

この事業は、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

－「その他の宅地評価法」に関する課題と改善策について－

平成21年3月

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、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は、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、固定資産税に関する調査研究、地方団体職員に対する研修、情報の収集・提供等の業務を行い、今年度は皆様のお力添えにより、創立30周年を迎えることができました。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、本年度は4つの調査研究委員会において固定資産税制度、固定資産評価制度等に関して、専門的な調査研究を行って参りました。

このうち、土地に関する調査研究委員会においては、宅地の評価方法のうち「その他の宅地評価法」について、その課題を検証し、制度面の改善策等について検討を行い、ここに研究報告書として公表する運びとなりました。この機会に熱心にご研究、ご審議いただいた委員の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなご一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成21年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 堤 新 二 郎

平成20年度 土地に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	片桐	久雄	(財)農政調査委員会理事
委員	井出	多加子	成蹊大学経済学部教授
	木村	收	大阪市立大学都市研究プラザ特任教授
	前川	俊一	明海大学不動産学部教授
	泉	達夫	元(社)日本不動産鑑定協会理事 新中央鑑定代表
	脇坂	重之	(財)日本不動産研究所システム評価部長
	稲葉	勝巳	(財)日本不動産研究所システム評価部次長
	間野	順一	高崎市財務部資産税課長
	寺山	太介	さいたま市財政局税務部参事兼固定資産税課長
	山下	太郎	神戸市行財政局主税部固定資産税課長

(順不同、敬称略)
(平成21年3月現在)

平成20年度土地に関する調査研究委員会審議経過

- 第1回委員会 [平成20年5月30日 (金)]
 - 議題 (1) 委員長の指名
 - (2) 平成20年度調査研究項目について
 - (3) 「その他の宅地評価法」の現状と課題
 - ア 「その他の宅地評価法」の概要について
 - イ 「その他の宅地評価法」の実務上の課題について
 - ウ 今後の検討の進め方 (案)
 - (4) その他

- 第2回委員会 [平成20年10月6日 (月)]
 - 議題 (1) 実態調査報告等
 - (2) 委託事業中間報告
 - (3) その他

- 第3回委員会 [平成21年1月14日 (水)]
 - 議題 (1) 委託事業調査報告
 - (2) 土地研報告書目次 (案)
 - ” 方向性 (案)
 - (3) その他

- 第4回委員会 [平成21年3月3日 (火)]
 - 議題 (1) 平成20年度土地に関する調査研究委員会報告書 (案) について
 - (2) その他

目 次

I	調査研究の目的	1
II	「その他の宅地評価法」の現状	2
1	制度の概要	2
2	制度の沿革	16
3	「その他の宅地評価法」実態調査結果概要	18
III	「その他の宅地評価法」における課題と改善策	29
1	「その他の宅地評価法」における課題の整理(総論)	29
2	「その他の宅地評価法」における個別の課題と改善策(各論)	30
(1)	状況類似地区の区分について	31
(2)	標準宅地の選定について	37
(3)	「宅地の比準表」について	39
IV	まとめ	41
	<参考資料1> 「その他の宅地評価法」実態調査結果	42
①	実態調査結果	42
②	実態調査に関する分析	54
③	実態調査について(質問票)	66
	<参考資料2> 市町村における取組事例	76
	<参考資料3> 固定資産評価基準(抜粋)	85

I 調査研究の目的

宅地の評価について、固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）においては、「各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によつて付設するものとする。」とされ、二通りの方法が定められている。

このうち、「その他の宅地評価法」については、「市街地宅地評価法」に比べ評価の手法が比較的簡便なため、実務上は、同一状況類似地区内の宅地間の価格差を評価に反映することが容易ではないことや、標準宅地に個別性がある場合に十分な対応が出来ないことといった課題がある。

このため、「その他の宅地評価法」について、こうした課題を検証し、制度面の改善策について検討を行うこととした。

Ⅱ 「その他の宅地評価法」の現状

1 制度の概要

(1) 宅地の評価方法

「その他の宅地評価法」は宅地の評価の一つの方法である。

宅地の評価は、評価の拠点としての標準宅地の評点数(又は路線価)に基づき各筆の宅地について宅地の価格構成要素からみて標準宅地との較差を評点数によって求め、これに評点一点当たりの価額を乗じて価格を求めるといった方法によることと定められており、この評点式評価法は、「評点数の付設」と「評点一点当たりの価額の決定」の二つの段階に区分される。

この評点数の付設にあたり、「市街地宅地評価法」又は「その他の宅地評価法」のいずれかの方法によることとされている。

<評価額の算出>

$$\boxed{\text{各筆ごとの評点数}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}} = \boxed{\text{各筆ごとの評価額}}$$

<各筆ごとの評点数の付設>

付設の方法 $\left\{ \begin{array}{l} \text{「市街地宅地評価法」(路線価方式)} \\ \text{「その他の宅地評価法」(標準地比準方式)} \end{array} \right.$

(2) 評点数の付設の方法

各筆の宅地について評点数を付設する方法として、評価基準では、「市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によって付設するものとする」とされている。

(3) 各評価方法の特徴

「市街地宅地評価法」とは、路線価方式ともいわれるもので、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の一平方メートル当たりの価格を表す路線価(Street Value, 略称 S.V.)を付設し、この路線価に基づいて所定の「画地計算法」を適用し、各筆の評点数を求める方法をいうもので、評価作業上大別すると「路線価の付設」と、「各画地の画地計算」の二つの段階に分けられる。

この評価方法の適用地域として、市街地的な形態を形成する地域にあっては、できるだけこの方法によることが望ましいとされている。

一方、「その他の宅地評価法」とは、当該市町村内の宅地の沿接する道路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用状況がおおむね類

似していると思われる地区を区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数に基づいて所定の「宅地の比準表」を適用し、各筆の評点数を求める方法をいうものである。また、この評価方法は、田、畑、山林の評価方法と同じもので、「標準地比準方式」とも言われている。

二つの評価方法の特徴として、「市街地宅地評価法」は路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して評価する方法であるのに対し、「その他の宅地評価法」は状況類似地区ごとに標準宅地を選定し、この標準宅地の価額に直接比準して各筆の宅地を評価する方法であることがあげられる。

(4) 適用地域の区分基準

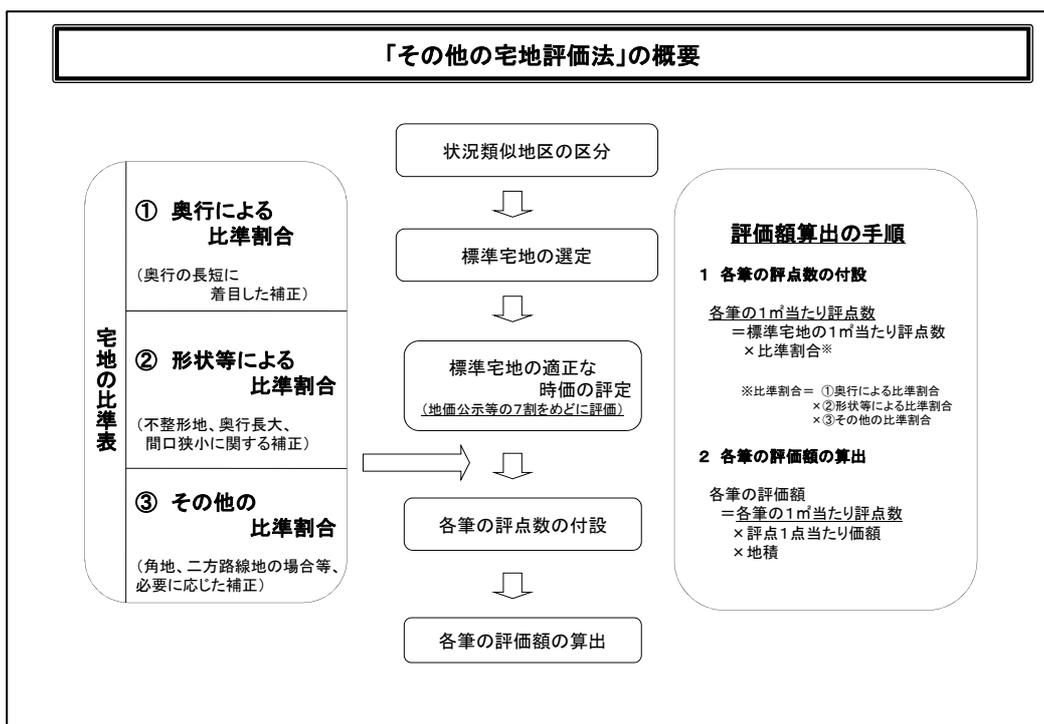
市町村において二つの評価方法の適用地域をどのように定めるかについては、市町村内の宅地の価格事情からみて判断すべきことであるが、具体的には、評点数の格差について「画地計算法」によることが適当な地域であるか、又は「宅地の比準表」に定める程度のことを考慮すれば足りる地域であるかどうかによって定めることが適切であるとされている。また、評価方法の決定に当たっては、評価事務を進める実務上の配慮も必要であるとされている。

また、同一市町村内においても、宅地の状況について、主として市街地的形態を形成する地域が一部あるが、大部分が主として市街地的形態を形成するに至らない地域に該当する場合、又は市町村の市街地化に伴う評価方法の切替えに当たっての過去における評価の状況から一挙に当該市町村の全地域に「市街地宅地評価法」を適用することが困難であると認められる場合には、「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」の二通りの評価方法を併用することも一つの手段であるとされている。

(5) 「その他の宅地評価法」による評価の手順

「その他の宅地評価法」とは、市町村内の宅地を、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がおおむね類似する地区ごとに区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地について不動産鑑定士等による鑑定評価価格(地価公示価格、地価調査価格があれば、それによる)から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設し、標準宅地の評点数に比準して状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する評価方法をいうものであり、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地の評価は原則としてこの方法によるものとされている(図1)。

【図1 「その他の宅地評価法」の概要】



宅地の評点数の付設は具体的に次によるものとされている。

- ア 状況類似地区を区分する。
- イ 状況類似地区ごとに標準宅地を選定する。
- ウ 標準宅地について、不動産鑑定士等による鑑定評価価格の7割を目途に評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する。
- エ 標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する。

ア 状況類似地区の区分

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いる。すなわち、市街地的形態を形成するに至らない地域の宅地について、宅地の価格事情がほぼ同等と認められる地区に区分することになる。

具体的には、「市街地宅地評価法」と同様に価格事情が同等と認められる地区毎に状況類似地区を区分することになるが、これらの宅地は、主として市街地的形態を形成する地域の宅地に比べると、宅地の立地条件と価格事情の関連は、はるかに単純であり、一般に価格差も少ないため、通常、状況類似地区の規模は、路線価方式適用地域における価格事情が同等と認められる地区の規模に比べかなり大きなものになると考えられる。

状況類似地区区分にあたっては、以下の手順にしたがって行うものとされている。

(ア) 利用状況による地区区分

状況類似地区の区分については、「宅地の比準表」が適用できるような地区区分であることが必要であることからまず次のような地区区分とすることが求められる。

① 家屋の散在する地域(「宅地の比準表」中「家屋の連たん度が低いとき」に該当する。) …(散在地区)

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

② 農家、漁家等の集落(「宅地の比準表」中「家屋の連たん度が低いとき」に該当する。) …(集落地区)

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

③ 専用住宅が相当連たんしている地域(「宅地の比準表」中「専用住宅が相当連たんしているとき」に該当する。) …(住宅地区)

専用住宅が集団的に所在する地域についても、②の場合と同様に、集団単位に状況類似地区を認定することが多い。なお、専用住宅地域と併用住宅地域又は商店街を形成する地域とが連続している宅地集団にあっては、その利用状況に基づいて状況類似地区を区分することが適当な場合が多い。

④ 商店が相当連たんしている地域(「宅地の比準表」中「商店が相当連たんしているとき」に該当する。) …(商業地区)

商店が相当に連たんしている併用住宅地域及び商店街的形態を形成する地域は、近隣都市の市街地に連続する地帯又は駅、学校、役場等の公共施設の所在する当該市町村の中心部にみられるが、一般に「通り」に沿って帯状の形態をなし、比較的規模も小さく、地域内の格差は比準表の運用によって処理できる程度のもと考えられる場合が少なくな

い。しかし、当該地域が広く明らかに価格事情の相違が認められる場合には、次の「利用上の便による地区区分」で述べるとおり、主として交通量、道路の幅員、舗装の有無等の道路条件及び公共施設等の接近距離を考慮のうえ区分することが適当な場合が多い。

(イ) 利用上の便による地区区分

(ア)の「利用状況による地区区分」がなされた宅地は、さらに宅地の価格に影響を及ぼす要素すなわち宅地としての利用上の便等を総合的に考慮したうえで、おおむねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分される。

一般的に、この利用上の便を構成する要素として、

- ① 道路条件…道路の系統、性質、舗装の程度、勾配、幅員、交通量等道路交通上の利用上の便
- ② 接近条件…役場、郵便局、学校、鉄道の駅、バス等停車場及び商店街等の交通又は公共施設等が接近していることによる利用上の便否
- ③ 宅地条件…宅地の高低、乾湿、日照、降水量、都市計画法による用途地域、建築基準法による規制等宅地自体の利用上の便否
- ④ 画地条件…宅地の奥行、間口、面積、形状等の宅地の形質による利用上の便否

といったものが考えられる。このうち、④の画地条件は、各画地ごとに相違するものであることから、「宅地の比準表」によって考慮されるものであるので、状況類似地区区分に当たっては、地域的に共通する要素である①の道路条件、②の接近条件、③の宅地条件を考慮して区分される。

(ウ) 状況類似地区区分に当たっての留意点

状況類似地区は、宅地の集団を単位とし、又は地形的に連続する地域によって区分するのが実務的であるから、価格事情が類似している地区がいくつも生ずることになるが、相互に価格形成の要因が類似し、価格的にも差がないと認められる地区が近接している場合には、これらを合わせて一つの状況類似地区とすることも可能であるとされている。

また、この区分に当たっては「宅地の比準表」の適用に当たって的確な区分となっていることが評価事務を円滑に進めるうえで肝要であるとされている。

イ 標準宅地等の選定

「その他の宅地評価法」における標準宅地は、

(ア) 各状況類似地区ごとに

(イ) 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と認められるもの

を選定するものとされている。

標準宅地は、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する場合の基準となるものであり、また標準宅地と基準宅地及び標準宅地相互間の評価の均衡を図ることにより市町村内の宅地評価の均衡の確保に資するものであるから、状況類似地区内の各筆の宅地の基準とする場合には区画形状等がその状況類似地区内で標準的なものであることが望ましく、また、他の標準宅地との比較均衡を図る場合には、一般的に付設されるべき評点数が高いものが便利であるので、状況類似地区内の主たる道路に沿接する宅地を選定することが望ましいとされている。

ウ 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、不動産鑑定士等による鑑定評価価格を求め、当該価格の7割を当該標準宅地の適正な時価とし、これに基づいて付設するものとされている。また、標準宅地の評点数は、基準宅地又は標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮しなければならないものとされている。

なお、標準宅地の評点数を付設する際に、不動産鑑定士等による鑑定評価で求められる価格には、標準的画地の価格である標準価格と標準宅地そのものの価格である鑑定評価額の二つがある。

(ア) 標準的画地

標準的画地について整理すると以下のようなになる。

- 標準的画地は不動産鑑定評価基準上「標準的な土地」及び「標準的な宅地」である。
- 不動産鑑定士の判断に基づき対象不動産の価格形成に直接影響を与えるような地域の特性を持つ近隣地域において標準的な土地が有する価格形成要因を具備する画地を設定することによって示される。
- 不動産鑑定理論上標準的画地として設定した画地は、実際に存在する場合もあれば、存在しない場合もある。
- 標準的画地の単位当たりの価格が、標準価格となる。
- 標準宅地は鑑定評価の対象不動産であり、標準的画地と同じではない。

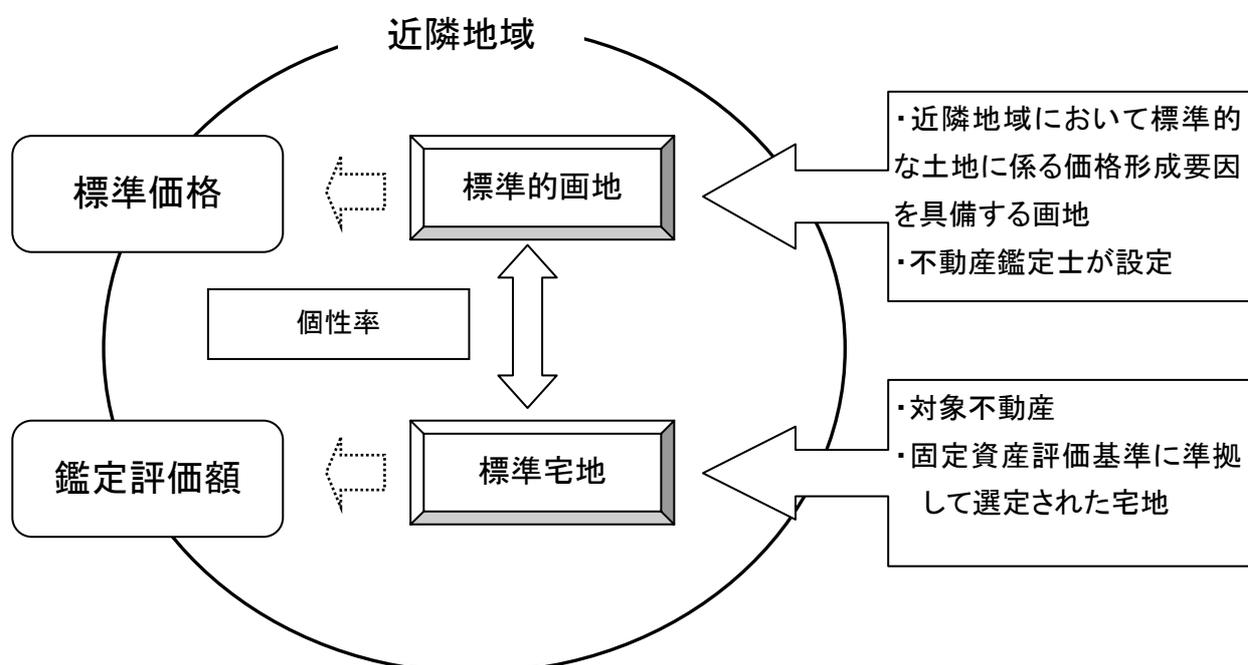
(イ) 標準宅地

標準宅地は鑑定評価の作業においては対象不動産であるが、市町村において、評価基準に定められた一連の評価過程において選定された宅地でもある。

(ウ) 標準的画地と標準宅地の相違

鑑定評価では、近隣地域内の標準的な土地を標準的画地として設定するが、固定資産税評価における標準宅地は状況類似地区内における標準的な画地を選定することであり、どちらも標準的な画地といった点では同様に考えられるが、近隣地域の範囲は不動産鑑定士の判断により設定されるため、状況類似地区と一致するものではないことから、標準的画地と標準宅地は必ずしも一致しないものである(図2)。

【図2 標準宅地と標準的画地の関係について】



(エ) 標準価格と鑑定評価額

前記のとおり、近隣地域における標準的な画地と不動産鑑定士が判断した標準的画地について査定した価格が標準価格である。

対象不動産である標準宅地の価格は鑑定評価額であり、標準価格に標準的画地と標準宅地の間における個性率を乗じて求める。

固定資産税評価においてこれらの価格をどのように活用するかは「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱いについて」(平成4年8月20日付 旧自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡)及び「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱い等について」(平成7年9月19日付 旧自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡)で示されており、「市街地宅地評価法」では標準価格を、「その他の宅地評価法」では原則として鑑定評価額を活用するものとされている。

エ 各筆の評点数の付設

各筆の宅地の評点数を付設するにあたっては、まず、画地の認定を行い、標準宅地の1平方メートル当たりの評点数に、評価基準で定められた「宅地の比準表」により求めた各画地(筆)の宅地の比準割合を乗じ、これに各画地(筆)の地積を乗じて付設するものとされている。

<各筆の評点数の付設>

$$\boxed{\text{標準宅地の}\text{m}^2\text{あたり評点数}} \times \boxed{\text{比準割合}} = \boxed{\text{比準宅地ごとの}\text{m}^2\text{あたり評点数}}$$

<比準宅地の評点数>

$$\boxed{\text{比準宅地ごとの}\text{m}^2\text{あたり評点数}} \times \boxed{\text{地積}} = \boxed{\text{評点数}}$$

(ア) 画地の認定

「宅地の比準表」を適用する場合における一画地とは、原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとされている。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分ごとに一画地とするものとされている。

(イ) 比準割合の求め方

状況類似地区の区分は、宅地の価格に影響を及ぼす価格形成要因のうち一般的な要素によって区分されているものであるから、一つの状況類似地区内において、一般的な要因については、同一視することができる。したがって、一つの状況類似地区内では、標準宅地と、各筆の宅地との間の個々の画地特有の価格形成要因、すなわち奥行、形状、道路との関係等の相違について検討し、その相違する状況及びその程度によって、宅地価格に及ぼす影響率が求められることになる。この影響率は、比準割合と言われている。

各画地の比準割合は、その画地の奥行、形状、道路との関係等が標準宅地のこれらと相違する程度によって、宅地価格に及ぼす影響をそれぞれ求め、次の算式のとおりこれらを連乗して求めるものであって、前もって、奥行、形状、その他についてそれぞれの比準割合の求め方を示したのが「宅地の比準表」である。

<「宅地の比準表」の適用>

(比準割合)＝

(奥行による比準割合)×(形状等による比準割合)×(その他の比準割合)

① 奥行による比準割合

比準宅地の奥行距離と標準宅地の奥行距離の相違に応じて、双方の宅地価格の差異をみるのが「奥行による比準割合」であって、評価基準では、実験値に基づく旧評価基準の数値を基準として、別表第4附表1のように定

められている。

奥行による比準割合は、「状況類似地区の状況」ごとの「標準宅地の状況」欄に対応する「比準宅地の状況」欄の数値によるものとされている。

② 形状等による比準割合

標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応ずる価値の優劣の程度を格差に反映しようとするのが、形状等による比準割合である。

評価基準では、画地の形状の種類ごとに、図3のようにそれぞれ加減の最高限度の率を定め、比準割合は、標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、それぞれの定められた率の範囲内において適宜加減すべき率を求め、これを1.00に加減するものとされている。

【図3 形状等による比準割合】

画地の形状	固定資産評価基準が示している率の限度
不整形地	0.40
奥行距離の間口距離に対する割合が4以上のもの	0.10
間口距離が8m未満のもの	0.10

この比準割合は、「市街地宅地評価法」の「画地計算法」で定められている形状等についての各種補正率の中で、普通商業地区、普通住宅地区の補正率の限度をもって、定められている。

すなわち、土地の利用について、有効利用を前提とする市街地と、比較的余裕のある村落部とでは、前者の最高限度の範囲内で十分であろうと考えられたことによるものとされている。

また、市町村の宅地価格の事情にもよることであるが、この形状による比準割合については、実務上の配慮もあまり必要がないといった意見もある。

③ その他の比準割合

(一) 画地と道路との関係

評価基準では「比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする」と定められている。

また、市町村は宅地が角地、二方路線地等である場合について、「画地計算法」による各補正率表を参考にその価格事情に合致するように、「画地

と道路の関係」に関するルールを定めておくのも実務上の対応方法の一つであると考えられる。

(二) 沿接する道路の状況

状況類似地区の区分の目的は、価格事情の近似した地区に区分することであり、特に散在地区等のように、宅地の価格に上下の格差があまりない地域にあっては、各小字単位程度が一の状況類似地区となり得るものであり、このような場合においては、一の状況類似地区内において、たとえばバスの停留所があるような主要な道路に沿接する宅地から、単なる農道的なものに沿接する宅地までが含まれることとなる。

このような場合、標準宅地は、その状況類似地区内で最も幹線的な主要な道路に沿接する宅地より選定されるのが通常である。

このような主要な道路に沿接する標準宅地と、主要な道路以外の道路に沿接する宅地とでは、価格に多少の格差があり、「その他の宅地評価法」が標準地比準方式である以上、標準宅地と比準宅地との価格差を反映する比準割合が必要となる。

例えば、「その他の比準割合」の中において、「標準宅地の沿接する道路から比準宅地までの距離」等を比準項目として独立させる方法が考えられる。具体的には、標準宅地の沿接する道路に沿接する比準宅地についての比準割合は、1.00 とし、標準宅地の沿接する道路以外の道路に沿接する比準宅地についての比準割合は、標準宅地の沿接する道路からそれぞれの比準宅地までの通常利用する道路に沿って計測した距離に応じた比準割合が求められるような比準表を作成し、それによって求める等の方法が考えられる。

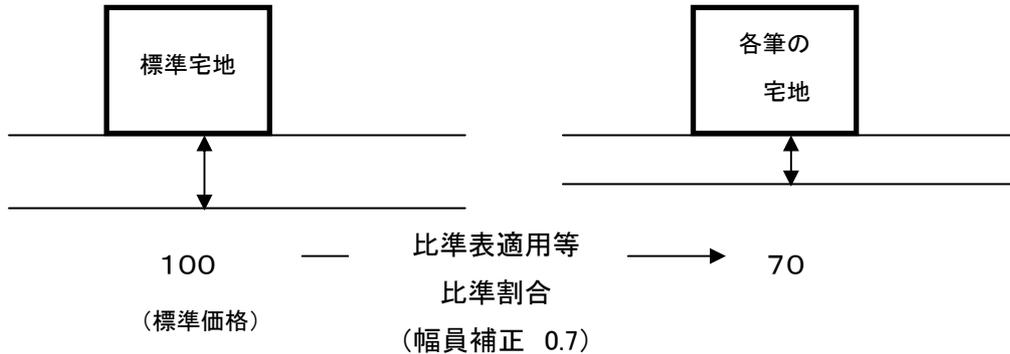
(三) 「道路価方式」

標準宅地が接面する道路条件と各筆の宅地が接面する道路条件との格差を求め、その格差を「その他の比準割合」として適用する方法(いわゆる「道路価方式」)により評価を行っている事例がある(図4)。

格差を求めるに際し、道路条件の要因として、幅員、舗装の有無等に関する比準表を適用して求めることとなる。

なお、「道路価方式」を採用するにあたっては、標準宅地の鑑定評価で示される標準価格を用いた補正率形式を採用している例もある。

【図4 「道路価方式」の例】



(ウ) 「宅地の比準表」とその補正

① 「宅地の比準表」の補正

「その他の宅地評価法」を適用する地域の宅地は、画地条件の相違が価格に及ぼす影響が市街地の宅地ほど顕著ではないことから、評価基準に定められている比準表の内容は「画地計算法」に比べ極めて簡単なものとなっている。

比準表は、実地検証の結果に基づき、比準項目としては主として奥行、形状の要素をとりあげ、その比準割合は、「画地計算法」における奥行価格補正率表をはじめとする各補正率表との関連も考慮し作成されている。

評価基準によれば市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について所要の補正をして、これを適用するものとされている。

したがって、比準表に定める比準割合を補正し、又は比準項目を追加して用いることができるものである。

比準表に定める比準割合の補正としては、例えば、奥行による比準割合については、奥行の段階区分及び段階別の比準割合の変更又は、形状等による補正限度の拡大等が考えられる。

② 「宅地の比準表」に追加すべき比準項目

状況類似地区の区分において述べた道路条件、接近条件及び宅地条件の各要因のうち、状況類似地区の区分に際し、要因として考慮されなかったもので宅地の価格に影響を及ぼすため必要と認められるものについては、「宅地の比準表」に比準項目として追加すべきである。例えば、道路の勾配、宅地の高低、傾斜、乾湿及び日照、騒音等が考えられる。

