、舗装、歩道、系統及び連続性
	交通・接近条件	最寄駅・交通規制の状態	最寄駅への接近性、最寄商店街への接近性、学校・病院等への接近性	主要交通機関への接近性、着岸施設
	環境条件	商業的形態の密度、立地形態(小売店街、オフィス街等)、店舗等の規模、顧客の通行量	日照、地盤、上・下水道、都市ガス、危険施設、嫌悪施設の有無	工業用水、工業廃水
	行政的条件	容積率、高さ制限、その他の規制	公法上の規制等	助成及び規制

不動産鑑定評価でいうところの近隣地域

対象不動産の属する用途的地域(用途的観点から区分される地域)であって、より大きな規模と内容を持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあって、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関し、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域

不動産鑑定評価における地域の分類の例

宅地地域 (居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物の敷地の用が、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)	住宅地域 (居住の用に供される建物の敷地の用が、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所の高い地域
		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い地域
		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
	商業地域 (商業活動の用に供される建物の敷地の用が、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)	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
		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
	工業地域 (工業生産活動の用に供される建物の敷地の用が、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)	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
		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

(2)一般論として

- ・土地利用は社会経済情勢の変動に対応して常に変化していくもの。
- ・変化のスピードは人口の自然増減・社会増減、産業構造の変動、地域への投資額の大小にもよるが、一般的には都市から離れるほど、そのスピードは緩やか。
- ・地域変化の過程のどの段階で地区区分を見直すべきか、実の所はそのタイミングが難しい。

(3)自治体と鑑定士の協力体制の構築

<各自治体>

土地利用の変化を最も身近で観察している立場。関連するデータも多岐にわたって保有。
一方で基本的には地元自治体のみを観察しているため客観的・多角的な視野には限界がある。

<不動産鑑定士>

地価公示や地価調査等の公的評価や一般の不動産鑑定評価業務といった日常の活動を通して土地利用の変化に関する客観的・多角的視野を備えている。
一方で(地元の鑑定士であれば)一定の地域精通性は有しているが、その面的・質的な深度には、鑑定士による格差がないとは言えない。

自治体と不動産鑑定士は相互に補完することで、より適切な地区区分の設定や変更が可能になるものと考えられ、協力体制が構築できることに越したことはない。

<懸念され得る事項>

①状況類似地区設定業務と②標準宅地不動産鑑定評価業務は別業務

[例として前回評価替のスケジュール]

課税年度	令和6年度
価格基準日	R5.1.1
①状況類似地区設定業務	概ねR4年の夏頃まで
②不動産鑑定評価業務	R4年夏頃からR5年3月まで

- ・①は航測会社であることが多い。②は不動産鑑定業者のみ。
- ・①の実施事業者の内部で不動産鑑定士が関与していたとしても、地域精通性の高い鑑定士とは限らない。
- ・①の業務が先になるため、②の標準宅地不動産鑑定評価業務の担当不動産鑑定士は契約業務外である地区区分見直しの実務に立ち入れない、あるいは立ち入れたとしても業務の最終段階につき微調整程度に留まる事も考えられる。

<考えられる対応>

- ・状況類似地区設定業務に標準宅地不動産鑑定評価業務の担当鑑定士(前回担当者でもよい)が関与できることを担保する仕組みの確保
- ・地域精通性を有する不動産鑑定士が関与できる仕組みの確保

2. 地域の変化による地区区分の取扱いの留意点

(1)地区区分の変化の例

①過疎化

住宅利用が激減。

最終的には宅地地域 ⇒ 原野、雑種地、農業関連施設地、林地などへ？

②商業地域 ⇒ 住宅地化

公共交通機関の利用を前提とする商業地域が、自動車利用に対応できず店舗の閉店により住宅地化。閉店後も居宅として継続使用するケースが多い。

普通商業地区から併用住宅地区・普通住宅地区へ。

③住宅地域・農地地域 ⇒ ロードサイド商業地化

幹線道路のバイパス開通により、従来は農地地域ないしは農家集落地域であったところ、コンビニ、ドラッグストア、ガソリンスタンドといった自動車利用を前提とした商業施設の立地が進む。但しその出店スピードは緩やかで散発的。