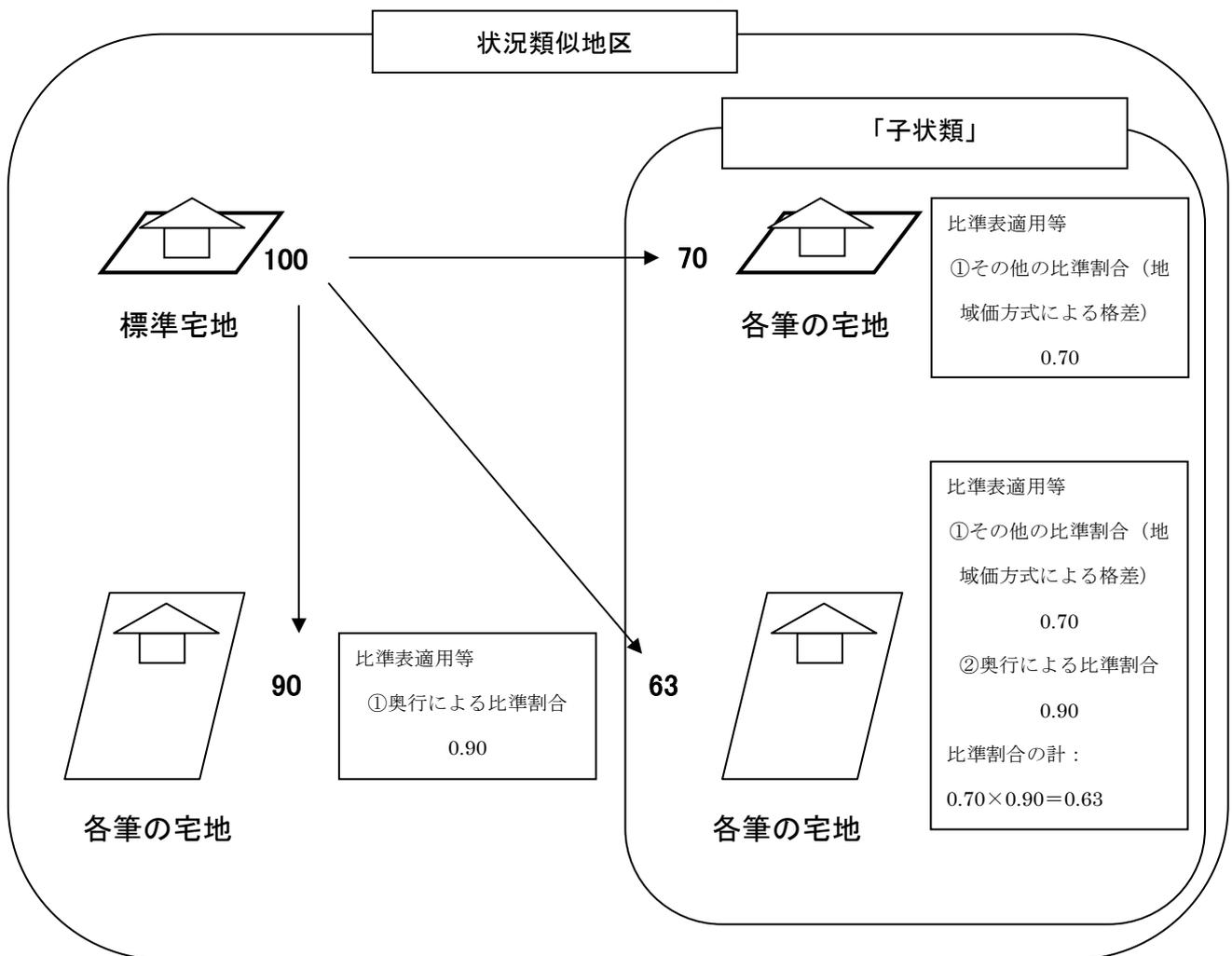
いずれにしても、市町村長は評価基準に定められた比準表の方向において、十分に価格事情を調査し実情に即した評価が行われるように比準表を作成し、これを適用するようにならなければならないものとされている。

なお、「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」を併用している市町村にあつては、「画地計算法」における各種補正率との関連を考慮し両者間に矛盾の生じないように留意する必要があるとされている。

③ 「地域価方式」

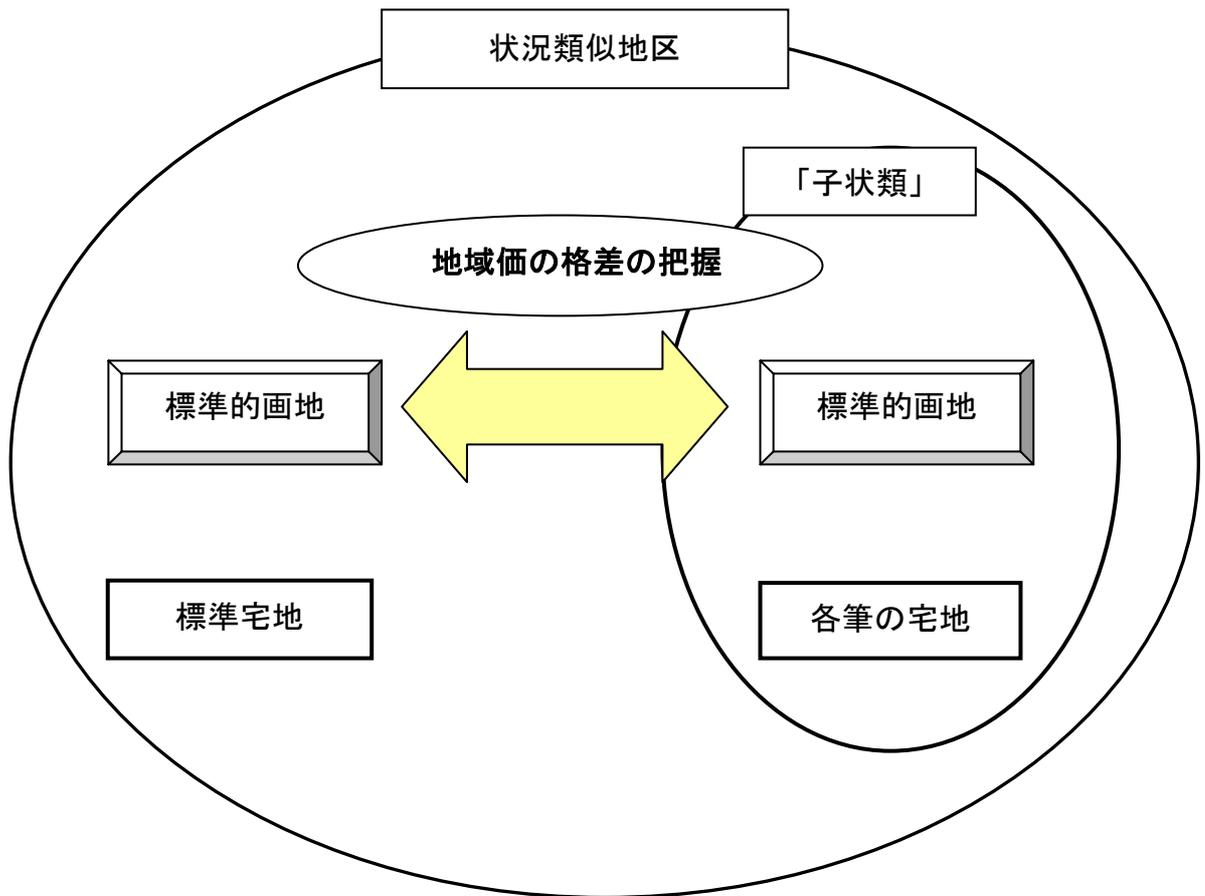
状況類似地区を更に地域(いわゆる「子状類」)区分し、標準宅地と「子状類」内の宅地との格差を求め、その格差を「その他の比準割合」として適用する方法(いわゆる「地域価方式」)により評価を行っている事例がある(図5)。

【図5 「地域価方式」の例】



なお、「地域価方式」においては、標準宅地と「子状類」内の宅地との間の環境条件等を比較する際に比準割合を求めることになるが、画地の条件にバラツキがあることから、「子状類」に標準的画地を設定する場合は、標準宅地についても、標準宅地そのものではなく、状況類似地区における標準的画地を設定し、両者を比較することで地域価の格差を把握することとなる（図6）。

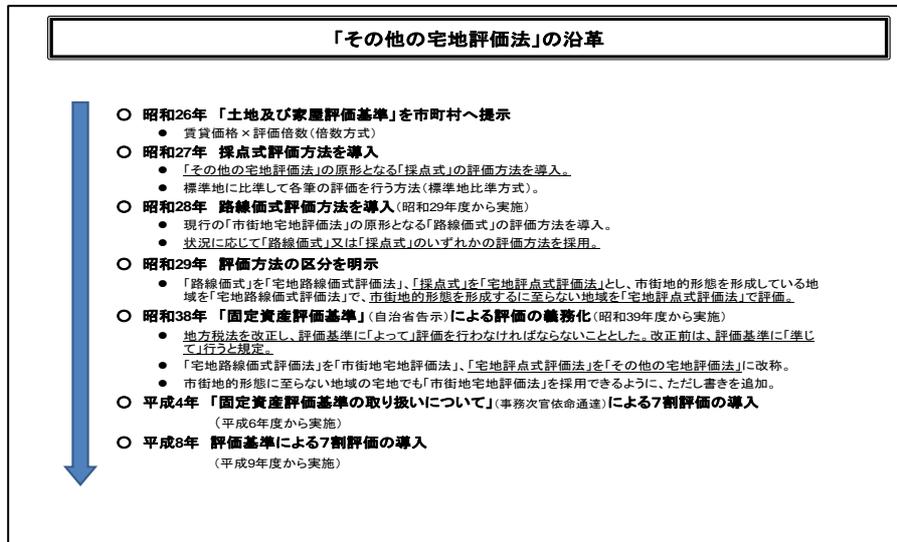
【図6 地域価の格差の把握方法について】



2 制度の沿革

「その他の宅地評価法」についての制度の沿革は以下のとおりである(図7)。

【図7 「その他の宅地評価法」の沿革】



(1) 昭和25年度の評価

固定資産税制度は、昭和25年のシャープ勧告に基づき、同年、国税、地方税を通ずる大改正が行われ、地方税法が制定されたところに始まる。これにより、従来、国税であった土地に対して課する地租は廃止され、新たに市町村の普通税として固定資産税が創設された。その時の課税標準は、各年度毎年1月1日現在における適正な時価とされていたが、昭和25年度は経過的措置として、畑以外の地目については土地台帳に登録されていた賃貸価格の900倍の額によって一律に決定された。この賃貸価格とは「土地の貸主が公課、修繕費その他土地の維持に必要な経費を負担する条件でその土地を賃貸する場合に取得すべき1年分の金額」のことを指し、その設定手順は、①地図の作成、②賃貸実例調査、③米価その他の物価調査、④状況類似地区の選定、⑤標準賃貸価格の調査、⑥各筆の土地の賃貸価格の設定となる。村落部では、交通の便否その他の事情を考慮して状況類似地区を定め、その地区内で標準地を選定し標準賃貸価格を求める。この標準賃貸価格はその地区内でなるべく多数の賃貸実例を調査し、これを基礎として評定する方針を採ったが、村落部の宅地には賃貸実例が乏しく、また一般の宅地賃貸価格評定資料として適当な例が極めて少なかった。そこで、市街地における賃貸価格、田畑の賃貸価格等を勘案し、なお将来負担に及ぼすべき影響等を考慮して、全国各地の均衡をみて評定した。その後、この価格を一般の土地に適用して各筆の土地の賃貸価格を設定した。このように、賃貸価格であるものの、標準地を使って各筆の価格を評価する方法は、この時すでに確立されていたと言える。

(2) 昭和 26 年度の評価

昭和 26 年には、現在の評価基準の前身となる「土地及び家屋の評価基準」が通達といった形で地方財政委員会から市町村に示された。この中で、宅地の価格は市町村内の宅地を状況類似地区に区分し、地区ごとに標準地を設定し、精通者からの意見を聞いた上でこの標準地の価格を決定し、これをこの標準地の賃貸価格で除して評価倍数を求め、その上で、状況類似地区内の各筆に設けられた賃貸価格を乗ずることで求めた。

(3) 昭和 27 年度の評価

昭和 27 年には、現在の土地の評価の原型となる「評点式評価法」を導入した。これは、標準地に評点数を付設し、それに比準させ自然条件、経済条件、売買実例等を勘案して各筆の評点数を付設し、各筆の土地の価額は、各筆の評点数に評点 1 点当たり単価を乗じて求める方法である。この方法は、標準地に比準して各筆の評価を行う標準地比準方式であり、現在の「その他の宅地評価法」の原型となるものである。

(4) 昭和 28 年度の評価

昭和 28 年には、現在の「市街地宅地評価法」の原型となる「路線価式」が導入され、それまでの評価方法を「採点式」と名付けた。またこの当時は、状況に応じて「路線価式」または「採点式」いずれかの方法を採用してもよいとされていた。

(5) 昭和 29 年度以降の評価

昭和 29 年には、それまでの「路線価式」を「宅地路線価式評価法」に、「採点式」を「宅地評点式評価法」に名称変更するとともに、市街地的形態を形成している地域は「宅地路線価式評価法」で、それに至らない地域は「宅地評点式評価法」で評価するように、評価方法の区分が概念として明示された。また、この運営にあたっては、「市町村の規模及び形態に応じ、実情に即した評価法を採用すべきであることはもとより、同一市町村内においても、その市街地的形態の形成の度合いに応じ、中心部においては宅地路線価式評価法を採用し、周辺部においては宅地評点式評価法を採用する等適宜両評価法を併用して差し支えないものであること。この場合においては両評価法による評価の結果について不均衡が生じることのないよう必要な調整を加えるものとする。」といった留意すべき事項が同時に示された。

(6) 昭和 39 年度の評価

昭和 38 年には、「評価基準」(自治省告示)が制定され、市町村はこの基準によって評価をすることが義務化された。またこの時に、「宅地路線価式評価法」を「市街地宅地評価法」に、「宅地評点式評価法」を「その他の宅地評価法」に名称変更した。また、市街地的形態に至らない地域でも「市街地宅地評価法」を採用できるというただし書きを追加し、現在に至っている。

3 「その他の宅地評価法」実態調査結果概要

(1) 実態調査の概要

ア 調査対象・調査方法

全市町村に対する悉皆調査(東京都特別区は1団体として集計している。)
(調査内容の一部は、「その他の宅地評価法」を適用している市町村のみを対象とした。)

イ 調査項目

(ア) 宅地の評価にあたり適用している評価方法について

市町村が採用している評価方法の状況、「その他の宅地評価法」から「市街地宅地評価法」へ移行する理由や移行を断念した場合の理由等

(イ) 「その他の宅地評価法」の適用の現状について

標準宅地数、利用状況による区分の状況、状況類似地区の区分、標準宅地の選定、比準表の適用の状況等

(ウ) 「その他の宅地評価法」における課題等について

評価を行う際の制度面での課題、市町村での評価方法の様々な工夫(独自の補正等)等

ウ 調査時点

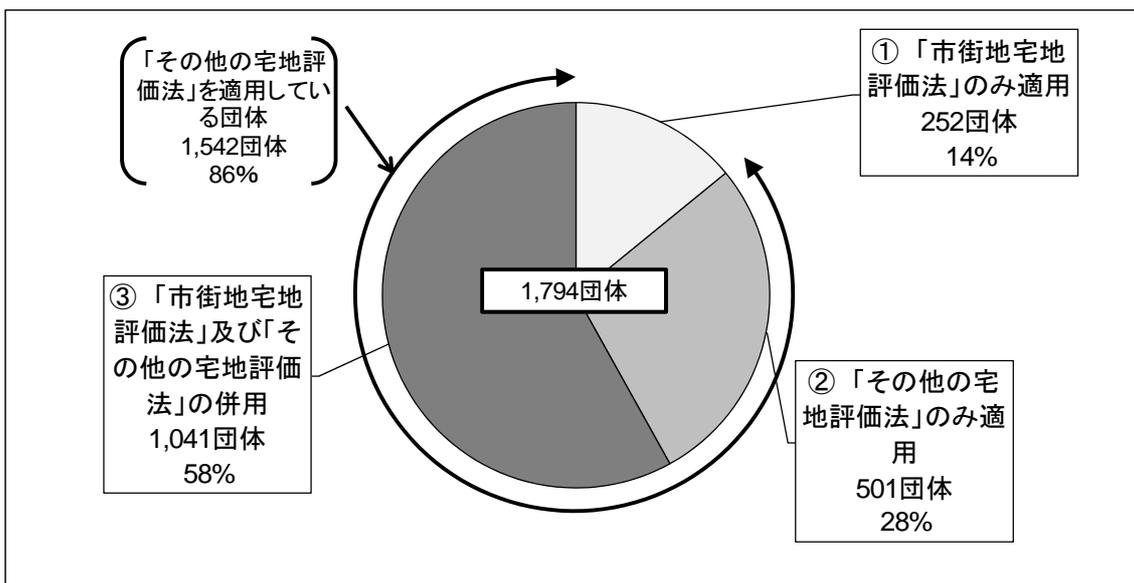
平成20年1月1日 現在

(2) 調査結果の概要

ア 宅地の評価にあたり適用している評価方法について(全市町村対象)

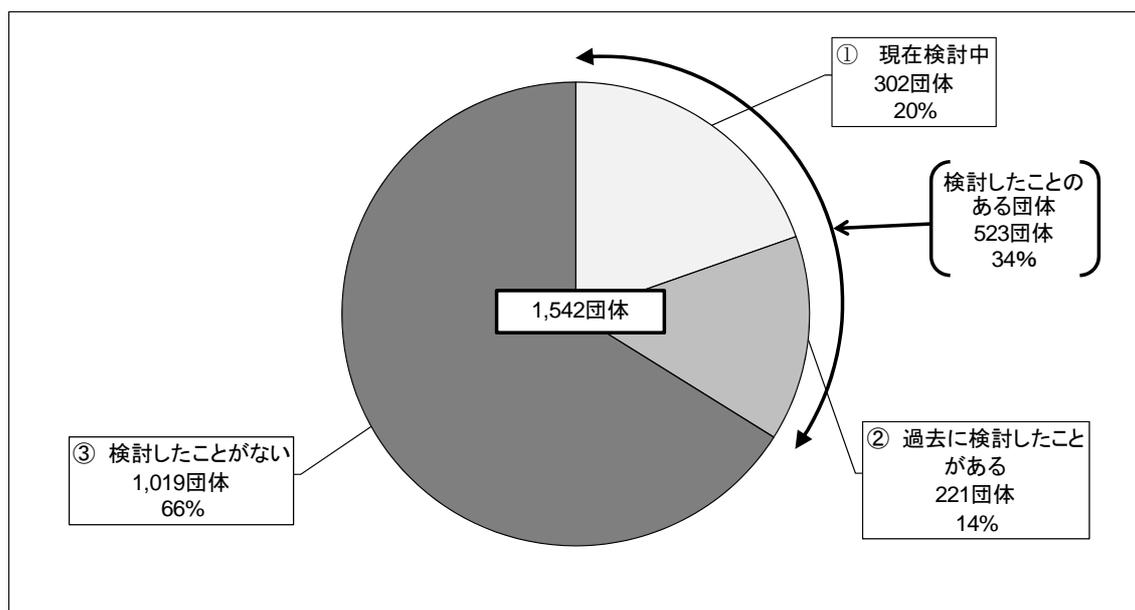
宅地の評価にあたり「その他の宅地評価法」のみ採用している団体(以下「単独適用団体」という。)が 501 団体(28%)、「その他の宅地評価法」と「市街地宅地評価法」の両方の評価方法を採用している団体(以下「併用適用団体」という。)が 1,041 団体(58%)となっており、あわせて 1,542 団体(86%)で「その他の宅地評価法」を採用している(図8)。

【図8 宅地の評価にあたり適用している評価方法】



また、「その他の宅地評価法」を採用している団体のうち、「市街地宅地評価法」への移行を検討したことがある団体は全体の3割強あり、現在検討中の団体が 20%、過去に検討したことがある団体は 14%あった。これらの団体のうち、移行を検討した理由で最も多かったものは、「納税者への説明がしやすいため」であり、移行を検討したものの、断念した理由で一番多かったものは「路線価を引くために膨大な予算や人員が必要となるため」であった(図9)。

【図9 評価方法移行の検討状況】



イ「その他の宅地評価法」の適用の現状について

標準宅地数、利用状況による区分の状況、状況類似地区の区分、標準宅地の選定、比準表の適用の状況等について調査した結果、以下のような特徴がみられた(図10)。

- (ア) 「その他の宅地評価法」のみ適用している団体(単独適用団体)・・・501 団体
- ① 人口規模は比較的小さい団体が多い。(うち1万人未満の団体が 341 団体 (68%))
 - ② 都市計画区域、用途地域の指定は比較的小さい。
 - ③ 状況類似地区は併用適用団体に比べて広い。(平均 4.4km²)
 - ④ 価格水準は併用適用団体と比べて低位。(8,252 円/m²)
 - ⑤ 価格差は、併用適用団体の「市街地宅地評価法」を適用している地域より大きい。
- (イ) 「その他の宅地評価法」と「市街地宅地評価法」を併用適用している団体(併用適用団体)・・・1,041 団体
- ① 人口規模は比較的大きい団体が多い。(うち 1 万人以上の団体が 918 団体 (88%))
 - ② 都市計画区域は 9 割以上、用途地域は 8 割以上の団体で指定がある。
 - ③ 状況類似地区は単独適用団体に比べて狭い。(平均 1.5km²)
 - ④ 価格水準は単独適用団体と比べて高位。(12,850 円/m²)
 - ⑤ 価格差は、単独適用団体の地域と比較し、「市街地宅地評価法」を適用している地域は小さく「その他の宅地評価法」を適用している地域はわずかに大きい。

【図10 「その他の宅地評価法」を適用している団体の特徴】

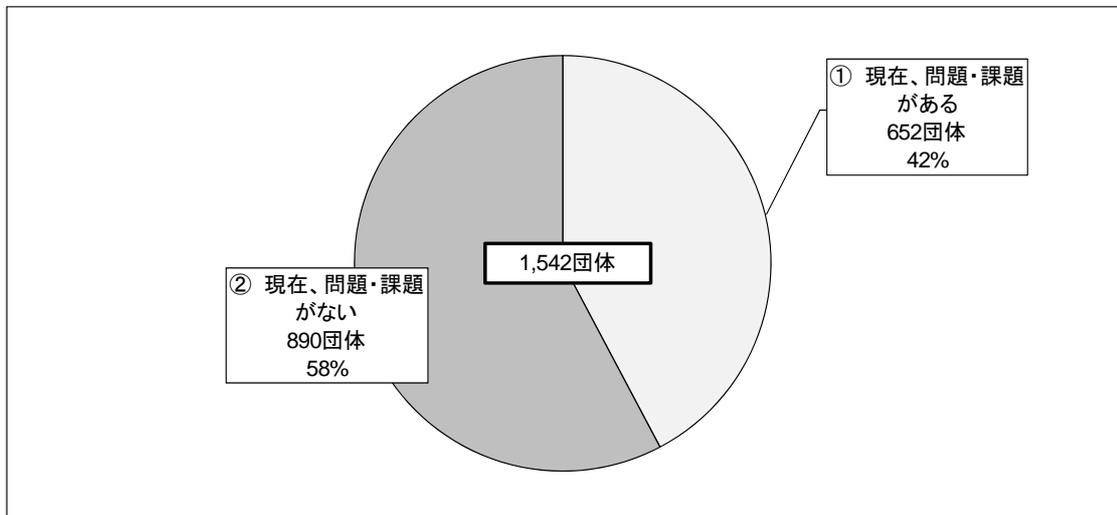
適用団体	単独適用団体	併用適用団体
平均標準宅地数	59 地点	310 地点
1 状況類似地区あたり平均面積	4.409k m ² /地点	1.548k m ² /地点
価格水準 (平均)	8,252 円/m ²	(「その他の宅地評価法」適用地域) 12,850 円/m ² (「市街地宅地評価法」適用地域) 34,735 円/m ²
価格差(最高価格 ÷最低価格)	約 24 倍	(「その他の宅地評価法」適用地域) 約 25 倍 (「市街地宅地評価法」適用地域) 約 17 倍

ウ 「その他の宅地評価法」による評価の課題等について

(ア) 評価の課題について

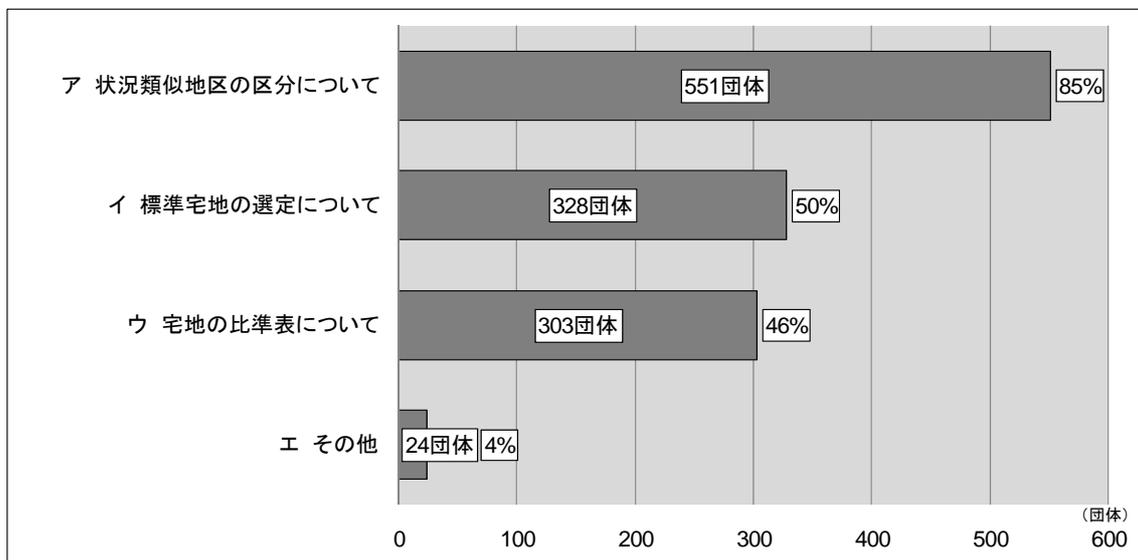
「その他の宅地評価法」を採用している団体のうち、現在、問題・課題を抱えている団体は 652 団体(42%)あった(図11)。課題は大きく3つに分類され、現在、問題・課題を抱えている団体のうち、状況類似地区内の価格差に苦慮している等状況類似地区の区分について課題のある団体が最も多く、課題を抱える団体の 85%、規模や形状等にバラツキがあり標準的な宅地の選定に苦慮している等標準宅地の選定について課題のある団体が 50%、「その他の比準割合」に具体的な規定がなく、評価に苦慮している等「宅地の比準表」について課題のある団体が 46%あった(図12)。

【図11 「その他の宅地評価法」における問題・課題の有無】



【図12 「その他の宅地評価法」における問題・課題の具体的な内容】

※現在、「その他の宅地評価法」による評価にあたり、問題、課題があると回答した 652 団体中の回答(複数回答)

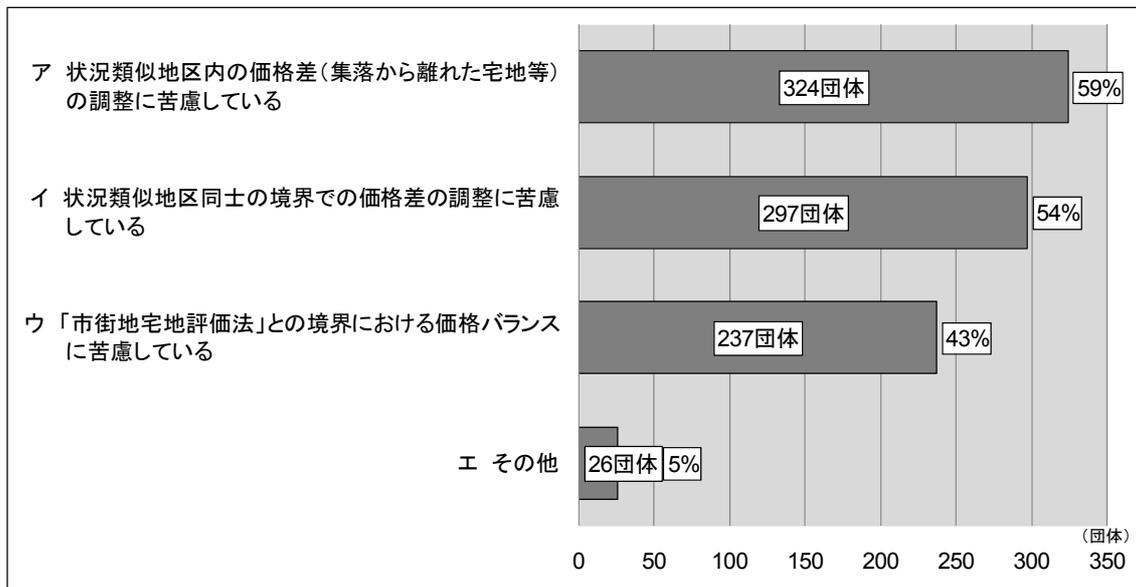


① 「状況類似地区の区分」について問題・課題があると回答した団体の具体的内容

「状況類似地区の区分」について問題・課題があると回答した団体のうち、状況類似地区内の価格調整に苦慮している団体が 59%と最も多く、状況類似地区間の価格調整に苦慮している団体が 54%、「市街地宅地評価法」適用地域との境界の価格調整に苦慮している団体が 43%あった(図13)。

【図13 状況類似地区の区分に係る問題・課題の具体的な内容】

※状況類似地区の区分に問題、課題があると回答した 551 団体中の回答(複数回答)

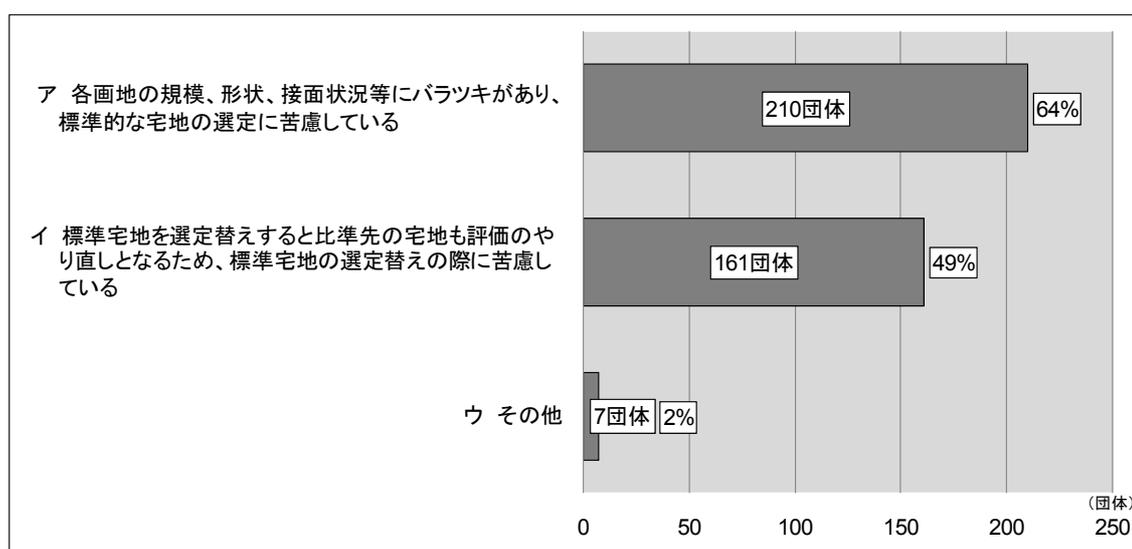


② 「標準宅地の選定」について問題・課題があると回答した団体の具体的な内容

「標準宅地の選定」について問題・課題があると回答した団体のうち、各画地の規模、形状、接面状況等にバラツキがあり、標準的な宅地の選定に苦慮している団体が最も多く、標準宅地の選定に課題を抱える団体の64%、標準宅地を選定替えすると比準先の宅地も評価のやり直しとなるため、標準宅地の選定替えの際に苦慮している団体が49%あった(図14)。

【図14 標準宅地の選定に係る問題・課題の具体的な内容】

※標準宅地の選定に問題、課題があると回答した328団体中の回答(複数回答)

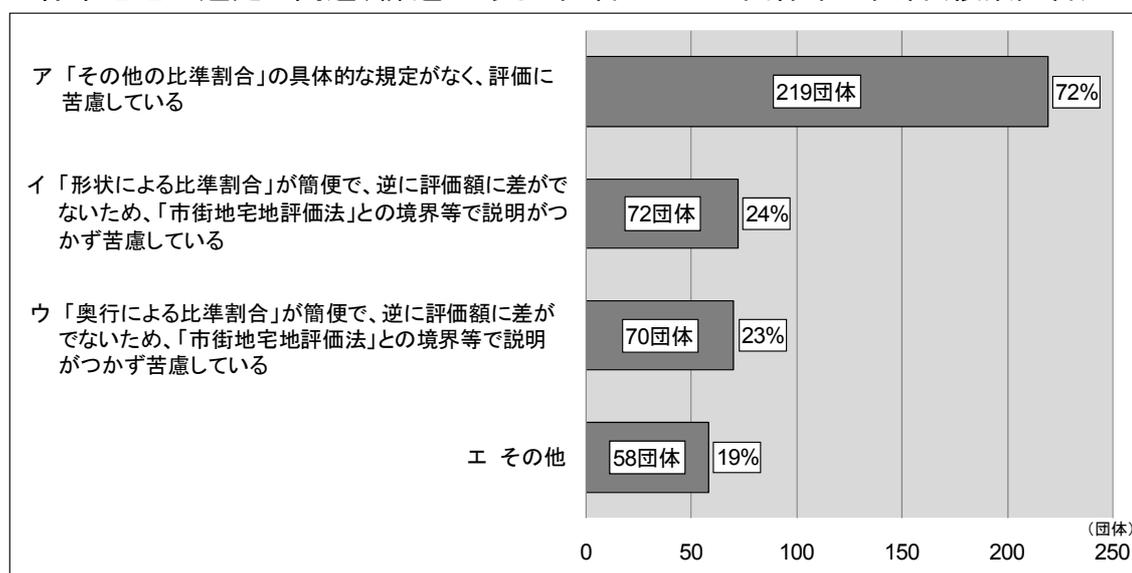


③ 「宅地の比準表」について問題・課題があると回答した団体の具体的な内容

「宅地の比準表」について問題・課題があると回答した団体のうち、「その他の比準割合」の具体的な規定がなく、評価に苦慮している団体が最も多く、標準宅地の選定に課題を抱える団体の72%、「奥行による比準割合」が簡便で、逆に評価額に差がでないため、「市街地宅地評価法」との境界等で説明がつかず苦慮している団体が23%、「形状による比準割合」が簡便で、逆に評価額に差がでないため、「市街地宅地評価法」との境界等で説明がつかず苦慮している団体が24%あった(図15)。

【図15 「宅地の比準表」に係る問題・課題の具体的な内容】

※標準宅地の選定に問題、課題があると回答した303団体中の回答(複数回答)

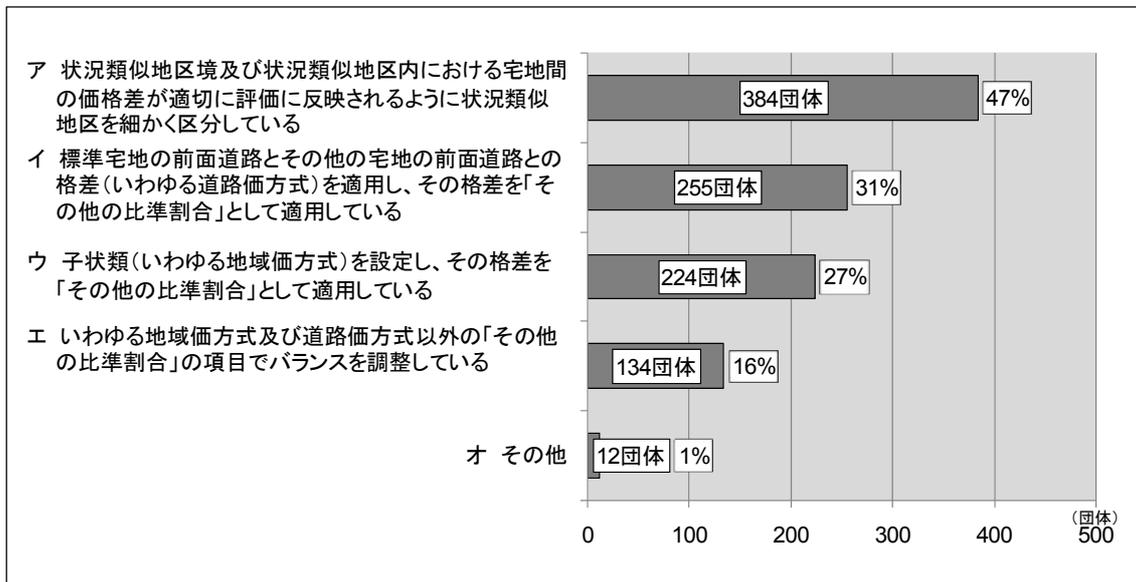


(イ) 「その他の宅地評価法」による評価における工夫

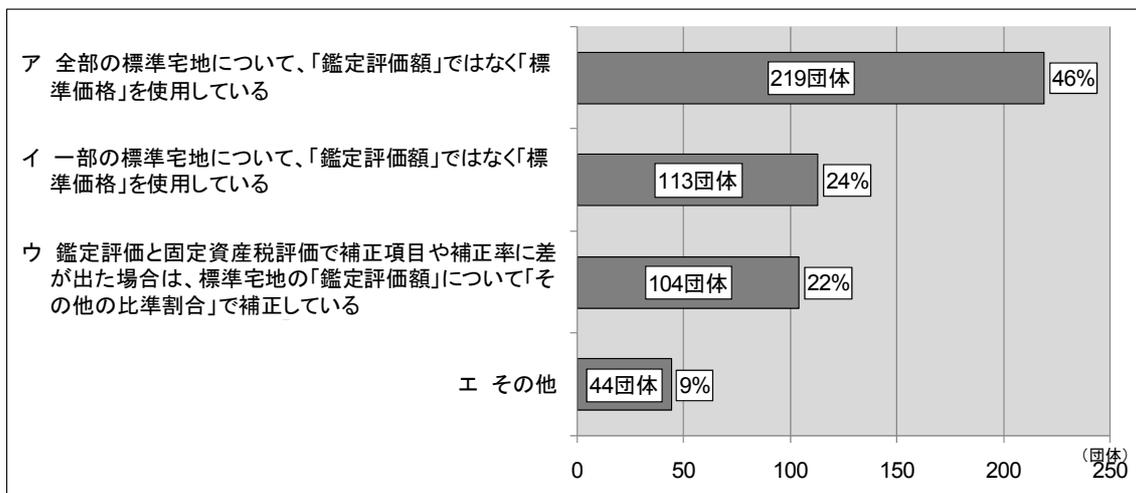
上記の課題に対し、状況類似地区区分については、状況類似地区区分を細かく区分することで、状況類似地区同士の価格差や状況類似地区内の価格差に対応する、あるいは、いわゆる「道路価方式」、「地域価方式」を採用することで、状況類似地区内の価格差に対応する工夫を加えている団体が多く見られた。(図16)

標準宅地の選定については、全部あるいは一部の標準宅地について、「鑑定評価額」ではなく、「標準価格」を採用する団体が多くあり(図17)、また、「宅地の比準表」については、「その他の比準割合」の項目を設定している団体が多く、具体的には接面道路との関係で、何らかの補正を行っている団体が多く見られた(図18)。

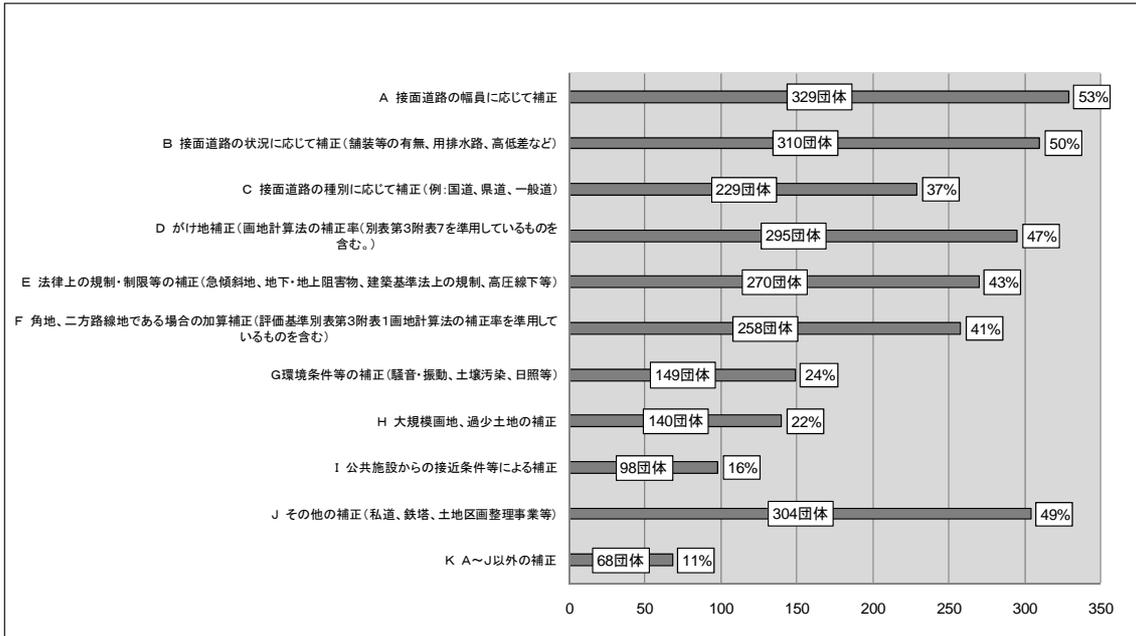
【図16 状況類似地区の区分における問題・課題への具体的な対応】(複数回答)



【図17 標準宅地の選定における問題・課題への具体的な対応】(複数回答)



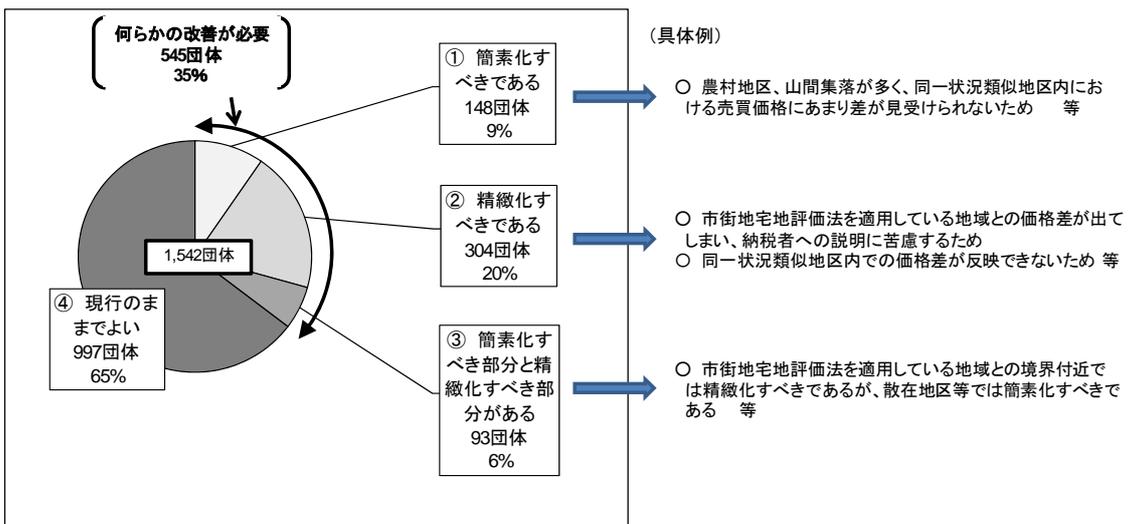
【図18 「その他の比準割合」における具体的な補正内容】(複数回答)



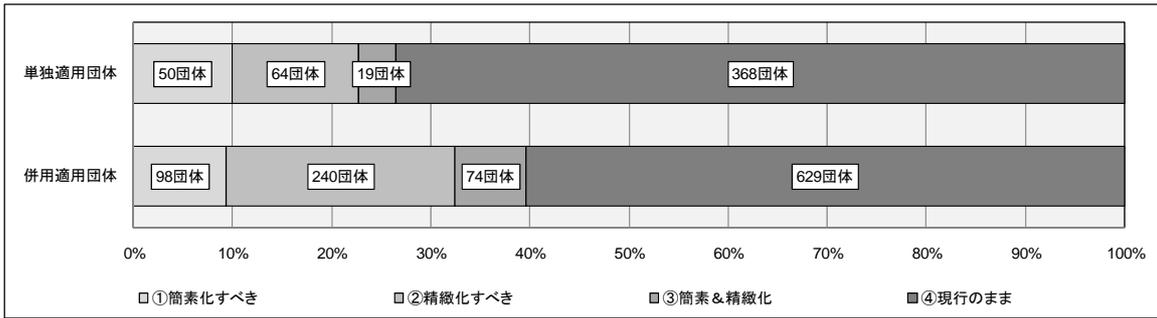
(ウ) 今後の方向性

「その他の宅地評価法」を採用している団体のうち、何らかの改善が必要とする団体は 545 団体(35%)あり、現行のままで良いとする団体は 997 団体(65%)あった(図19)。内訳としては、単独適用団体よりも併用適用団体の方が改善を望む声が多くあった(図20)。人口規模で見ると、人口の少ない団体よりも、人口の多い団体の方が改善すべき点が多いと指摘している(図21)。

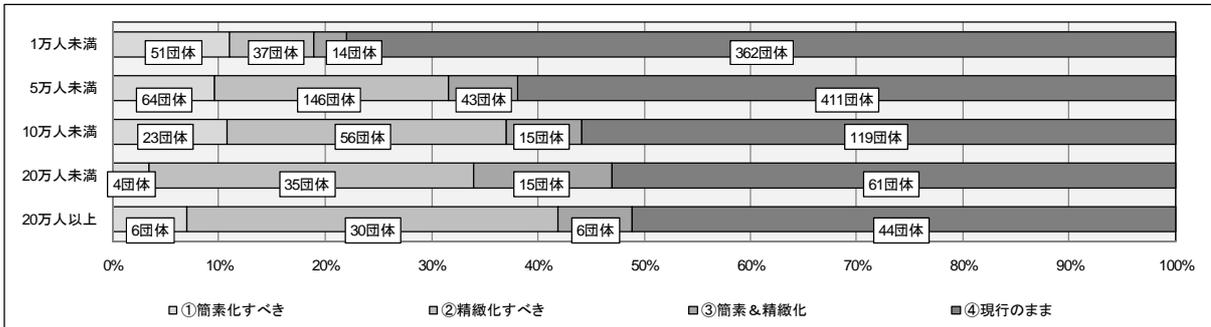
【図19 「その他の宅地評価法」に対する改善について】



【図20 「その他の宅地評価法」に対する改善について(適用団体別集計)】



【図21 「その他の宅地評価法」に対する改善について(人口規模別集計)】



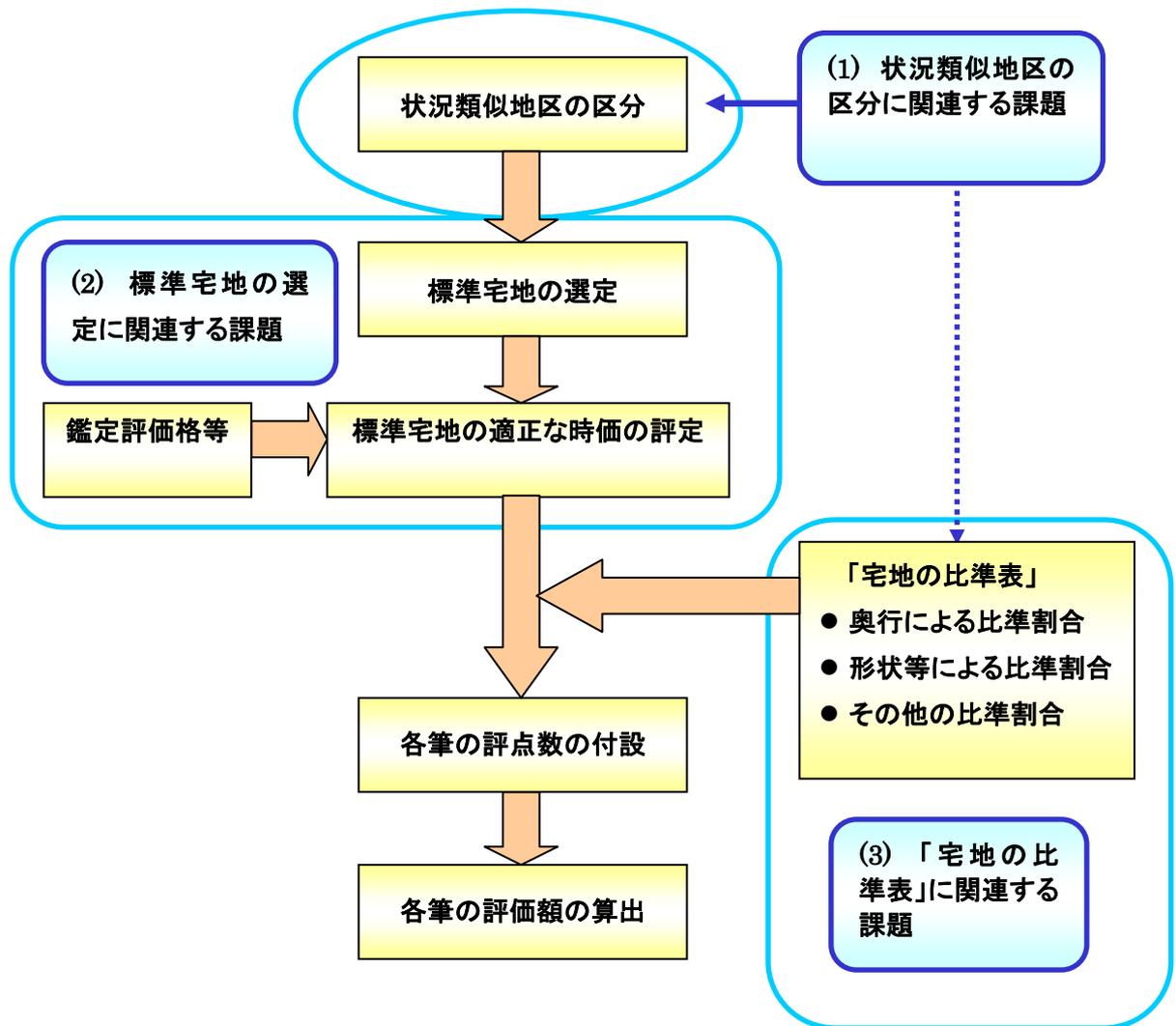
Ⅲ 「その他の宅地評価法」における課題と改善策

1 「その他の宅地評価法」における課題の整理(総論)

実態調査の結果を踏まえ、「その他の宅地評価法」における課題を整理すると大きく以下の3つの課題に分類される。これを「その他の宅地評価法」のしくみに対応して整理すると以下ようになる(図22)。

- (1) 状況類似地区の区分に関連する課題
- (2) 標準宅地の選定に関連する課題
- (3) 「宅地の比準表」に関連する課題

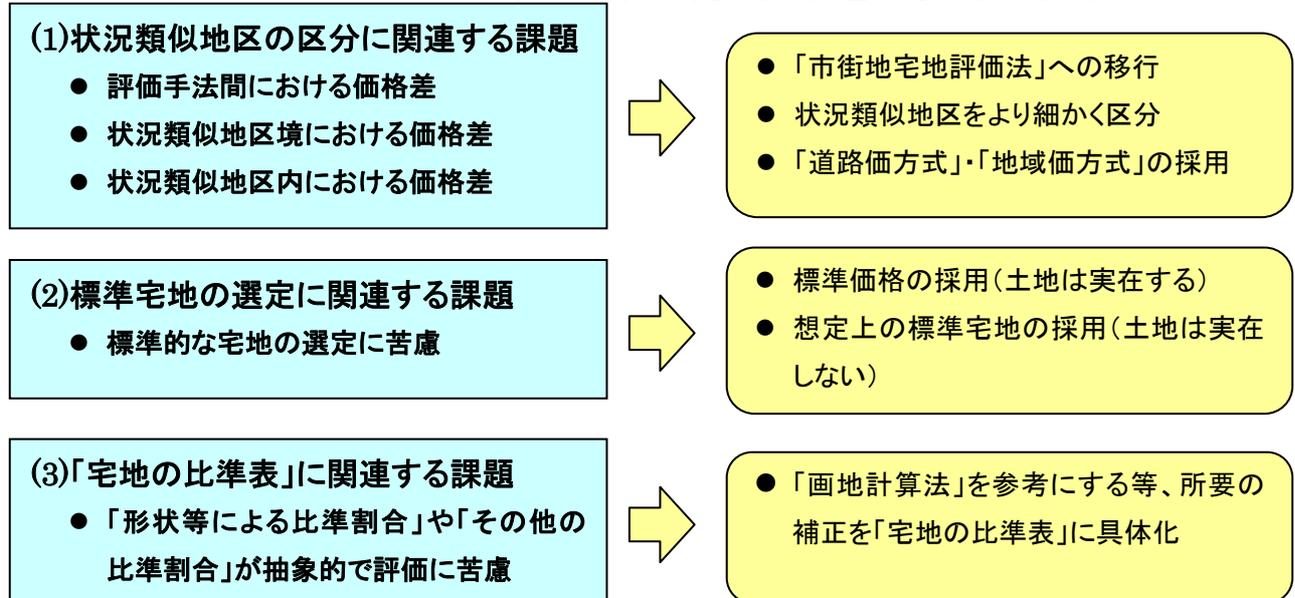
【図22 「その他の宅地評価法」のしくみと課題】



2 「その他の宅地評価法」における個別の課題と改善策(各論)