普通住宅地区から併用住宅地区・普通商業地区へ。

(2)不動産鑑定士が行うべき変化の見定め方

①過疎化

取引事例から得られる情報の把握・分析

取引当事者の属性(個人、法人、公共団体 など)、取引の動機(公共用地取得、相続関連、負債整理、地区からの転出、地区外からの移住 など)

定性的な空き家割合の把握

②衰退商業地

取引事例の取引後の土地利用の観察(住宅地化、店舗利用、駐車場…)

地域内に占める事業用施設の割合の把握

③新たなロードサイド商業地

農家集落地域⇒混在住宅地域⇒路線商業地域 のどの段階にあるか、出店する業態の性質や出店スピードを観察。

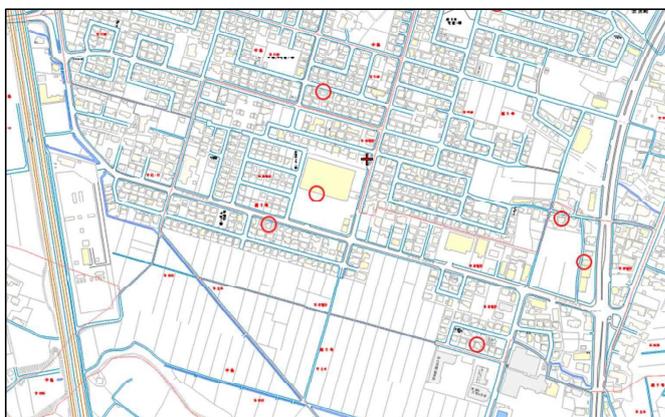
農地転用の状況の把握

④自治体保有資料の活用

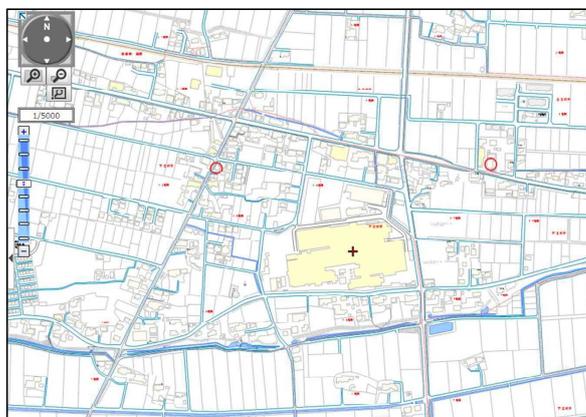
行政区別の人口動態、空き家に関する資料、航空写真資料、農地転用資料の活用など(業務の契約のあり方や契約時期との兼ね合いが生じる)

3. その他

類似する複数の土地利用による地域を形成するに至らず、住宅地域の中などに単独で立地する大規模商業施設や大規模工場の取扱い



〔戸建住宅地域に隣接して単独立地する商業施設の例〕



〔農家集落地域に隣接して単独立地する工場の例〕

<現状>

- ①単独で状況類似地区を設定
- ②単独で状況類似地区を設定せず、周辺の住宅地などの標準宅地から補正

<課題>

特に②の場合における土地評価の適正性

商業施設の場合 圏域内の商業地域や広域的に把握される類似施設の価格水準との整合性

工場の場合 県内全般(場合によっては隣県を含む)の広域的な工業地価格との整合性

整合性の有無に関わらず、できるだけ①単独での状況類似地区の設定を検討すべきではないか。

※本項の趣旨からやや外れるが、県内で散発的に存在することの多い観光地区や工業地区の広域的な価格バランス検討の必要性も。特に地価公示・地価調査地点の設定がない地区。

<対応>

鑑定士側としての対応

市町村の担当鑑定士間及び各都道府県不動産鑑定士協会を介した連絡調整体制の強化・充実。

自治体間の対応

都道府県等を介した自治体間の連絡調整体制の充実

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—
～地区区分を中心に～

2025(令和7)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

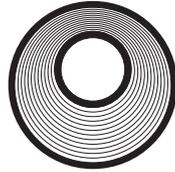
〒105-0001

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