「その他の宅地評価法」において大きく3つに分けられた課題に対する改善策は、まとめると以下のようなになる(図23)。以下、課題ごとに考察していく。

【図23 「その他の宅地評価法」における個別の課題に対する改善策】



(1) 状況類似地区の区分について

ア 課題

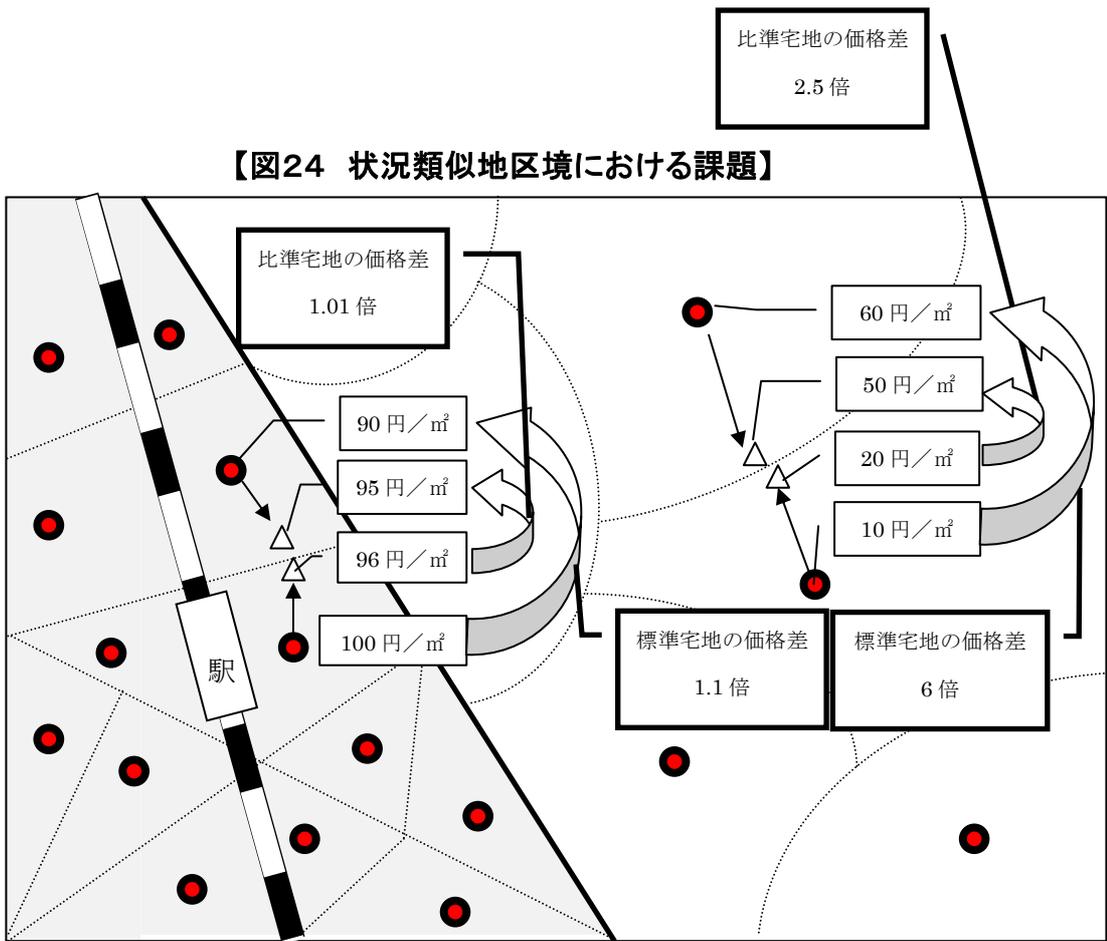
(ア) 評価手法間における課題

理論上、状況類似地区を的確に区分し、「宅地の比準表」を厳密に運用すれば、「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」の2つの評価方法による価格に差異は生じないと考えられる。しかし、状況類似地区区分及び「宅地の比準表」を精緻に運営するためには、一定の限界があることから、2つの評価方法の境界で価格の格差が生ずるといった課題がある。

(イ) 状況類似地区境における課題

一般に、「その他の宅地評価法」を適用する地域内の宅地は、主として市街地的形態を形成する地域内の宅地に比べると、宅地の立地条件と価格事情の関連が単純であることから、宅地間の価格差が小さいとされている。したがって、「その他の宅地評価法」を適用する地域の状況類似地区の規模は「市街地宅地評価法」を適用する地域における価格事情が同等と認められる地区の規模に比べてかなり大きいものとされている。

しかし、実態調査の結果によると、各市町村内の標準宅地の最高価格に対する最低価格の割合を示す価格水準格差は、「市街地宅地評価法」適用地域より「その他の宅地評価法」適用地域の方が大きい傾向にあり、これら標準宅地から比準する状況類似地区境の宅地間において価格に段差が生ずるといった課題がある(図24)。



凡例

<適用地域>

…「市街地宅地評価法」適用地域

…「その他の宅地評価法」適用地域

<境界線>

————— …評価手法間の境界

⋯⋯⋯ …状況類似地区(域)の境界

<地点>

● …標準宅地 △ …比準宅地

※標準宅地と比準宅地の画地条件は同じとする。

(ウ) 状況類似地区内における課題

規模の大きい農家住宅と比較的規模の小さい開発住宅が混在する場合、集落内に小規模の分譲住宅が整備される場合、農家住宅と別荘地とが混在している場合等、価格形成要因に差があるにもかかわらず、同一状況類似地区として区分せざるを得ないことにより状況類似地区内の宅地間で価格差を評価に反映しにくいといった課題がある。

イ 課題への対応策

(ア) 「市街地宅地評価法」への移行

「その他の宅地評価法」適用地域の宅地の評価を「市街地宅地評価法」へ移行することによって、間口、奥行、形状等の画地条件以外の道路の幅員、舗装の有無、都市計画法上の規制等の価格形成要因を路線価に求め、路線価評定用の比準表を適用することにより格差を的確に把握することができる。よって、評価精度の向上が図られるため、もともと「その他の宅地評価法」で評価をしていた地域の宅地と「市街地宅地評価法」で評価をしている地域の宅地間で価格差が是正されることが考えられる。

また、路線価を用いることで、接近条件を的確に価格に反映することができるため、状況類似地区境の価格差の調整が容易になると考えられる。

さらに、街路条件を的確に価格に反映することもできるため、状況類似地区内の価格差の調整も容易になると考えられる。

なお、「市街地宅地評価法」を適用すべきかどうか判断するために、以下のような具体的な適用基準を評価基準に規定すべきとの意見がある。

- ・ 都市計画区域の指定の有無による区分
- ・ 市街化区域・市街化調整区域の線引きによる区分
- ・ 用途地域の定めによる区分

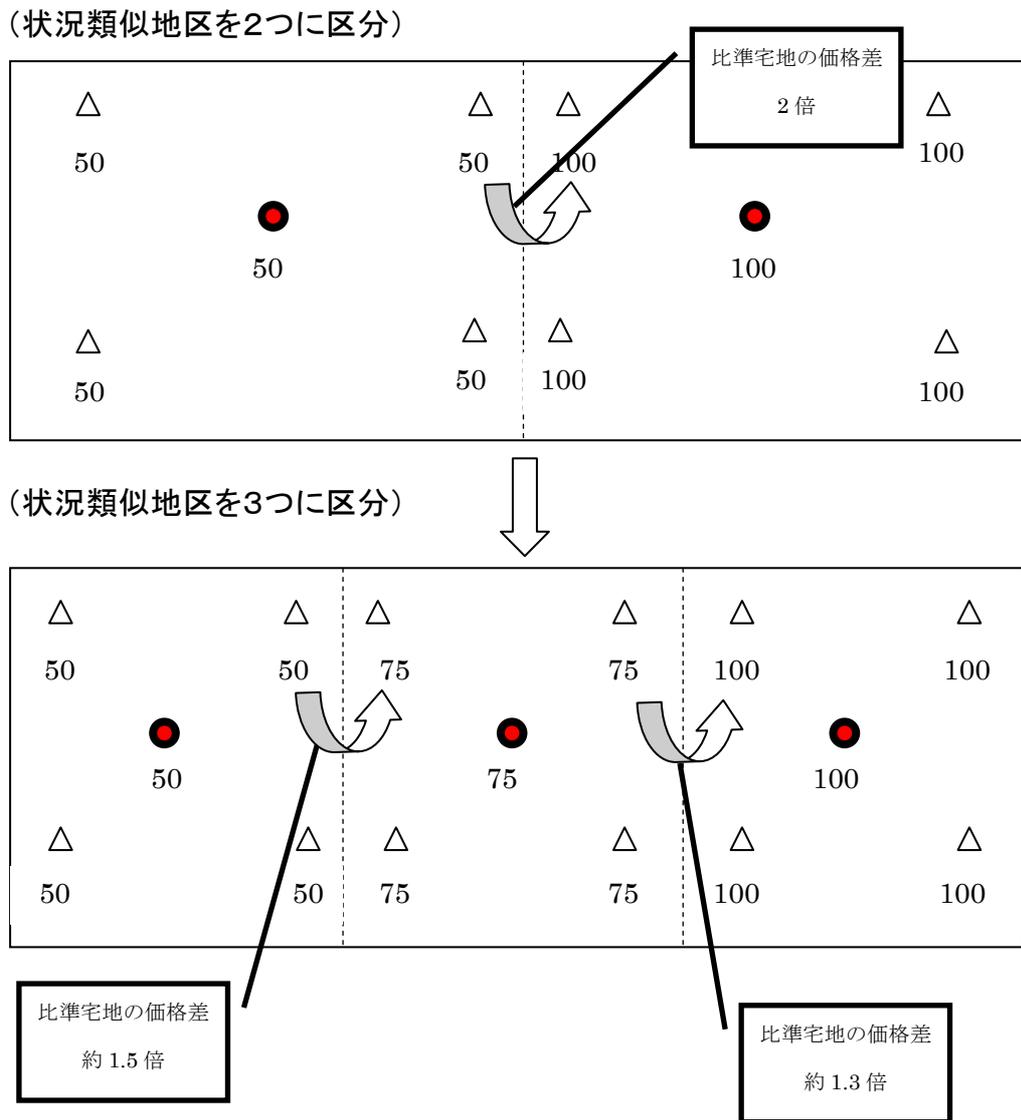
一方で、このような考え方を一つの目安として「市街地宅地評価法」を適用すべきかどうか判断することは、現行評価基準においても解釈が可能であるとの意見もある。また、都市計画区域の指定の有無等は市町村間でバラツキがあるため、国として一律に評価基準で規定することは適当でないとの意見もある。

したがって、「市街地宅地評価法」への移行については、選択肢の一つとして、現在、「市街地宅地評価法」を適用するにあたって具体的な適用基準を設けている市町村の取組を参考にしつつ、実務の中で検討していくべきである。

(イ) 状況類似地区をより細かく区分

状況類似地区境の宅地間における価格差を解消するため、及び状況類似地区内の宅地間における価格差を評価に適切に反映させるためには、状況類似地区をより細かく区分することを一つの方法として検討していくことも考えられる。この方法によって、価格形成要因を細かく考慮することができ、より精緻な評価ができると考えられるからである(図25)。

【図25 状況類似地区境における課題に対する改善策】



凡例

----- …状況類似地区の境界

<地点>

●…標準宅地 △…比準宅地

※標準宅地と比準宅地の画地条件は同じとする。

なお、実態調査では、状況類似地区を区分するにあたり特に道路条件に着目していることが明らかになった。これは、道路の系統、性質、幅員等の道路条件が利用のあり方を決定し、価格に対して最も影響を与えることが一般的であるためと考えられるからである。例えば、モータリゼーションの進展により道路の系統・連続性が優れ、道路沿いに沿道サービス関連施設、郊外型商業施設が立地すること等により周辺地区と価格事情が異なる場合には、状況類似地区を区分する必要があると考えられる。

また、「その他の宅地評価法」における状況類似地区は、宅地の集団を単位とし、又は地形的に連続する地域によって区分するのが実務的であるから、価格事情が類似している地区がいくつも生ずることになるが、相互に価格形成の要因が類似し、価格的にも差がないと認められる地区が近接している場合には、これらを合わせて一つの状況類似地区とすることも可能であるとされている。このことから、価格水準を区分上の要因の一つとして考慮しても良いのではないかと、また、価格形成要因が不明な場合には、地租の時代から事実として存在してきた価格水準(価格差)を基に区分し評価せざるを得ないといった意見もある。

道路条件に着目して区分を行うことは、多くの市町村で見受けられるため運用面では容易であると考えられる。しかし、道路条件を価格形成要因の中心にすることは、接近条件や宅地条件等他の条件とのバランスを崩す可能性もあると考えられる。

また、価格水準に着目して区分を行うことは、価格形成要因の異なる地区同士までをまとめて一つの地区として区分してしまう可能性があるとの意見もある。

したがって、状況類似地区境の宅地間における価格差が大きくならないように、及び状況類似地区内の宅地間における価格差を評価に適切に反映されるように、状況類似地区をより細かく区分することについては、現在、状況類似地区の区分に工夫を施している市町村の取組を参考にしつつ、必要に応じ実務の中で検討していくべきである。

(ウ) 「道路価方式」や「地域価方式」の採用

状況類似地区内における宅地間の価格差を評価に適切に反映させるために、「道路価方式」や「地域価方式」を採用している市町村がある。市町村の中には、こうした取り扱いが、現行評価基準上認められるかどうか疑義があり、納税者への説明もしにくいことから、「道路価方式」や「地域価方式」を「宅地の比準表」の中で採用する等評価基準上明確に位置付けてはどうかといった意見がある。

「道路価方式」や「地域価方式」を採用することは、「市街地宅地評価法」への移行よりも作業負担が軽く、効率的な評価ができるものと考えられる。

一方、道路条件等は、状況類似地区区分(地域区分)で見ると「宅地の比準表」(画地)で見ることがあり、市町村によって状況が異なるため、市町村の柔軟な運用を阻害しないようにすべきとも考えられる。

また、「道路価方式」を採用するには、標準宅地の評価に標準価格を採用する必要がある場合もあり、さらに「地域価方式」を採用するには、想定上の標準的画地同士を比較して較差を求める必要があるとされ、標準宅地の評価に標準価格を導入することや想定上の標準的画地の評価を採用することとの整合性を図る必要があるとあり、現段階で評価基準に盛り込むには、検討の余地が多いと考えられる。

さらに、「道路価方式」や「地域価方式」は、現行評価基準における市町村長の所要の補正の範囲内であるとの解釈が可能であると考えられる。

したがって、「道路価方式」や「地域価方式」については、現在、これらの方式を使って評価をしている市町村の取組を参考としながら必要に応じ採用することが適切と考えられる。

(2) 標準宅地の選定について

ア 課題

評価基準では、「標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとする」と定められている。しかし、規模・形状・接面状況等にバラツキがある場合、選択する宅地の数が少ない場合、農家集落と開発住宅地が混在している場合、市街化調整区域内における宅地について線引き前宅地か限定宅地かの調査が困難な場合等状況類似地区内で標準的な要因を具備している宅地を選定するのに苦慮することがあるといった課題がある。

イ 課題への対応策

(ア) 標準価格の採用について

現在、標準宅地の評価にあたり「その他の宅地評価法」では鑑定評価額を用いることとされている。しかし、例外として標準宅地に何らかの極端な補正がなされており、かつ、その他の画地の評価に不均衡を及ぼすような場合には標準価格を採用することができるかとされている。

また、鑑定評価額は標準宅地の画地条件等の個性率が含まれた価格であるため、状況類似地区間の価格バランスの調整を行うには標準価格での比較の方が容易であること、また「宅地の比準表」が標準宅地と比準宅地の相違に基づき比準割合を求める形式であるにもかかわらず、電算システム等の制約上、「市街地宅地評価法」における「画地計算法」と同様の補正率形式でしか対応できない市町村があることから、標準宅地の評価に標準価格を採用できるような柔軟な運用が認められても良いのではないかといった意見がある。

一方、現行評価基準及び通知で示されている運用で問題がないとする市町村や、市街化調整区域等において、標準的な宅地の選定が難しく、仮に選定できたとしても、当該宅地が線引き前宅地か限定宅地か等の個別的要因が不明なこと等により、不動産鑑定士が標準価格を出せない地域があるといった意見もある。

したがって、標準宅地の評価にあたり標準価格を広く用いることについては、今後市町村からの意見も踏まえ、通知で示されている運用上の例外を広げること検討すべきものと考えられる。さらに、標準価格を弾力的に運用することにより「道路価方式」、「地域価方式」を通じて今までよりも精緻な評価を行うことができるものと考えられる。

(イ) 想定上の標準宅地の採用について

標準宅地の選定にあたり規模や形状等にバラツキがあり標準的な宅地の選定が難しいことから、現実の画地認定に基づかず、ある画地の一部に間口、奥行、規模等が標準的な画地を想定し、これを標準宅地としても良いのではないかといった意見がある。

一方、想定上の標準的画地を標準宅地とすると正常な条件のもとにおける取引価格とされる「適正な時価」から離れるおそれがあり、納税者から情報公開請求があった場合、説明に窮するのではないかといった意見もある。

また、現行評価基準において「その他の宅地評価法」は標準地比準方式が採用されており、標準宅地は現実に存在する画地から選定する必要があると考えられる。

したがって、標準宅地に想定上の標準的画地を用いることについては、今後、検討を要する課題であると考えられる。

(3) 「宅地の比準表」について

ア 課題

現行評価基準において「宅地の比準表」のうち「形状等による比準割合」は、各々の比準要素について補正率の限度が定められているだけで、具体的な補正率が定められていない。また、「その他の比準割合」は、評価基準上「比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。」と定められているだけでその内容が抽象的である。したがって、市町村において精緻な評価が困難であるといった課題がある。

イ 課題への対応策

より精緻な評価をするためには、現行評価基準で「市街地宅地評価法」の「画地計算法」に定められている補正項目や補正率を「宅地の比準表」に具体的に定めるべきという意見がある。

なお、「宅地の比準表」における比準項目と「画地計算法」における補正項目の対応関係を整理すると以下ようになる(図26)。

【図26 「宅地の比準表」における比準項目と「画地計算法」における補正項目の対応関係】

「宅地の比準表」における比準項目		「画地計算法」における補正項目	
項目	比準要素		
奥行による比準割合	奥行	奥行価格補正(率)	
形状等による比準割合	不整形地 奥行長大 間口狭小	(限度率のみ規定)	
			不整形地補正(率)
			奥行長大補正(率) 間口狭小補正(率)
その他の比準割合	角地 二方路地 道路の状況	(比準要素のみ規定)	
			側方路線影響加算(率) 二方路線影響加算(率)
			なし
			通路開設補正(率)
			無道路地補正(率) がけ地補正(率)
	なし		
	なし		
	なし		

一方、評価基準に新たな補正項目が明示されることにより、市町村によってはこれまで必要ないと考えていた補正項目を新たに考慮する必要があると出てくることも予想され、また、現行評価基準において市町村長の所要の補正で解釈が可能であるとも考えられる。

したがって、「宅地の比準表」をより具体化することについては、所要の補正を行っている市町村の取組を参考にしつつ、必要に応じ市町村において「宅地の比準表」の充実を図るべきものと考えられる。

IV まとめ

本年度の委員会における検討の結果、「その他の宅地評価法」における課題と改善策について、概ね以下のように取りまとめることができた。

(1) 状況類似地区の区分に関連する課題について

状況類似地区の区分に関連する課題の一つである「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」の2つの評価方法による価格差を解消するためには、「市街地宅地評価法」へ移行することも選択肢の一つであるが、これについては、実務の中で慎重に検討していくべきであること。その際、現在、「市街地宅地評価法」を適用するにあたって具体的な適用基準を設けている市町村の取組が参考になること。

また、状況類似地区境の宅地間における価格差を解消するため、及び状況類似地区内の宅地間における価格差を評価に適切に反映させるためには、現在、状況類似地区の区分に工夫を施している市町村の取組を参考にしつつ、実務の中で、必要に応じ状況類似地区を細かく区分することも検討していくべきであること。

さらに、状況類似地区内における価格差を評価に適切に反映させるためには、一つの方法として、現在、「道路価方式」、「地域価方式」を採用している市町村の取組が参考となること。

(2) 標準宅地の選定に関連する課題について

標準宅地の選定に関連する課題である標準的な要因を具備している宅地の選定に苦慮していることに対応するためには、標準宅地の評価にあたり標準価格を広く用いることについて、今後市町村からの意見も踏まえ、通知で示されている運用上の例外の範囲を広げることが検討すべきものと考えられること。

なお、標準価格を弾力的に運用することにより「道路価方式」、「地域価方式」を通じて今までよりも精緻な評価を行うことができるものと考えられること。

また、標準宅地に想定上の標準的画地を用いることについては、今後、検討を要する課題であると考えられること。

(3) 「宅地の比準表」に関連する課題について

「宅地の比準表」に関連する課題である「宅地の比準表」が抽象的で評価に苦慮していることに対応するためには、現在、「宅地の比準表」について所要の補正を行っている市町村の取組を参考にしつつ、必要に応じ市町村において「宅地の比準表」の充実を図るべきものと考えられること。

<参考資料1> 「その他の宅地評価法」実態調査結果

① 「その他の宅地評価法」実態調査結果

総務省 自治税務局 資産評価室

調査の概要

1. 調査対象・調査方法

全市町村に対する悉皆調査
(※調査内容の一部は、「その他の宅地評価法」を適用している団体のみを対象とした。)

2. 調査項目

- I 宅地の評価にあたり適用する評価方法について
- II 「その他の宅地評価法」の問題・課題について
- III 「その他の宅地評価法」における現状・内容について

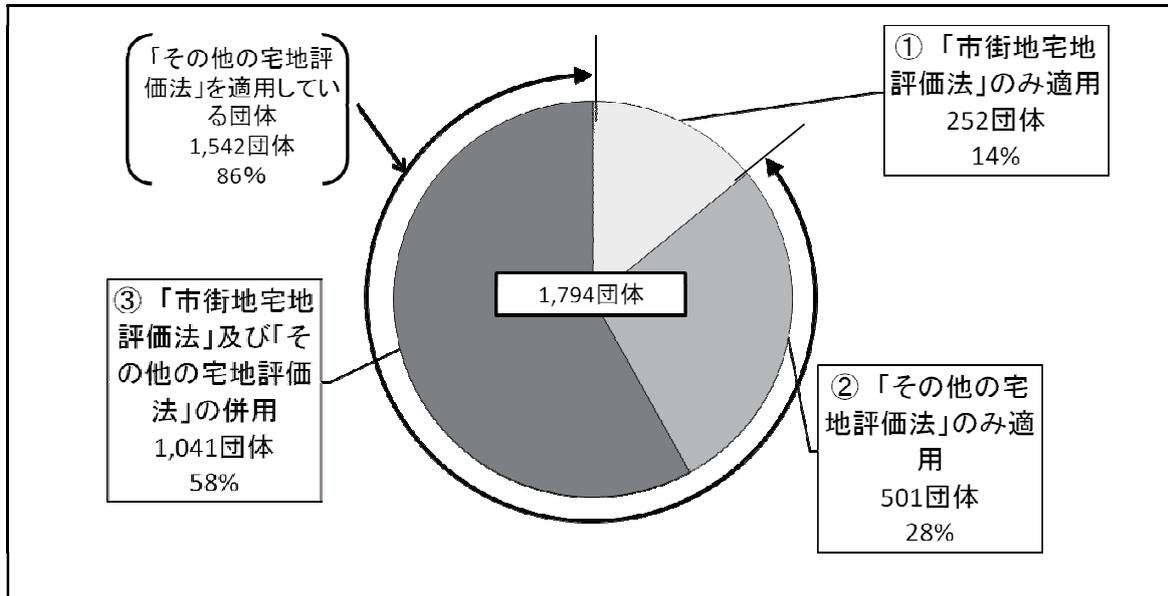
3. 調査時点

平成20年1月1日 現在

I 宅地の評価にあたり適用する評価方法についての質問(全市町村対象)

1. 宅地の評価にあたり適用している評価方法

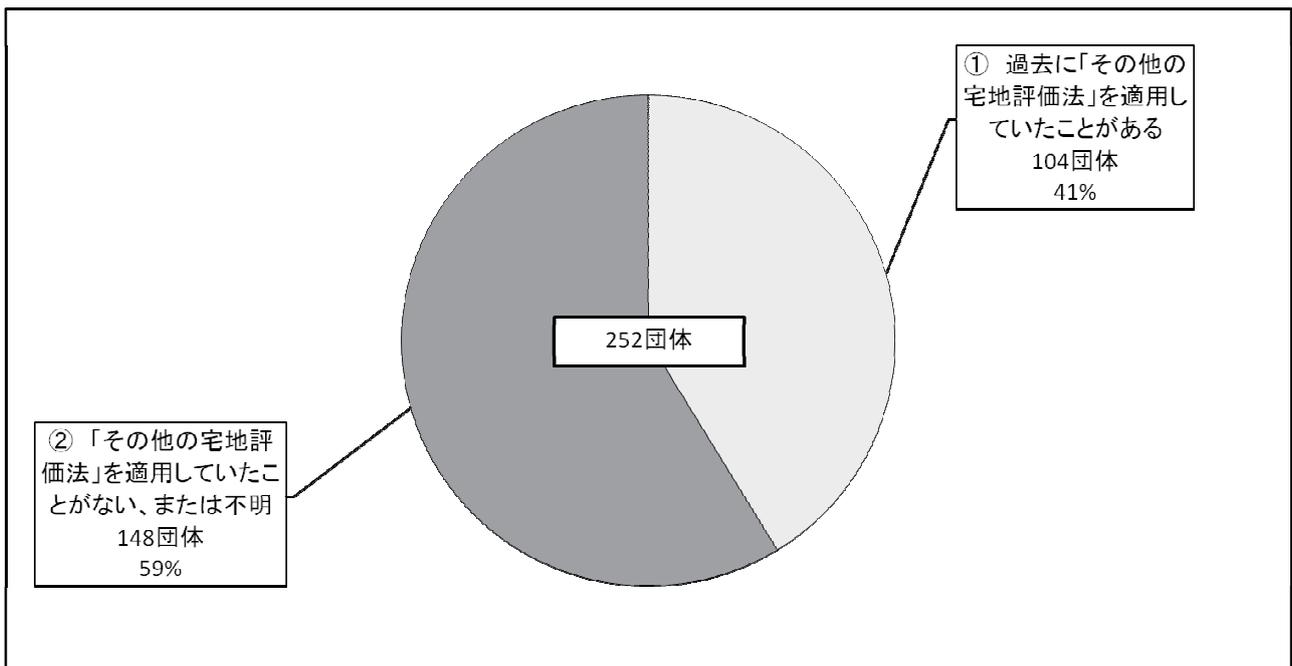
○ 全市町村1,794団体のうち1,542団体(86%)が「その他の宅地評価法」を適用している。



※ 「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」を併用していると回答した団体のうち、大規模工場等で個別に鑑定評価を行っている標準宅地のみ「その他の宅地評価法」を適用している団体は、今回の調査の趣旨から「市街地宅地評価法」のみ適用する団体としてカウント(20団体)した。

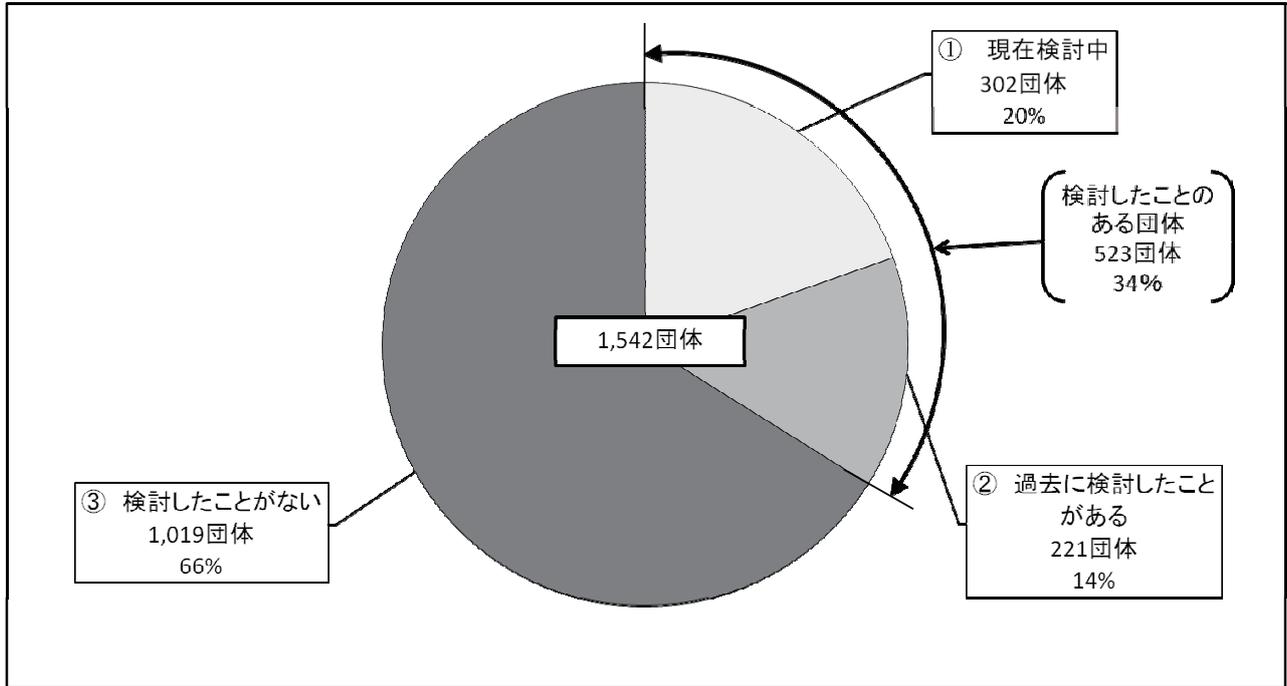
2. 宅地の評価にあたり過去に適用していた評価方法

○ 現在「市街地宅地評価法」のみ適用している252団体のうち、過去に「その他の宅地評価法」を適用していた団体は全体の約4割あった。



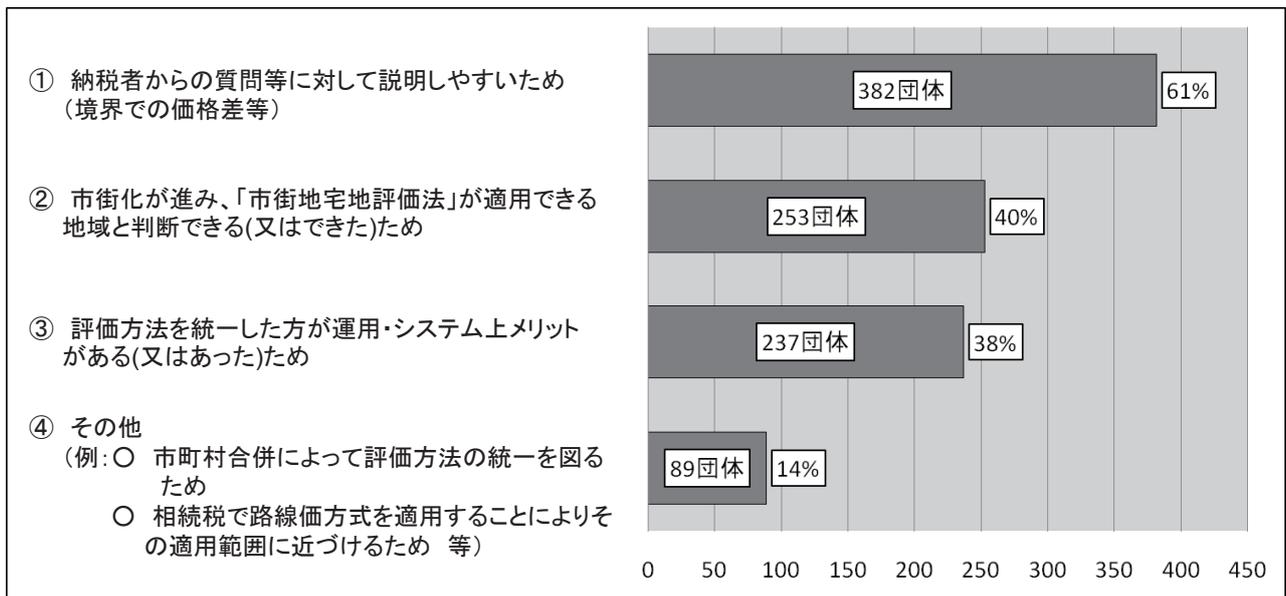
3. 宅地の評価にあたり「市街地宅地評価法」への移行の検討状況について

- 現在「その他の宅地評価法」を適用している1,542団体のうち、「市街地宅地評価法」への移行(一部移行も含む。)について現在検討中、もしくは検討したことのある団体は523団体あり、全体の34%あった。



4. 現在または過去において、「その他の宅地評価法」を適用している(した)団体のうち「市街地宅地評価法」への移行を検討している(した)理由 (※複数回答)

- 過去に「その他の宅地評価法」を適用していて、現在「市街地宅地評価法」のみ適用している104団体及び現在「その他の宅地評価法」を適用していて、現在もしくは過去に「市街地宅地評価法」への移行を検討した523団体の計627団体中の回答。
- 「納税者からの質問等に対して説明しやすいため」と回答する団体が約6割あり、一番多かった。



5. 現在「その他の宅地評価法」を適用していて、過去に「市街地宅地評価法」への移行(一部移行も含む。)を検討していた(221団体)がその導入を断念した(175団体)理由

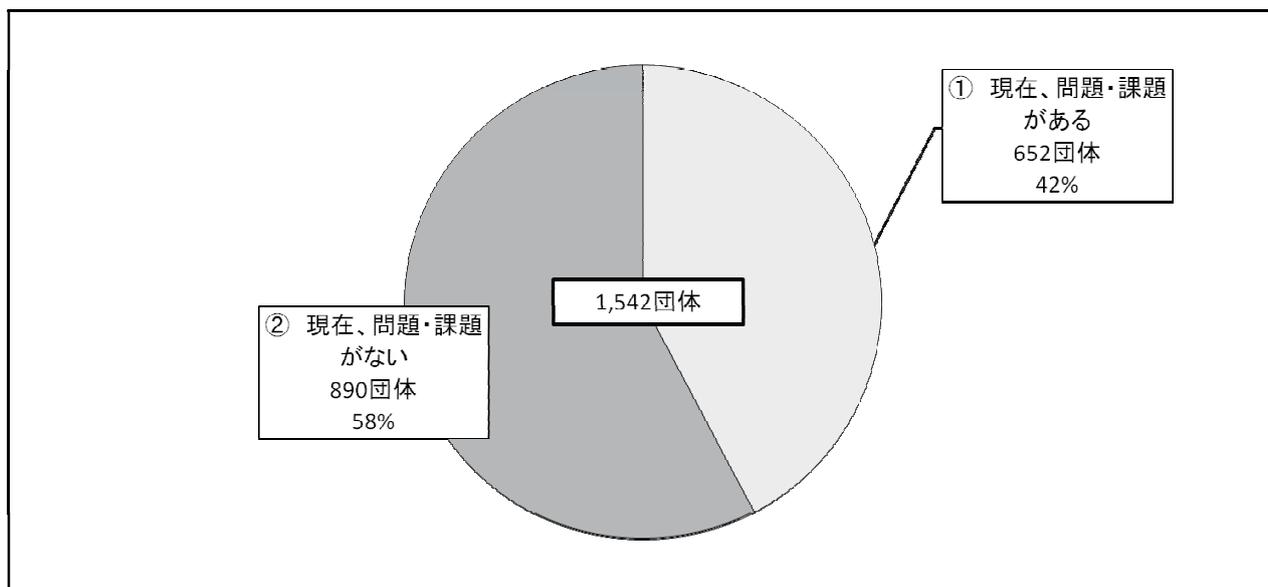
主な理由

1. 「市街地宅地評価法」を適用すると、路線価を引くために膨大な予算や人員がかかるため。(82団体)
2. 市街地を形成しているとは言えず、厳密な画地計算が必要ないと判断したため。(63団体)
3. 課税システムの改修に費用がかかるため。(6団体)
4. 公図の精度が低く、画地計算が難しいため。(4団体)
5. 市街地宅地評価法へ移行時に評価額が急に変わること調整がうまくいかないため。

**Ⅱ 「その他の宅地評価法」の問題・課題に関する質問
（「その他の宅地評価法」適用市町村のみ対象）**

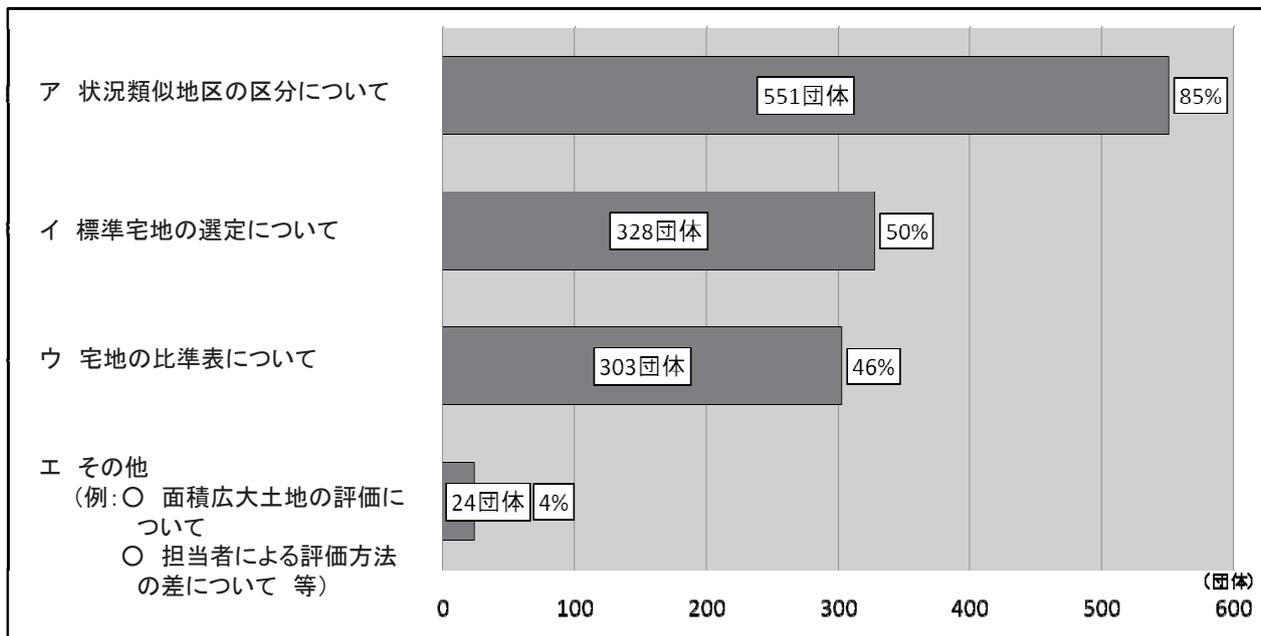
6. 「その他の宅地評価法」の制度面における問題・課題について

○ 「その他の宅地評価法」を適用している1,542団体のうち、制度面において問題、課題があると回答する団体は全体の約4割あった。



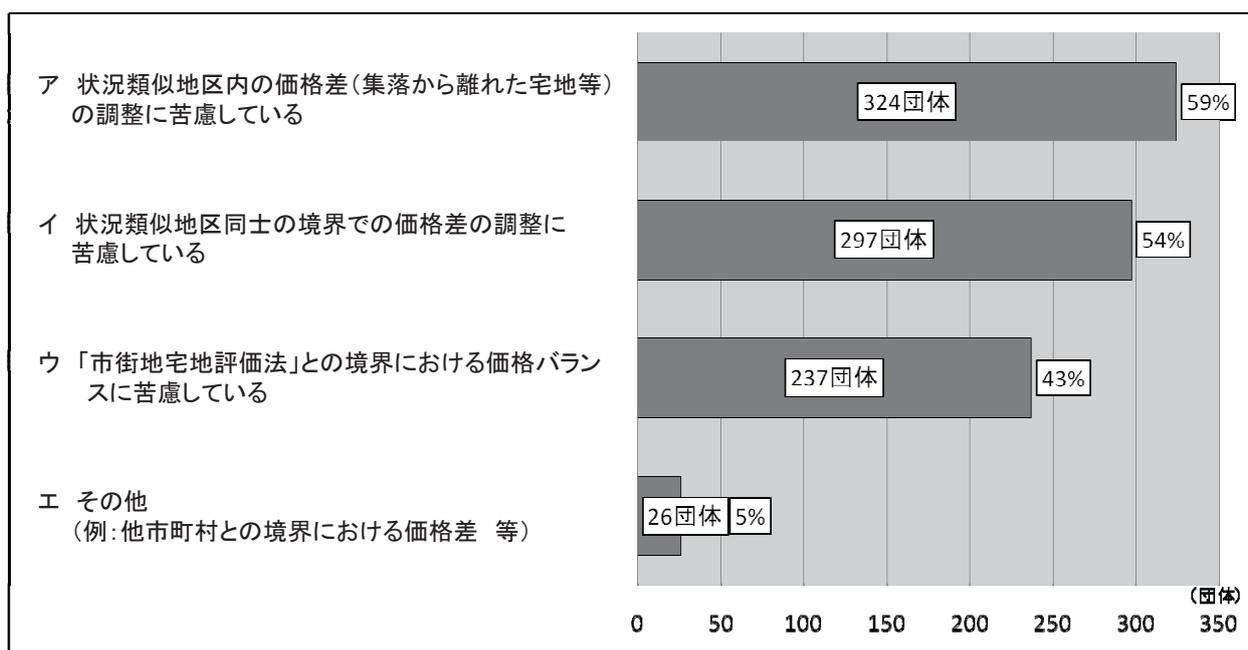
7. 「その他の宅地評価法」の制度面における問題・課題の具体的な内容について（※複数回答）

○ 現在「その他の宅地評価法」の制度面において問題、課題があると回答した652団体のうち、「状況類似地区の区分」について問題、課題があると回答する団体が85%あり、一番多かった。



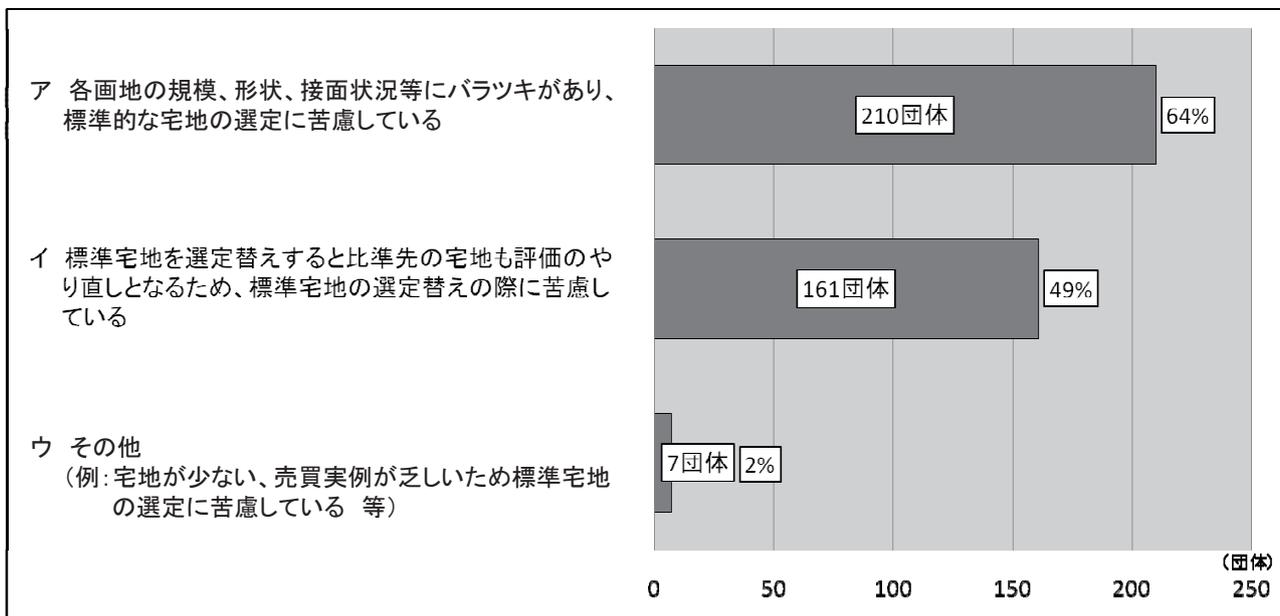
7-1. 状況類似地区の区分について制度面における問題・課題の具体的な内容（※複数回答）

○ 現在「状況類似地区の区分」について問題、課題があると回答した551団体のうち、「状況類似地区内の価格差の調整に苦慮している」とする団体が約6割あり、一番多かった。



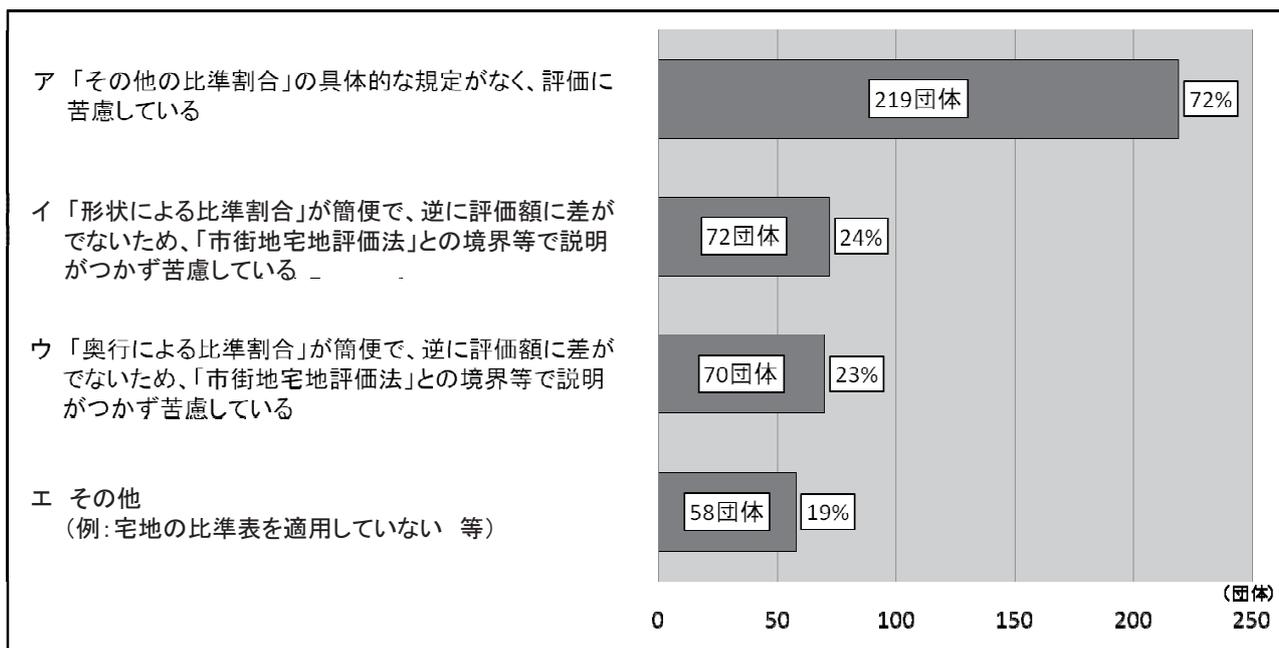
7-2. 標準宅地の選定について制度面における問題・課題の具体的な内容（※複数回答）

- 現在「標準宅地の選定」について問題、課題があると回答した328団体のうち、約3分の2の団体が「標準的な宅地の選定に苦慮している」と回答し、約半数の団体が「標準宅地の選定替えの際に苦慮している」と回答。



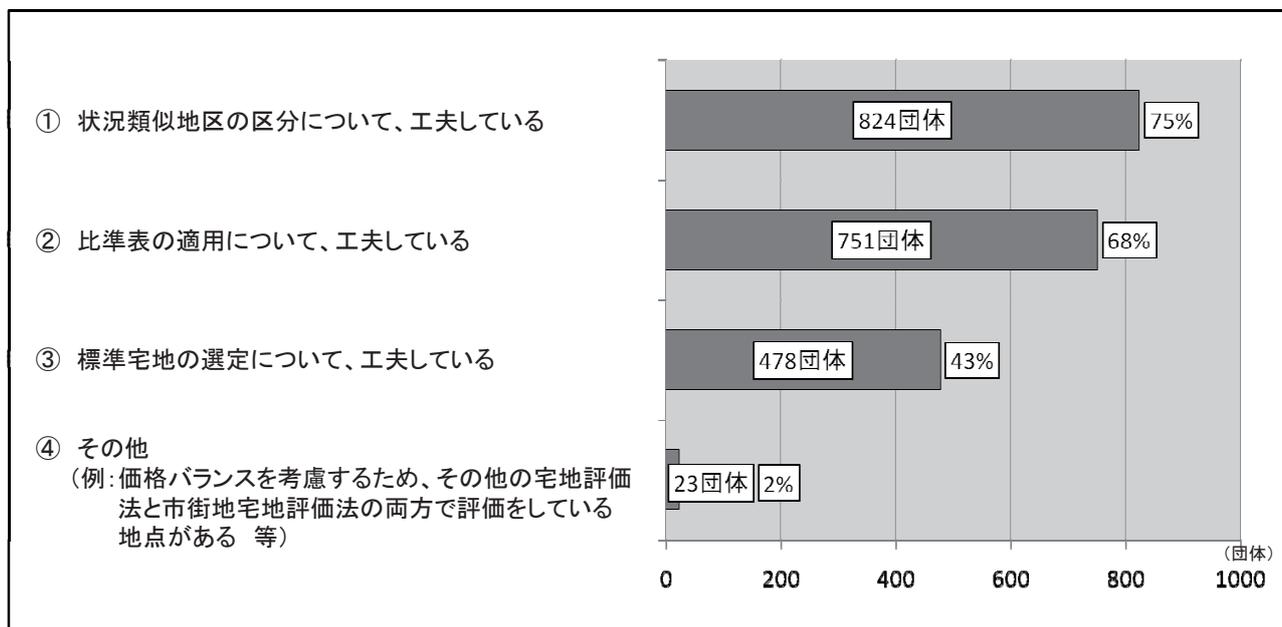
7-3. 宅地の比準表について制度面における問題・課題の具体的な内容（※複数回答）

- 現在「宅地の比準表」について問題、課題があると回答した303団体のうち、「その他の比準割合」の具体的な規定がなく苦慮している団体が約7割あり、圧倒的に多かった。



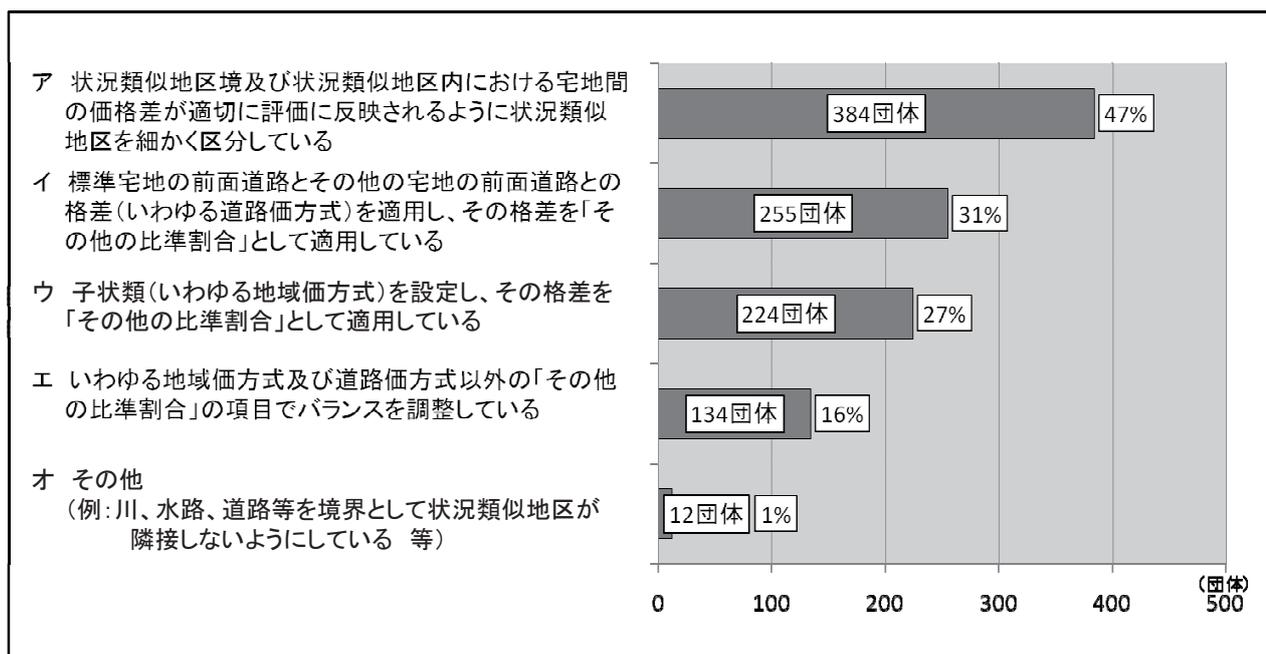
8. 「その他の宅地評価法」によって評価する際、制度面において工夫している点（※複数回答）

○ 「その他の宅地評価法」によって評価する際、何らかの工夫をしている1,102団体のうち、「状況類似地区の区分」と「比準表の適用」について工夫している団体がそれぞれ約4分の3あった。



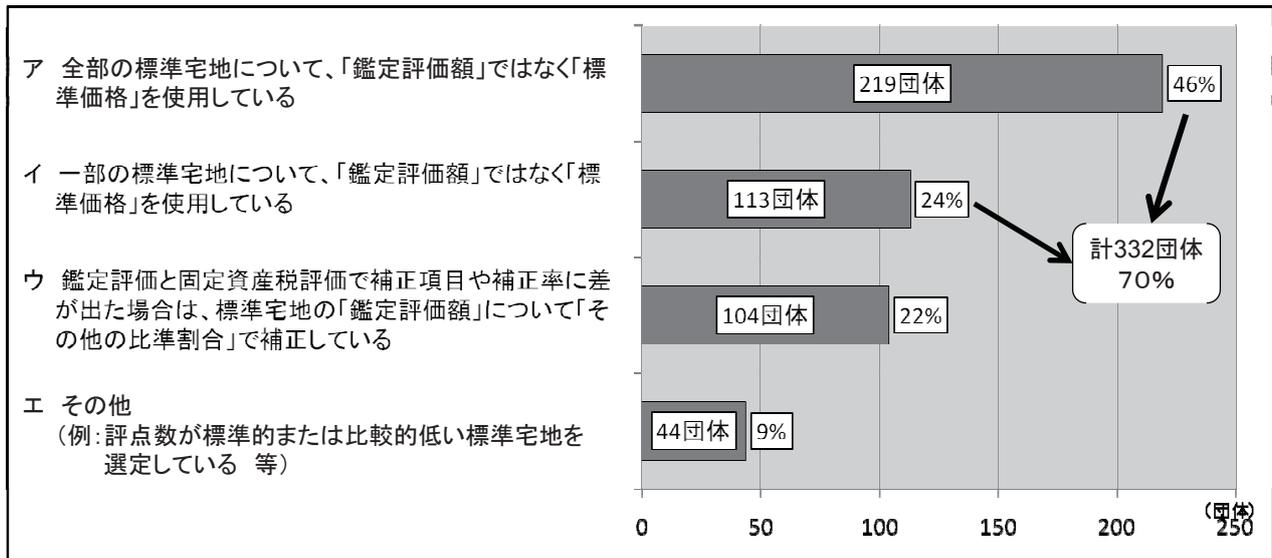
8-1. 状況類似地区の区分について制度面において工夫しているその具体的な内容（※複数回答）

○ 「状況類似地区の区分」について工夫をしている824団体のうち、「状況類似地区間の価格差が生じないように区分を細かくしている」と回答した団体が半数近くあり、一番多かった。



8-2. 標準宅地の選定について制度面において工夫しているその具体的な内容（※複数回答）

- 「標準宅地の選定を工夫」している478団体のうち、全部または一部の標準宅地について「鑑定評価額」に代えて「標準価格※1」を使用して評価している団体が約7割の332団体あった。



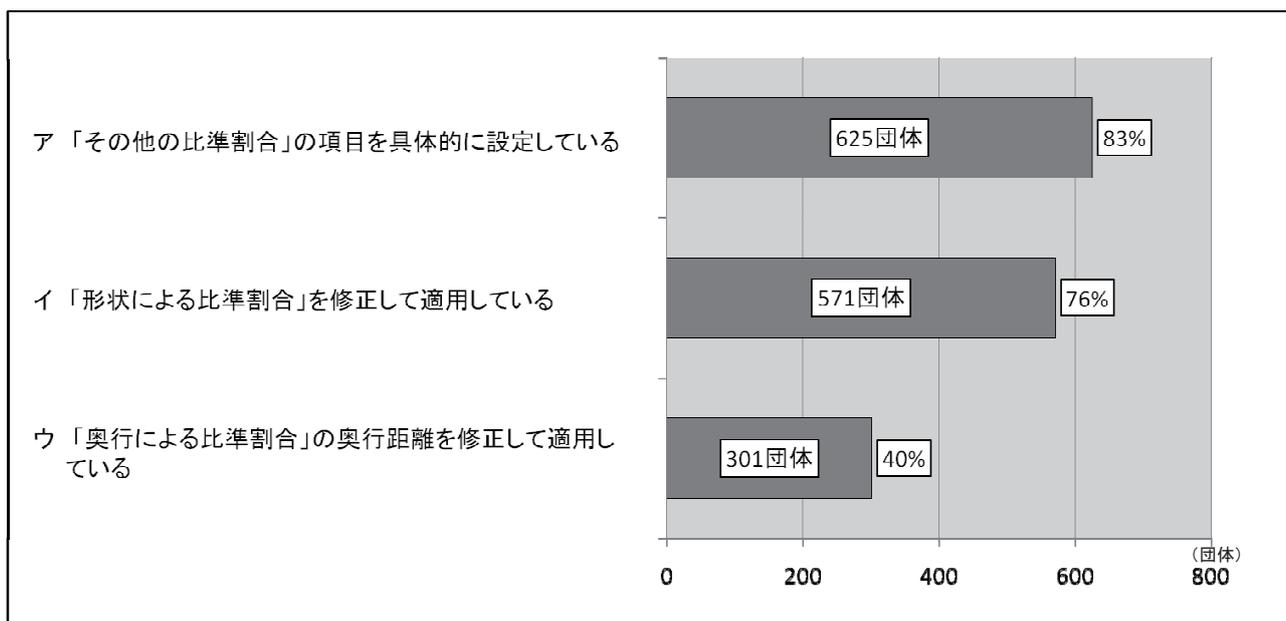
※1 「標準価格」とは、鑑定評価における「標準的画地※2」における価格をいう。

※2 鑑定評価における「標準的画地」とは、鑑定対象地の属する近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものである標準的使用の土地をいう。

※3 「その他の宅地評価法」を適用する地域においては、「原則として鑑定評価額(1平方メートル当たり価格)の7割を標準宅地の1平方メートル当たりの評点数として付設すること。ただし、鑑定評価上、標準宅地に何らかの極端な補正がなされており、かつ、その他の画地の評価に不均衡を及ぼすような場合に限っては、「1平方メートル当たり標準価格」を用いる等、状況に応じた対応を行うこと。(平成7年9月19日自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡)」とされている。

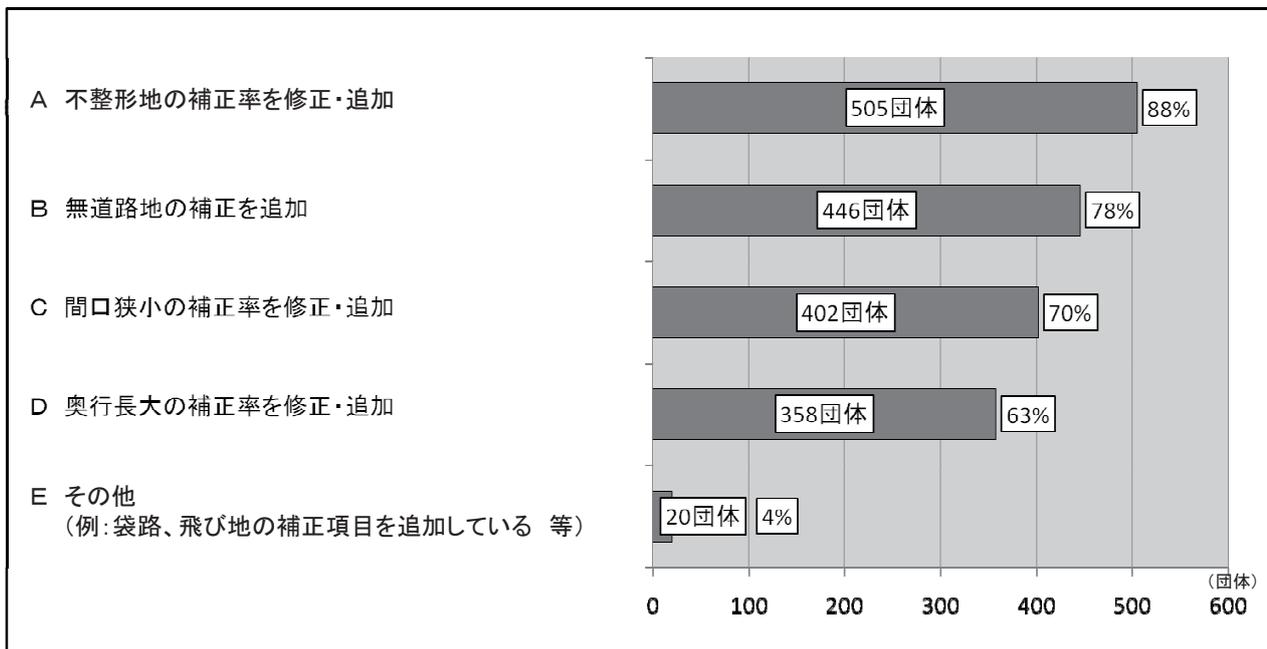
8-3. 比準表の適用について制度面において工夫しているその具体的な内容（※複数回答）

- 「比準表の適用」を工夫している751団体のうち、「その他の比準割合」の項目を修正している団体が約8割あり、一番多かった。
- 次いで順に、「形状による比準割合」を修正している団体が約8割、「奥行による比準割合」を修正している団体が約4割あった。



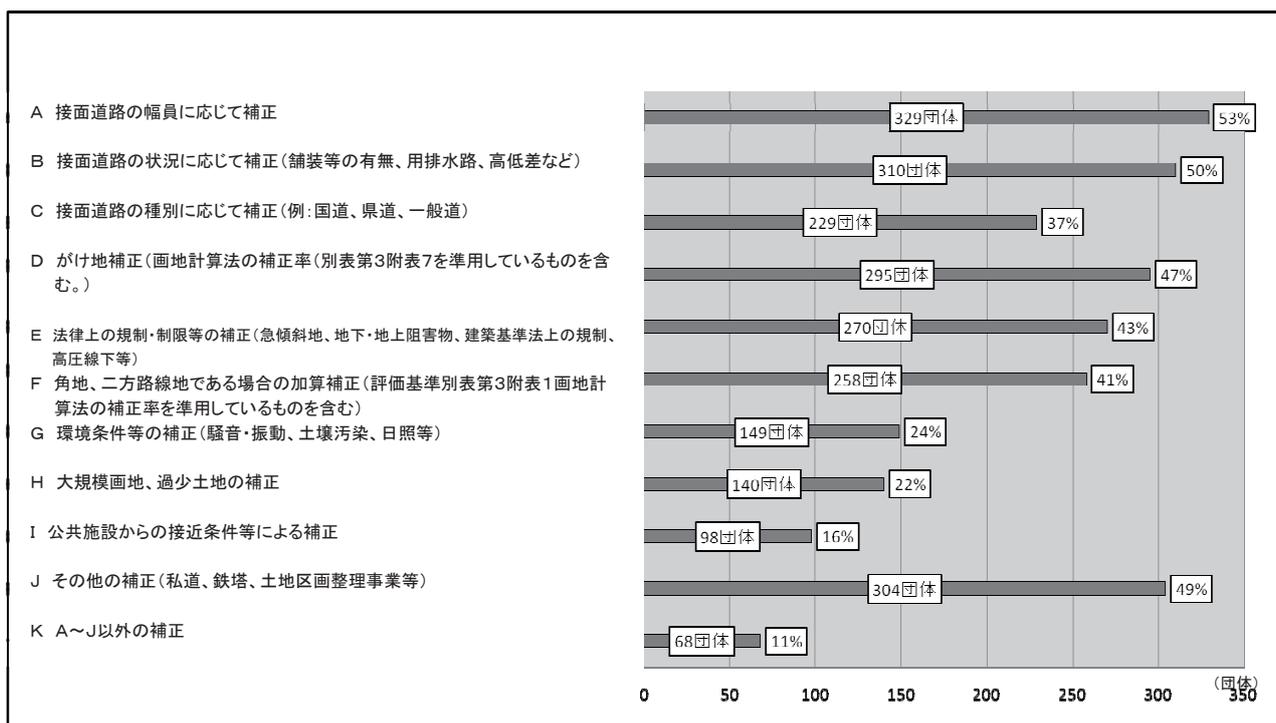
8-3-1. 「形状による比準割合」について、具体的な修正項目（※複数回答）

- 「形状による比準割合」を工夫している571団体のうち、不整形地の補正率を修正している団体が約9割あり、一番多かった。
- 次に、無道路地の補正が約8割、間口狭小の補正が約7割、奥行長大の補正が約6割あった。



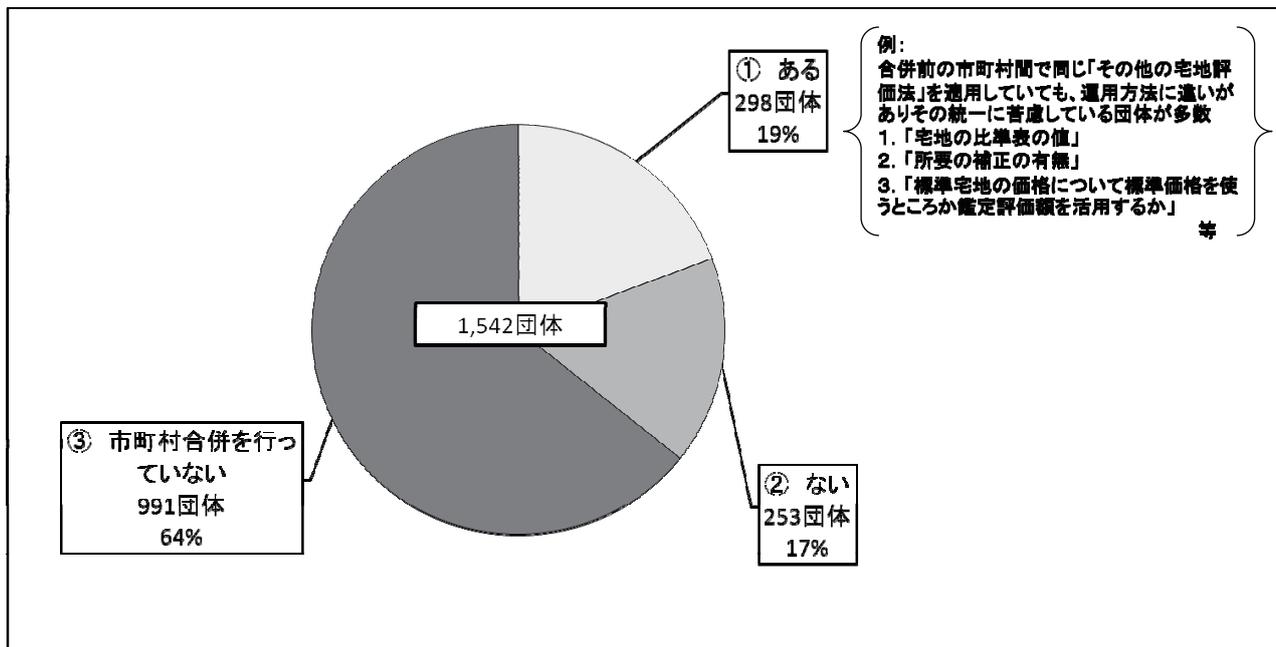
8-3-2 「その他の比準割合」について、具体的な修正項目（※複数回答）

- 「その他の比準割合」について工夫している625団体のうち、接面道路について何らかの工夫をしている団体が一番多かった。



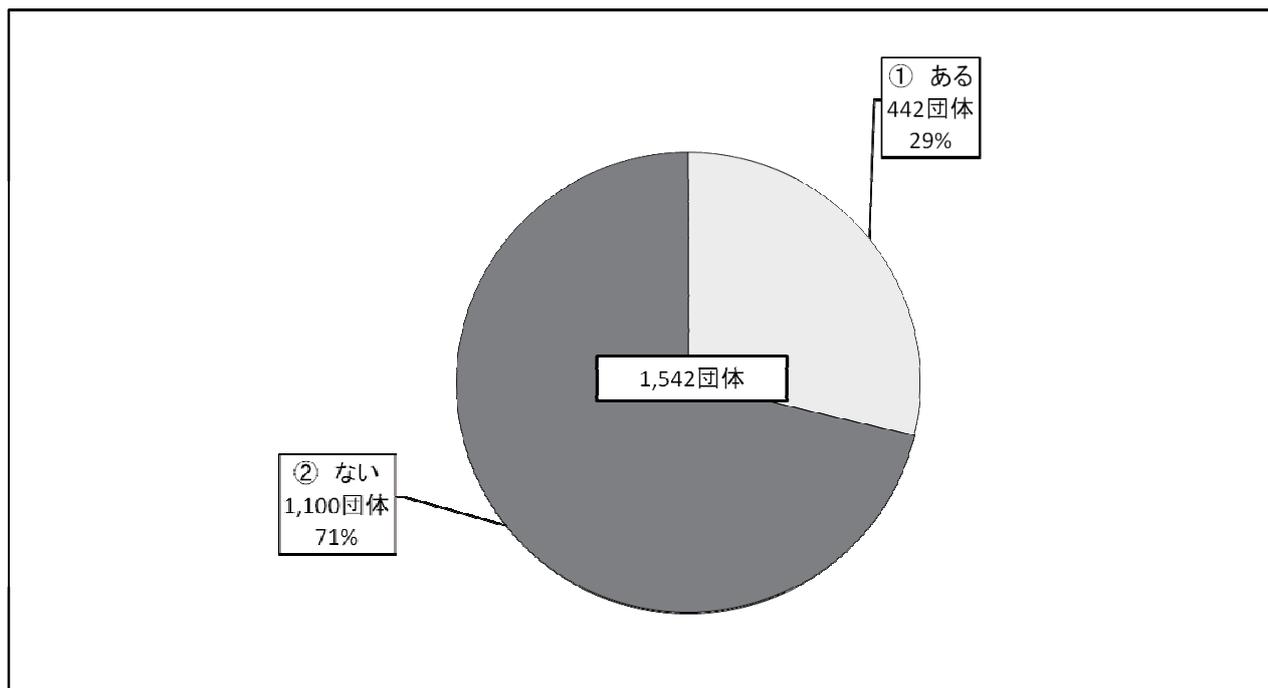
9. 市町村合併後、適用する評価方法の違い等による問題・課題

- 「その他の宅地評価法」を適用している1,542団体のうち、市町村合併後に適用する評価方法の違い等による問題・課題があるとする団体は全体の約2割あった。



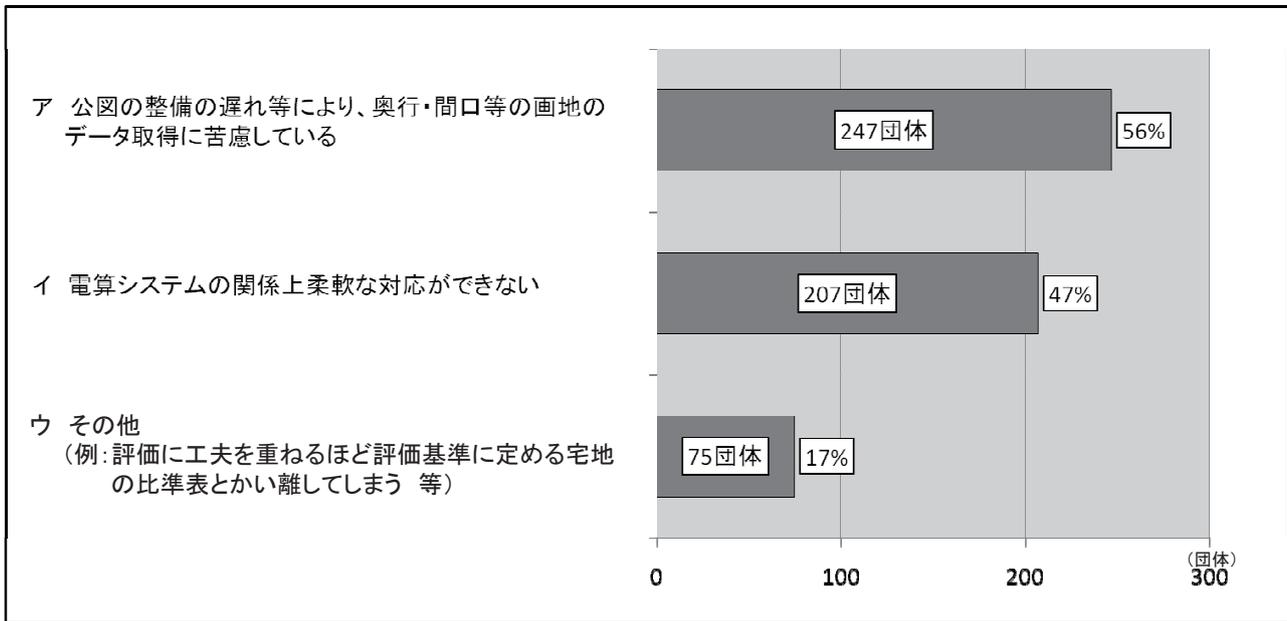
10. 「その他の宅地評価法」の運用における問題・課題

- 現在「その他の宅地評価法」を適用している1,542団体のうち、運用における問題・課題があるとする団体が全体の約3割あった。



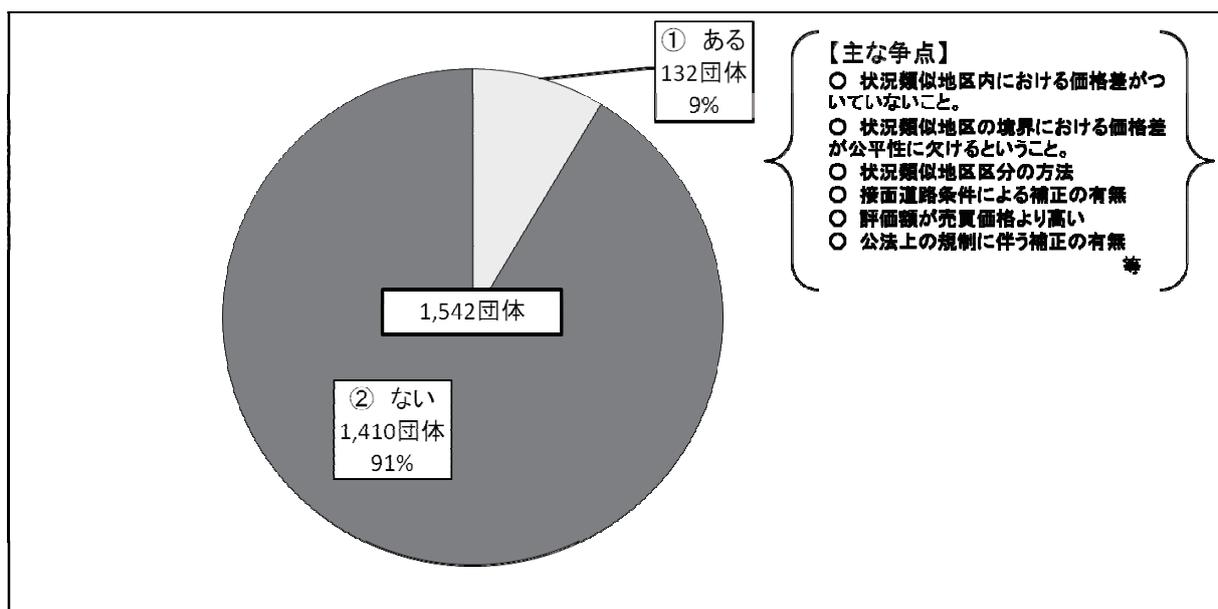
10-1. 「その他の宅地評価法」の運用面における問題・課題の内容（※複数回答）

○ 「その他の宅地評価法」の運用における問題・課題があると回答した442団体のうち、画地のデータ取得に苦慮している団体が約6割あり、電算システムの関係上柔軟な対応ができない団体が約5割あった。



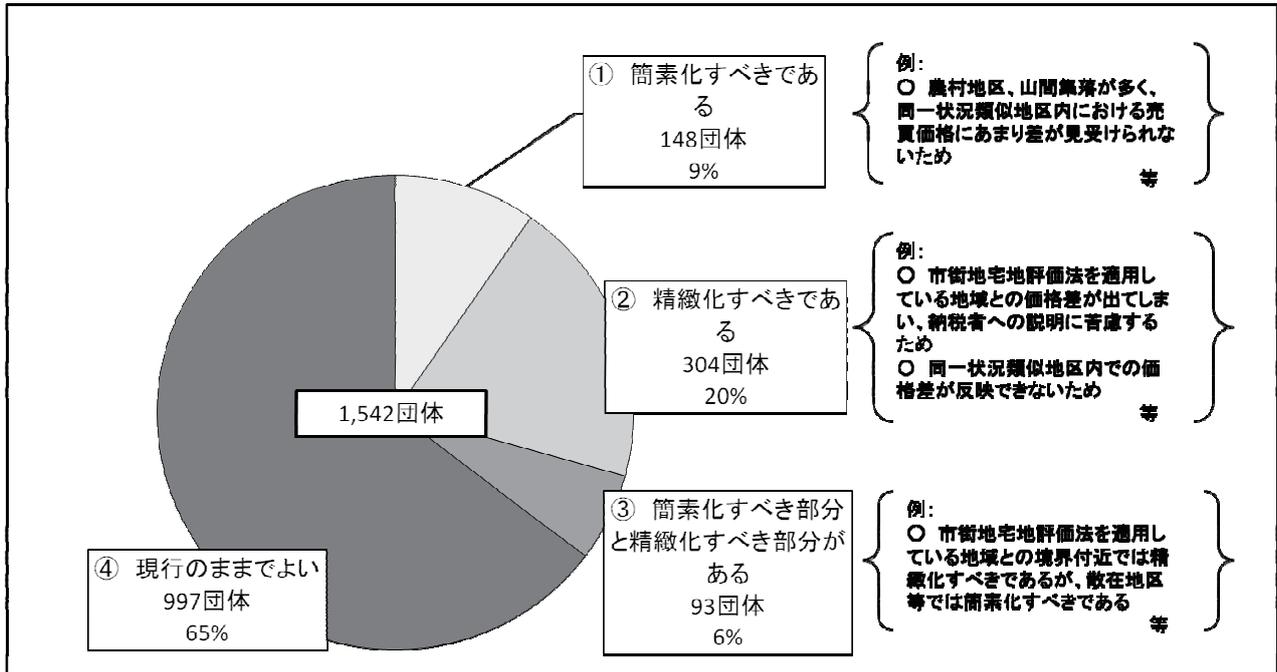
11. 「その他の宅地評価法」を適用していることで、審査申出や裁判になったことがあるか。

○ 現在「その他の宅地評価法」を適用している1,542団体のうち、「その他の宅地評価法」による評価を争点とする審査申出や裁判になったことがあると回答する団体が約1割あった。



12. 「その他の宅地評価法」による評価の方法をより精緻化すべきか。それとも簡素化すべきか。

○ 現在「その他の宅地評価法」を適用している1,542団体のうち、何らかの改善を求める団体が約3分の1あり、一方、現行のままでよいとする団体が約3分の2あった。



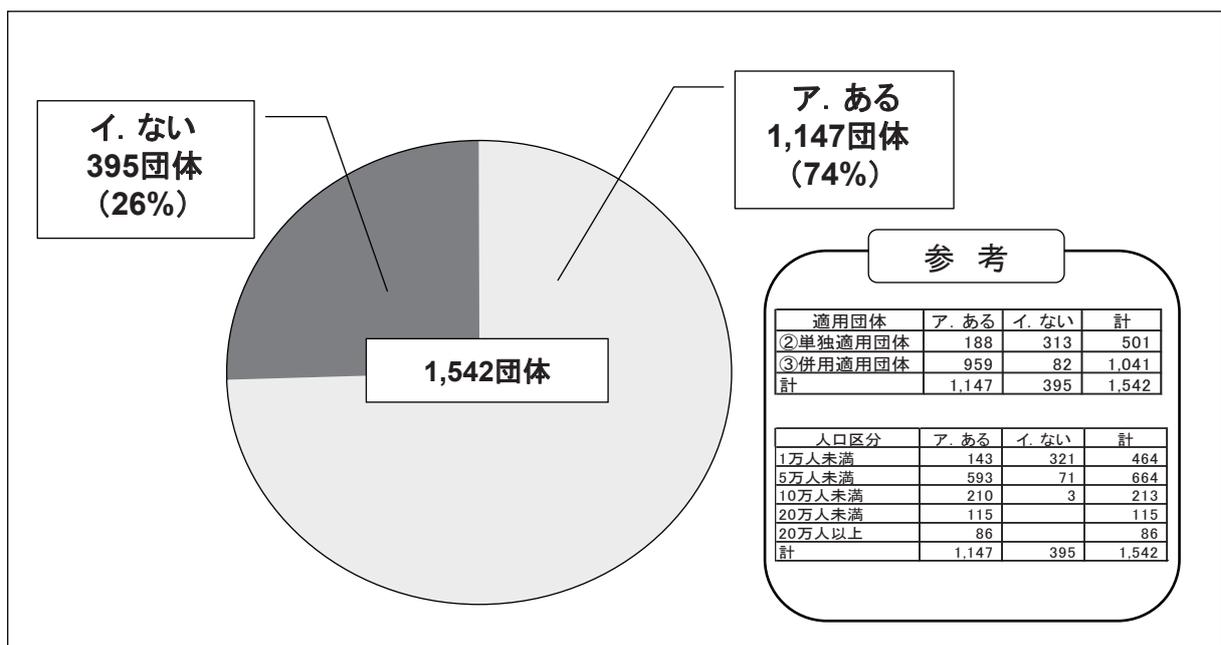
② 「その他の宅地評価法」実態調査に関する分析

稲葉勝巳 委員

評価に係る基本的事項(質問Ⅲ-3)

① 都市計画区域指定の有無

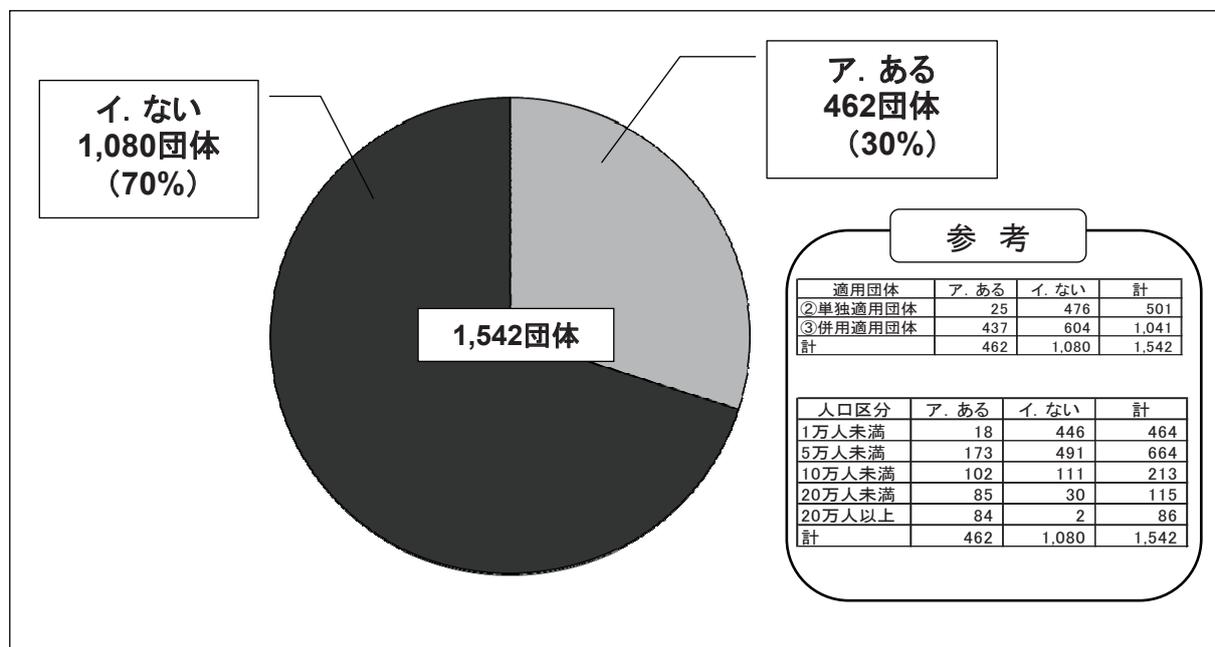
○ 「その他の宅地評価法」採用の全1,542団体のうち1,147団体が、都市計画区域の指定がある。



評価に関わる基本的事項(質問Ⅲ-3)

② 市街化区域及び市街化調整区域の線引きの有無

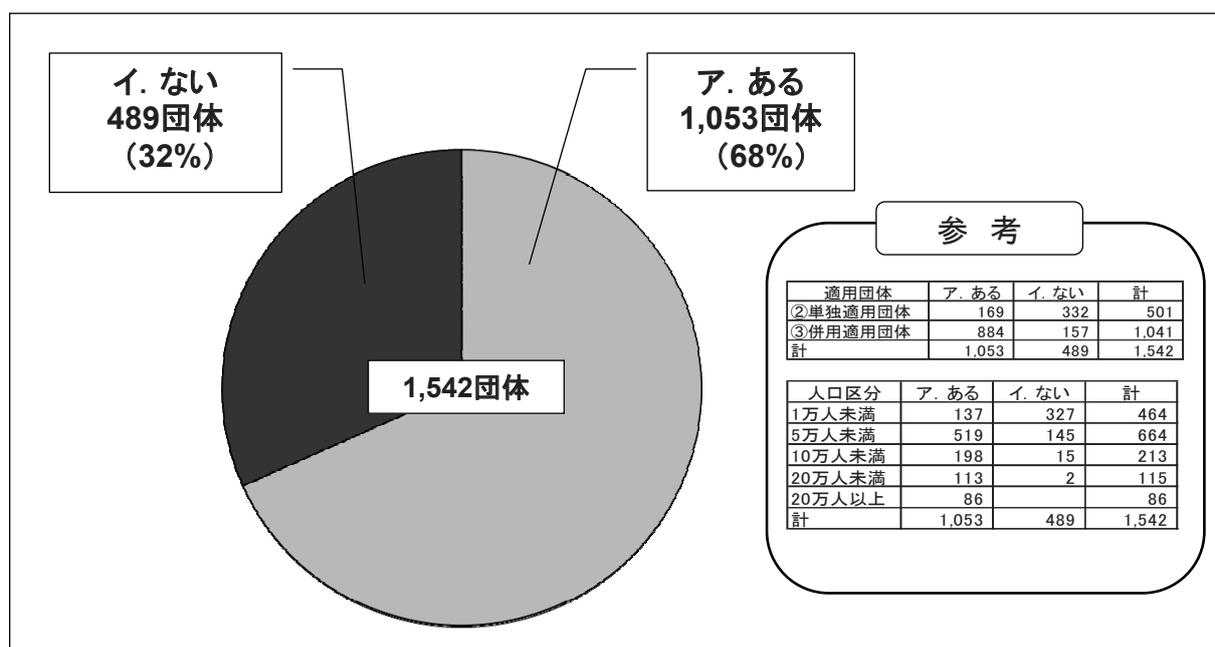
○ 「その他の宅地評価法」採用の全1,542団体のうち、市街化区域及び市街化調整区域の線引きがあるのは462団体。



評価に関わる基本的事項(質問Ⅲ-3)

③ 用途地域の定めの有無

○ 「その他の宅地評価法」採用の全1,542団体のうち1,053団体が、用途地域の定めがある。



評価に関わる基本的事項(質問Ⅲ-4)

① その他の宅地評価法適用区域内の標準宅地について

ア 標準宅地数

評価方法	集計項目	H18	H21
②単独適用団体	市町村数	501	500
	最大標準宅地数	683	602
	最小標準宅地数	1	1
	平均標準宅地数	62	59
③併用適用団体	市町村数	1,041	1,034
	最大標準宅地数	1,549	1,549
	最小標準宅地数	1	1
	平均標準宅地数	120	116
市町村数(全体)		1,542	1,534
最大標準宅地数(全体)		1,549	1,549
最小標準宅地数(全体)		1	1
平均標準宅地数(全体)		101	98

人口区分	集計項目	H18	H21
1万人未満	市町村数	464	464
	最大標準宅地数	151	143
	最小標準宅地数	1	1
	平均標準宅地数	35	34
5万人未満	市町村数	664	659
	最大標準宅地数	732	732
	最小標準宅地数	1	1
	平均標準宅地数	88	83
10万人未満	市町村数	213	210
	最大標準宅地数	602	602
	最小標準宅地数	1	1
	平均標準宅地数	158	156
20万人未満	市町村数	115	115
	最大標準宅地数	659	696
	最小標準宅地数	1	1
	平均標準宅地数	191	185
20万人以上	市町村数	86	86
	最大標準宅地数	1,549	1,549
	最小標準宅地数	6	6
	平均標準宅地数	296	294
市町村数(全体)		1,542	1,534
最大標準宅地数(全体)		1,549	1,549
最小標準宅地数(全体)		1	1
平均標準宅地数(全体)		101	98

評価に関わる基本的事項(質問Ⅲ-4)

① その他の宅地評価法適用区域内の標準宅地について

イ 標準宅地の適正な時価

評価方法	集計項目	H18	H21
②単独適用団体	市町村数	501	500
	最高価格(円/㎡)	137,000	106,000
	最低価格(円/㎡)	8,263	8,252
	平均価格(円/㎡)	39	28
③併用適用団体	市町村数	1,041	1,034
	最高価格(円/㎡)	168,000	164,000
	最低価格(円/㎡)	13,325	12,850
	平均価格(円/㎡)	20	21
市町村数(全体)		1,542	1,534
最高価格(円/㎡)(全体)		168,000	164,000
平均価格(円/㎡)(全体)		11,678	11,344
最低価格(円/㎡)(全体)		20	21

人口区分	集計項目	H18	H21
1万人未満	市町村数	464	464
	最高価格(円/㎡)	105,700	100,800
	最低価格(円/㎡)	6,215	6,083
	平均価格(円/㎡)	20	21
5万人未満	市町村数	664	659
	最高価格(円/㎡)	168,000	106,000
	最低価格(円/㎡)	11,114	10,804
	平均価格(円/㎡)	35	35
10万人未満	市町村数	213	210
	最高価格(円/㎡)	154,000	154,000
	最低価格(円/㎡)	15,893	15,096
	平均価格(円/㎡)	150	130
20万人未満	市町村数	115	115
	最高価格(円/㎡)	145,000	159,000
	最低価格(円/㎡)	20,656	20,349
	平均価格(円/㎡)	70	60
20万人以上	市町村数	86	86
	最高価格(円/㎡)	156,000	164,000
	最低価格(円/㎡)	22,943	22,799
	平均価格(円/㎡)	140	140
市町村数(全体)		1,542	1,534
最高価格(円/㎡)(全体)		168,000	164,000
平均価格(円/㎡)(全体)		11,678	11,344
最低価格(円/㎡)(全体)		20	21

評価に関わる基本的事項(質問Ⅲ-4)

② 市街地宅地評価法適用区域内の標準宅地について(併用している場合)

ア 標準宅地数

評価方法	集計項目	H18	H21
②単独適用団体	市町村数	501	500
	最大標準宅地数		
	最小標準宅地数		
	平均標準宅地数		
③併用適用団体	市町村数	1,041	1,034
	最大標準宅地数	3,256	3,123
	最小標準宅地数	2	2
	平均標準宅地数	193	195
市町村数(全体)		1,542	1,534
最大標準宅地数(全体)		3,256	3,123
最小標準宅地数(全体)		2	2
平均標準宅地数(全体)		193	195

人口区分	集計項目	H18	H21
1万人未満	市町村数	464	464
	最大標準宅地数	98	98
	最小標準宅地数	4	4
	平均標準宅地数	33	33
5万人未満	市町村数	664	659
	最大標準宅地数	323	343
	最小標準宅地数	2	2
	平均標準宅地数	81	82
10万人未満	市町村数	213	210
	最大標準宅地数	540	548
	最小標準宅地数	9	23
	平均標準宅地数	180	182
20万人未満	市町村数	115	115
	最大標準宅地数	753	775
	最小標準宅地数	136	144
	平均標準宅地数	345	351
20万人以上	市町村数	86	86
	最大標準宅地数	3,256	3,123
	最小標準宅地数	201	187
	平均標準宅地数	911	913
市町村数(全体)		1,542	1,534
最大標準宅地数(全体)		3,256	3,123
最小標準宅地数(全体)		2	2
平均標準宅地数(全体)		193	195

評価に関わる基本的事項(質問Ⅲ-4)

② 市街地宅地評価法適用区域内の標準宅地について(併用している場合)

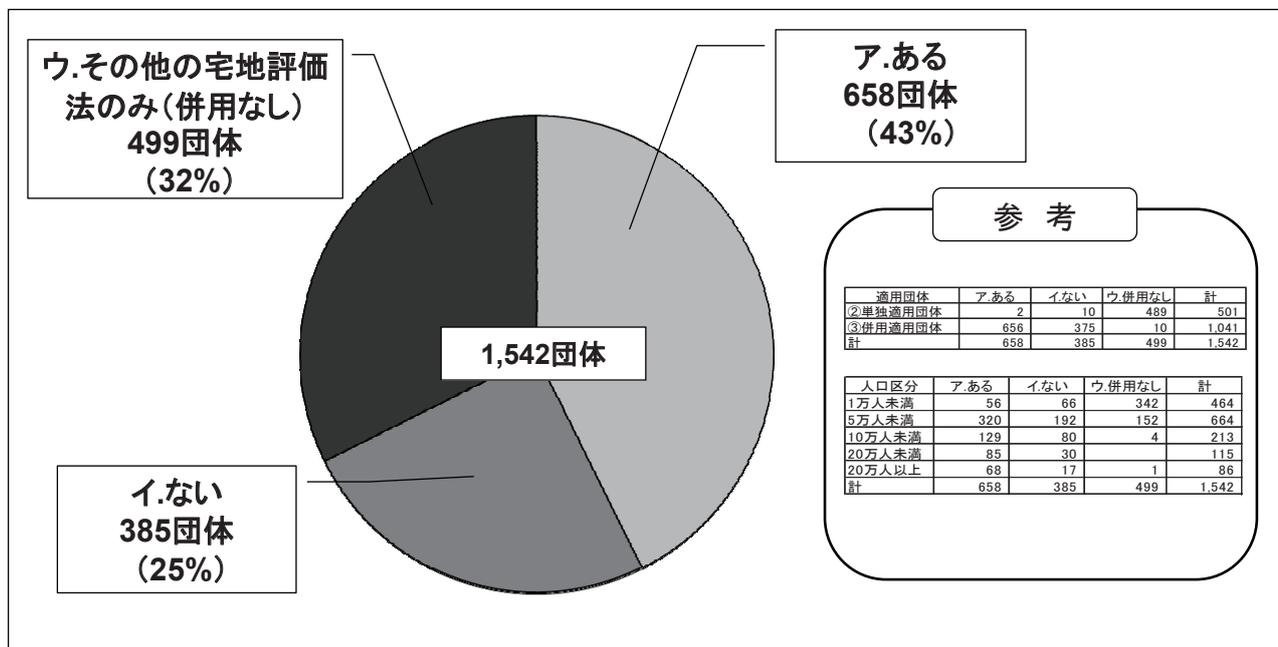
イ 標準宅地の適正な時価

評価方法	集計項目	H18	H21
②単独適用団体	市町村数	501	500
	最高価格(円/㎡)		
	最低価格(円/㎡)		
	平均価格(円/㎡)		
③併用適用団体	市町村数	1,041	1,034
	最高価格(円/㎡)	3,360,000	5,900,000
	最低価格(円/㎡)	225	230
	平均価格(円/㎡)	34,944	34,735
全体の市町村数		1,542	1,534
全体の最高価格(円/㎡)		3,360,000	5,900,000
全体の最低価格(円/㎡)		225	230
全体の平均価格(円/㎡)		34,944	34,735

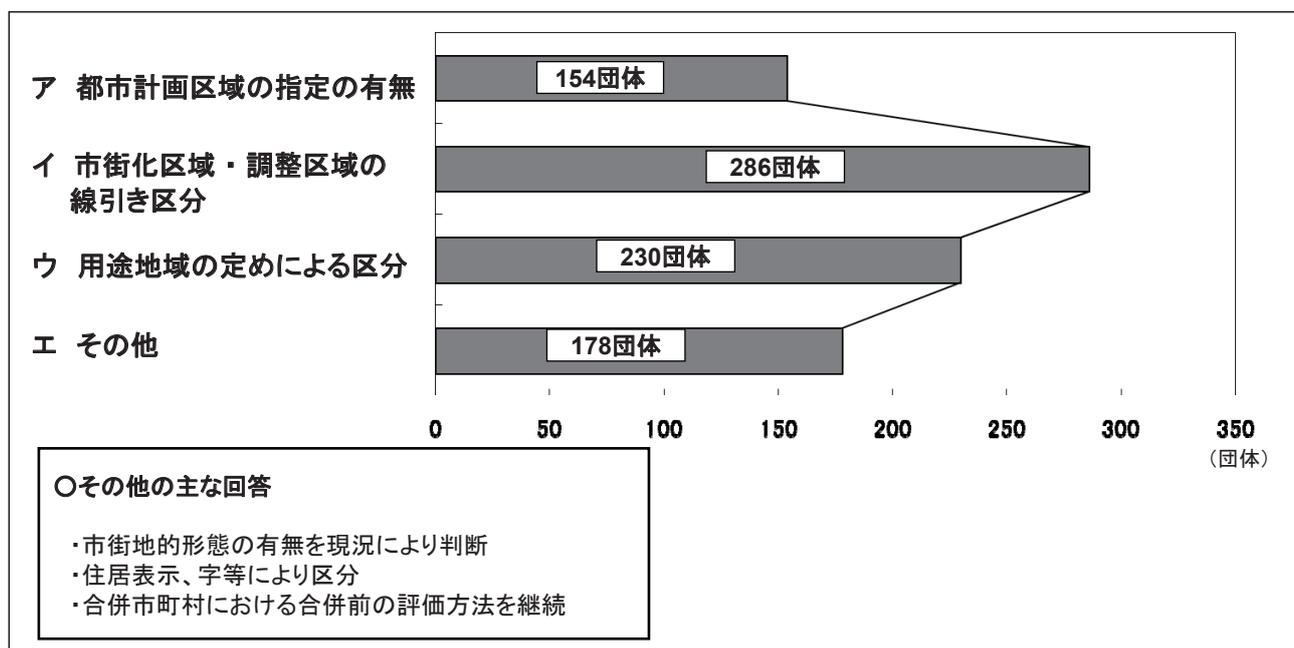
人口区分	集計項目	H18	H21
1万人未満	市町村数	464	464
	最高価格(円/㎡)	100,200	99,400
	最低価格(円/㎡)	301	287
	平均価格(円/㎡)	15,197	14,799
5万人未満	市町村数	664	659
	最高価格(円/㎡)	193,000	222,290
	最低価格(円/㎡)	280	280
	平均価格(円/㎡)	27,045	26,286
10万人未満	市町村数	213	210
	最高価格(円/㎡)	777,000	508,000
	最低価格(円/㎡)	490	490
	平均価格(円/㎡)	38,985	37,896
20万人未満	市町村数	115	115
	最高価格(円/㎡)	568,000	660,000
	最低価格(円/㎡)	700	300
	平均価格(円/㎡)	52,660	52,760
20万人以上	市町村数	86	86
	最高価格(円/㎡)	3,360,000	5,900,000
	最低価格(円/㎡)	225	230
	平均価格(円/㎡)	76,353	80,825
市町村数(全体)		1,542	1,534
全体の最高価格(円/㎡)(全体)		3,360,000	5,900,000
全体の最低価格(円/㎡)(全体)		225	230
全体の平均価格(円/㎡)(全体)		34,944	34,735

市街地宅地評価法と併用している場合、その他の宅地評価方法の具体的な適用基準の有無(質問Ⅲ-5)

○ その他の宅地評価方法の具体的な適用基準があるのは、全1,542団体のうち658団体で、その他の884団体は、具体的な適用基準がないか、その他の宅地評価法のみ。



※ その他の宅地評価方法の具体的な適用基準がある(5.で①あると回答した)場合の、具体的な適用区分の内容(複数回答)



評価に関わる基本的事項(質問Ⅲ-6)

① 利用状況による地区区分をしている場合の、地区区分の地区名及び基準

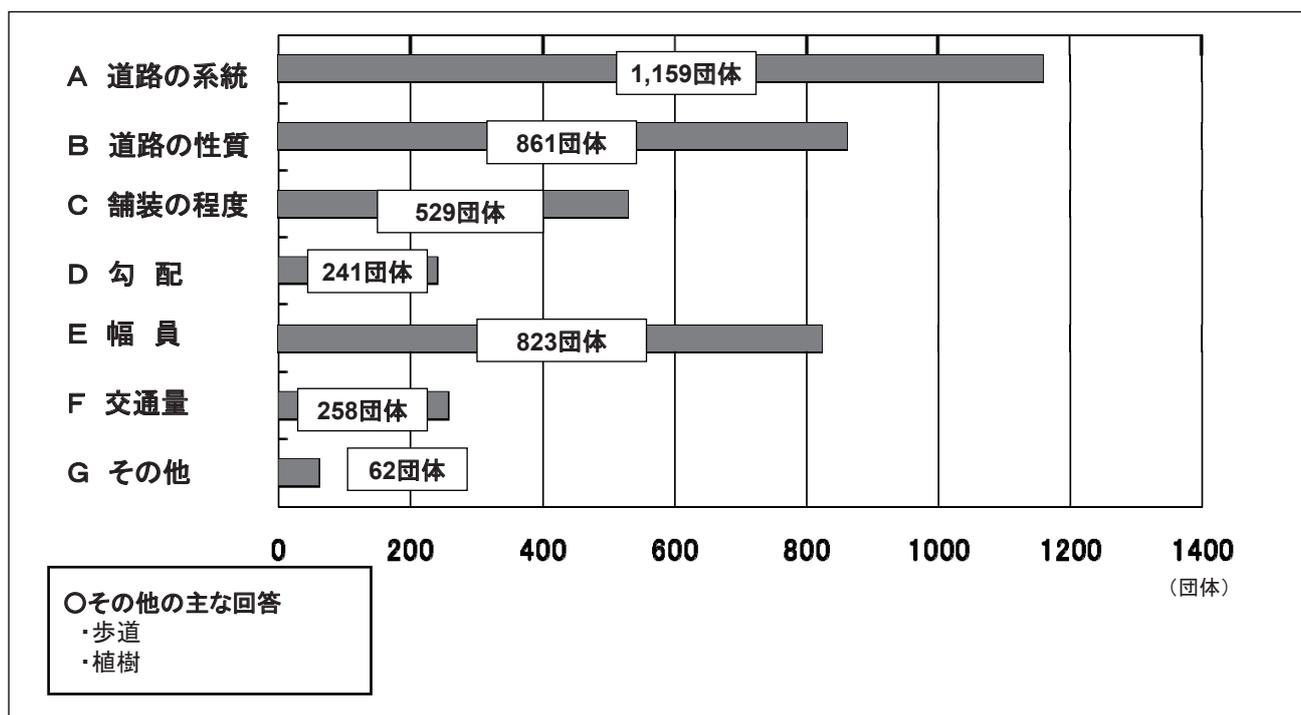
主な区分

地区名	基準
散在地区	家屋の散在する地域
集落地区	農家等の集落
村落地区	家屋の散在する地域 (おおむね字単位で区分している)
住宅地区	専用住宅が相当連たんしている地域
商業地区	店舗等が連たんする地域
工業地区	工場が集中している地域

○約7割の自治体が何らかの地区名を有しており、そのうち約6割が2つ以上の地区区分を行っている。

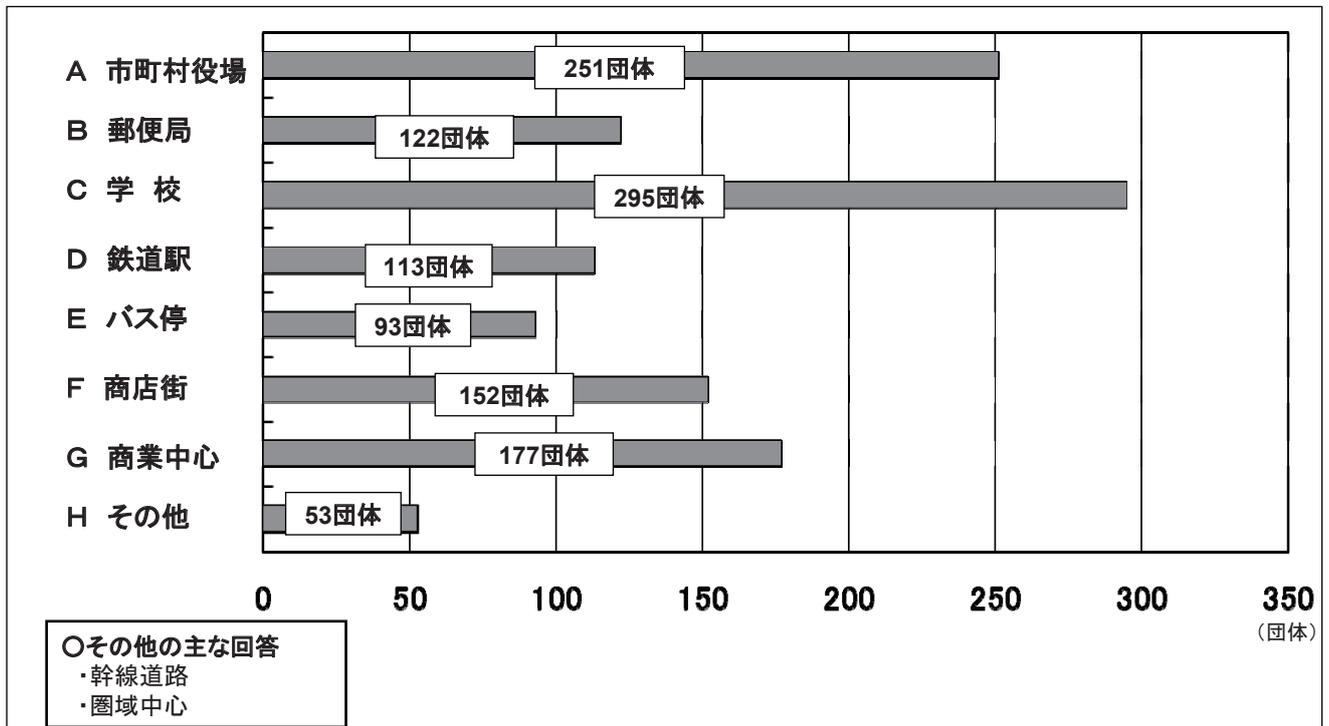
状況類似の区分で考慮している要素について(質問Ⅲ-6-②)

ア. 道路条件(複数回答)



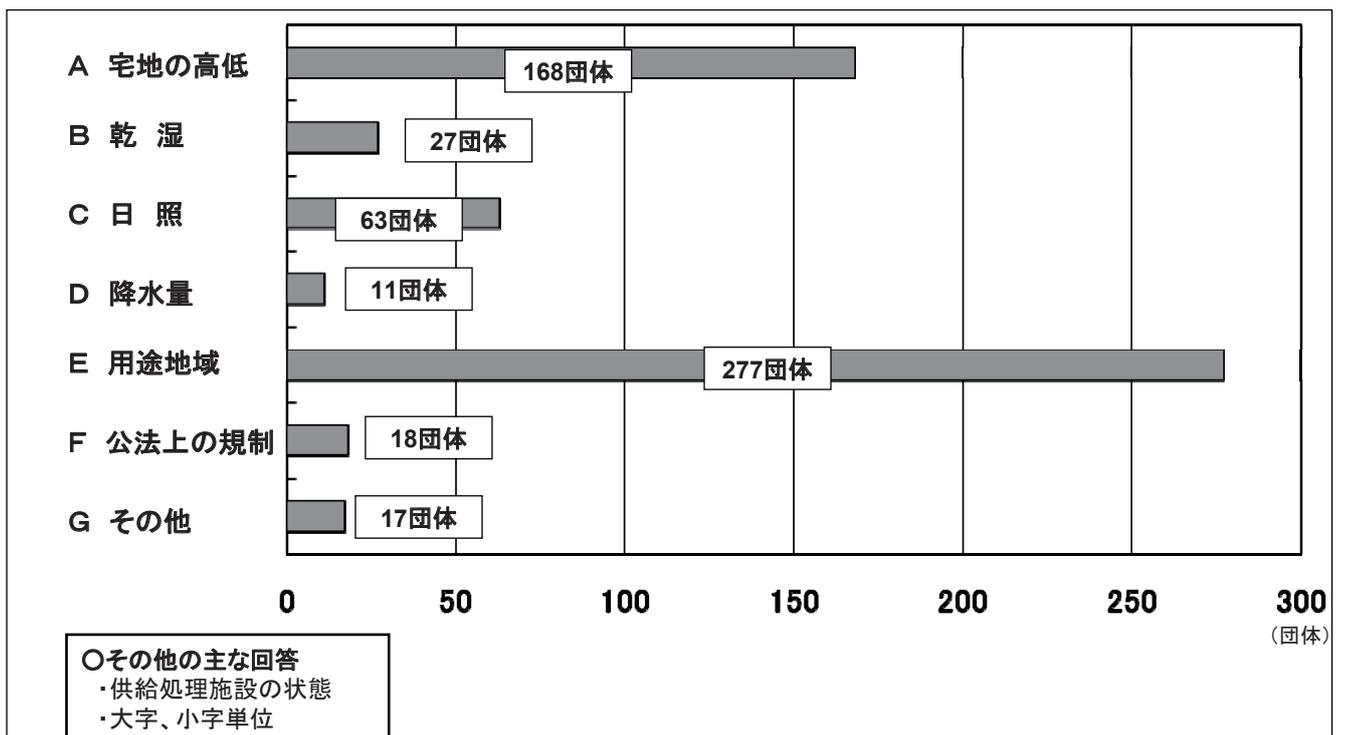
状況類似の区分で考慮している要素について(質問Ⅲ-6-②)

イ. 接近条件(複数回答)



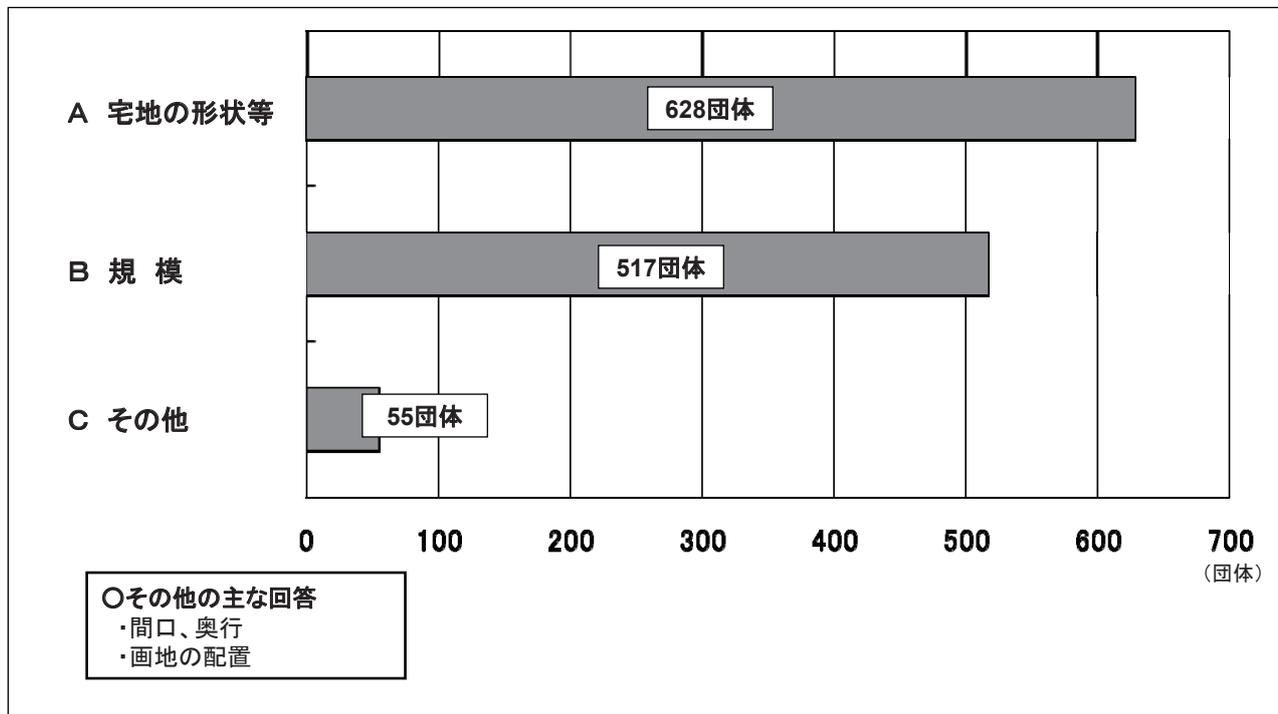
状況類似の区分で考慮している要素について(質問Ⅲ-6-②)

ウ. 宅地条件(複数回答)



状況類似の区分で考慮している要素について(質問Ⅲ-6-②)

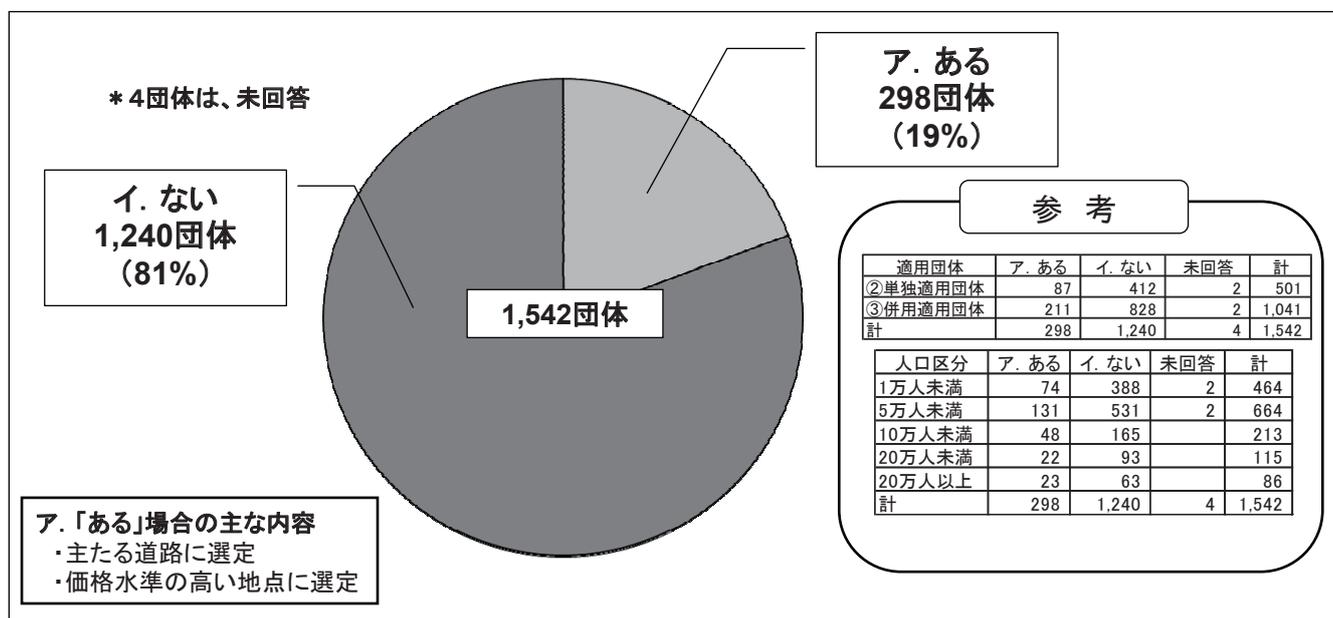
エ. 画地条件(複数回答)



標準宅地の選定に関する質問(質問Ⅲ-7)

① 標準宅地の選定にあたって、評価技術の事情から選定する場合があるか。

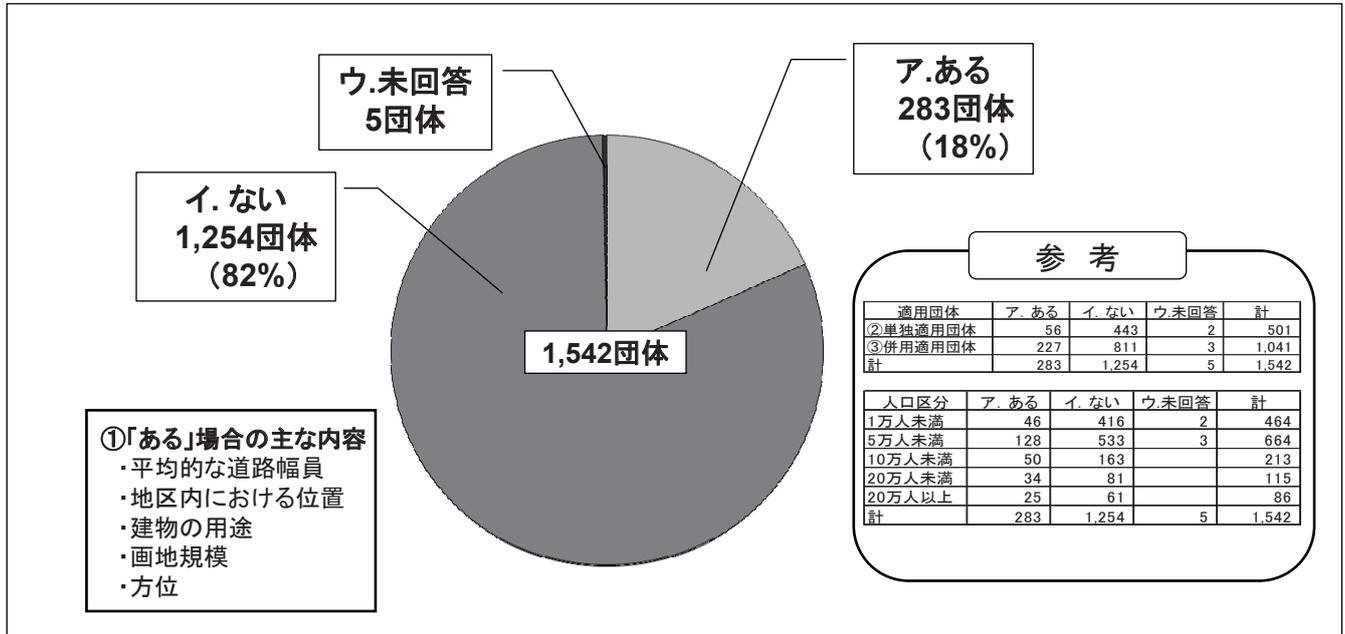
○ 標準宅地の選定にあたって、評価技術の事情から選定する場合があるのは、全1,542団体のうち298団体。



標準宅地の選定に関する質問(質問Ⅲ-7)

② 奥行、間口、形状等以外に標準宅地の選定基準はあるか。

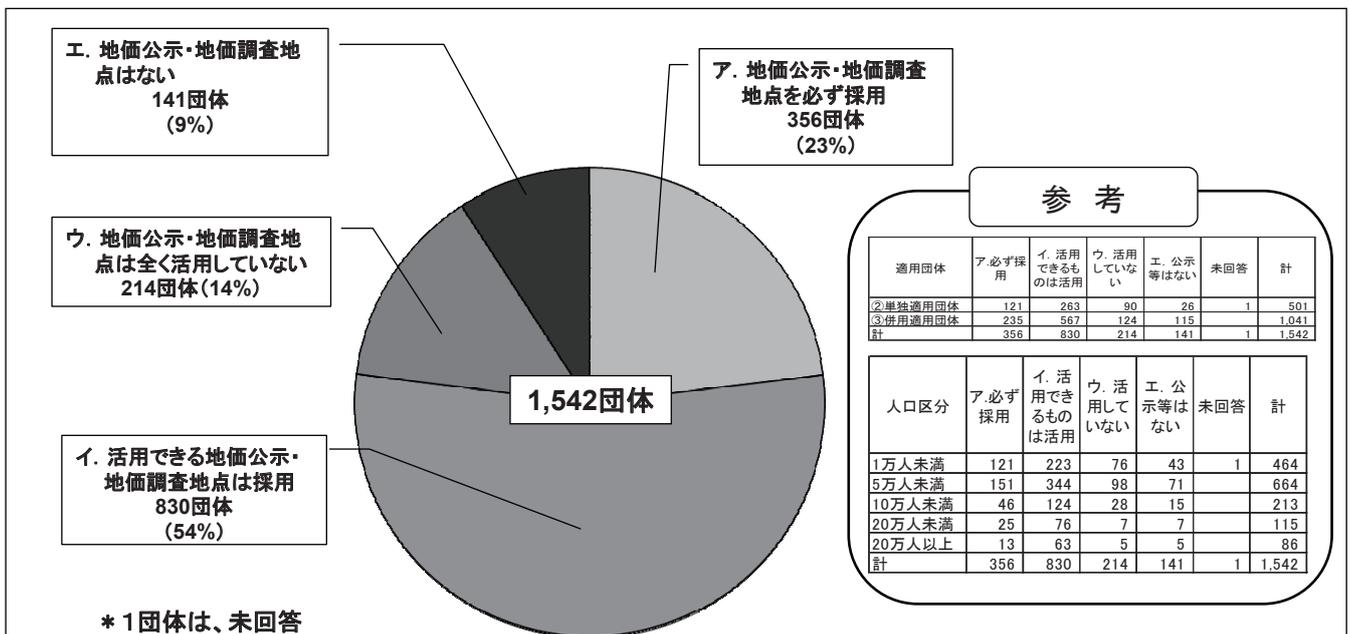
○ 標準宅地の選定にあたって、奥行、間口、形状等以外に標準宅地の選定基準があるのは、全1,542団体のうち283団体。



標準宅地の選定に関する質問(質問Ⅲ-7)

③ 地価公示・地価調査地点を採用しているか。

○ 標準宅地の選定にあたって、地価公示・地価調査地点を採用していないのは、全1,542団体のうち355団体で、その他の1186団体は、地価公示・地価調査地点を採用している。



標準宅地の選定に関する質問(質問Ⅲ-7)

④ 鑑定評価上の個別的要因による個性率がある標準宅地数等。

人口区分	集計項目	計
1万人未満	市町村数	464
	最大地点数	85
	最小地点数	0
	平均地点数	5
5万人未満	市町村数	664
	最大地点数	241
	最小地点数	0
	平均地点数	17
10万人未満	市町村数	213
	最大地点数	460
	最小地点数	0
	平均地点数	41
20万人未満	市町村数	115
	最大地点数	308
	最小地点数	0
	平均地点数	47
20万人以上	市町村数	86
	最大地点数	929
	最小地点数	0
	平均地点数	89
市町村数(全体)		1,542
最大地点数(全体)		929
最小地点数(全体)		0
平均地点数(全体)		24

評価方法	集計項目	計
②その他の宅地評価法のみ適用	市町村数	501
	最大地点数	150
	最小地点数	0
	平均地点数	9
③市街地宅地評価法及びその他の宅地評価法の併用	市町村数	1,041
	最大地点数	929
	最小地点数	0
	平均地点数	30
市町村数(全体)		1,542
最大地点数(全体)		929
最小地点数(全体)		0
平均地点数(全体)		24

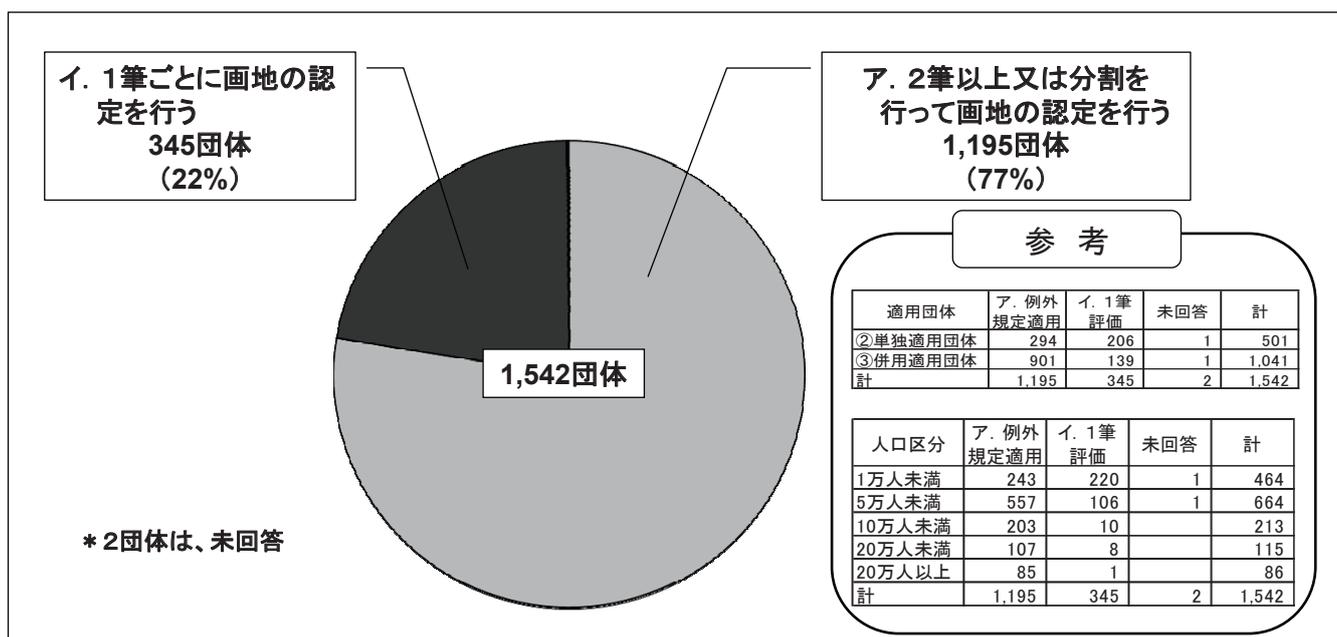
主な個性率

角地、不整形、二方路、形状、規模等

宅地の比準表に関する質問(質問Ⅲ-8)

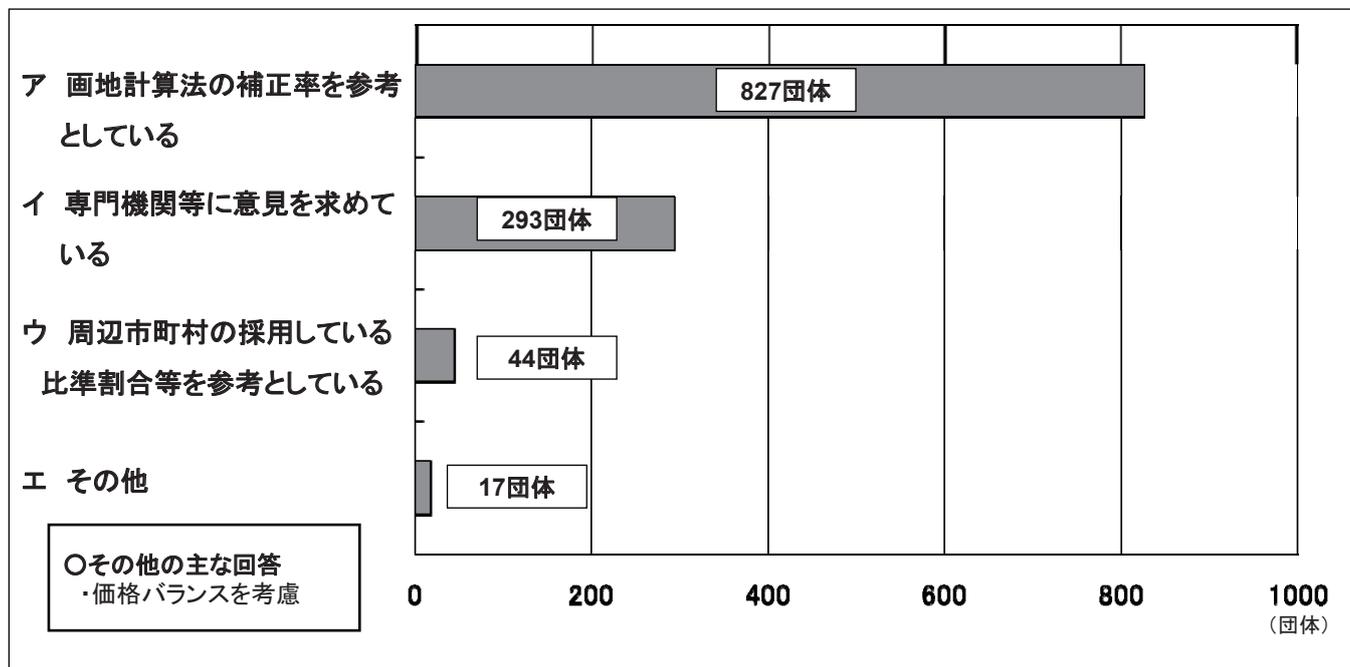
① 画地の認定にあたって、画地認定の例外規定を適用しているか。

- 画地の認定にあたって、全1,542団体のうち1,195団体で、画地認定の例外規定を適用している。



宅地の比準表に関する質問(質問Ⅲ-8)

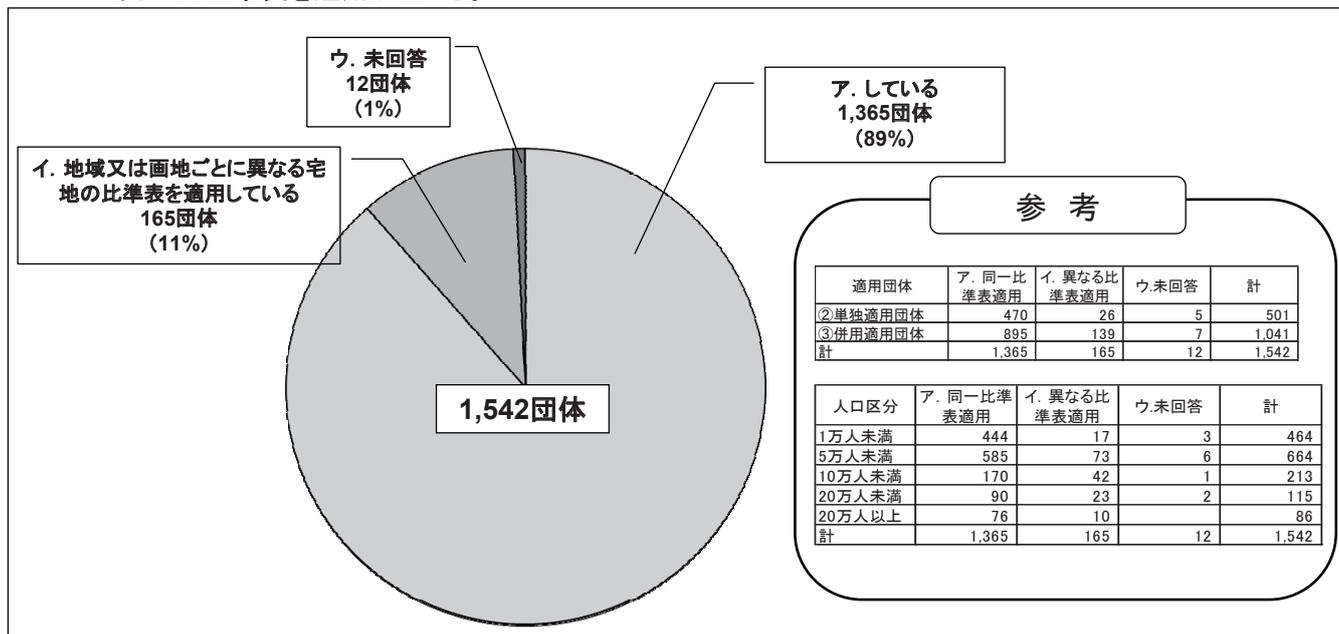
- ② 宅地の比準表の比準割合等や市町村の定める所要の補正はどのように定めているか(複数回答)。



宅地の比準表に関する質問(質問Ⅲ-8)

- ③ 適用している宅地の比準表は、利用状況の区分に応じて同一の比準表を適用しているか。

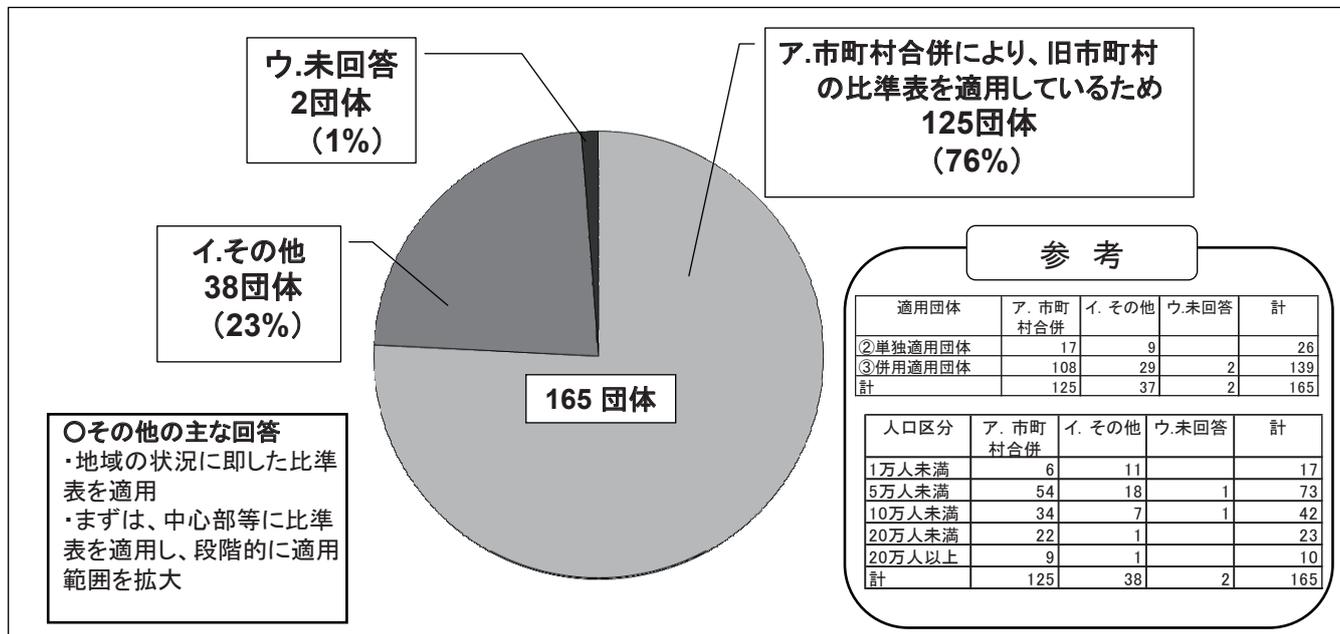
○ 適用している宅地の比準表は、全1,542団体のうち1,365団体に、利用状況の区分に応じて同一の比準表を適用している。



宅地の比準表に関する質問(質問Ⅲ-8)

※ 地域又は画地ごとに異なる宅地の比準表を適用している(イ. の場合の)理由

○ 地域又は画地ごとに異なる宅地の比準表を適用している理由は、全165団体のうち125団体は、市町村合併により、旧市町村の比準表を適用しているため。



③ その他の宅地評価法に関する実態調査について（質問票）

その他の宅地評価法について評価のあり方を検討する際の一助とするため、全市町村を対象に実態調査をさせていただきます。

1 調査対象

全市町村

（※調査内容の一部は、その他の宅地評価法を適用している市町村のみを対象としています。）

2 調査時点

平成20年度賦課期日（平成20年1月1日）現在

3 調査内容

下記「5 質問事項」のうち全市町村を対象にする内容のものとその他の宅地評価法を適用している市町村のみを対象にする内容のものがあります。

<全市町村対象>

I 評価方法の適用に関する質問

<その他の宅地評価法を適用している市町村のみ対象>

II その他の宅地評価法の問題・課題等に関する質問

III その他の宅地評価法の実務における現状及び内容に関する質問

4 留意事項

- 下記「5 質問事項」について、回答にあたっては別添調査票にご記入ください。なお、調査票は、質問事項Ⅰ～Ⅲによってシートが分かれております。
- 調査票の入力にあたっては、入力内容に応じて列の幅、行の高さを修正して構いません。ただし、列の結合や分割等の変更は集計の都合上行わないようにしてください。特に、「5 質問事項 Ⅲ 6 ①利用状況による地区区分の地区名および基準（定義）」についてもセル内で完結するように注意してください。
- 選択式の質問については、複数回答可としているものを除き複数の選択肢を選ばないように注意してください。

5 質問事項

I 評価方法の適用に関する質問（全市町村対象）

- 1 都道府県名を記入してください。
- 2 市町村名を記入してください。
- 3 宅地評価にあたり採用している宅地評価の方法は次のいずれに該当しますか。以下の①～③からお選びください。
 - ① 市街地宅地評価法のみ適用。（4に進む。）
 - ② その他の宅地評価法のみ適用。（5に進む。）
 - ③ 市街地宅地評価法及びその他の宅地評価法の併用。（5に進む。）
- 4 3で①を回答した場合、過去にその他の宅地評価法を採用していたことがありますか。以下の①～②からお選びください。
 - ① ある。（6に進む。）
 - ② ない又は不明。
- 5 3で②又は③を回答した場合、市街地宅地評価法への移行を検討したことがありますか。以下の①～③からお選びください。
 - ① 現在検討中。（6に進む。）
 - ② 過去に検討したことがある。（6及び7に進む。）
 - ③ ない。
- 6 市街地宅地評価法への変更を検討している(した)理由を以下の①～④から選び、該当項目欄に「○」を記入してください。（複数回答可）
 - ① 市街化が進み、市街地宅地評価法が適用できる地域と判断できる(又はできた)ため。
 - ② 評価方法を統一した方が運用・システム上メリットがある(又はあった)ため。
 - ③ 納税者からの質問等に対して説明しやすいため（境界での価格差等）。
 - ④ その他。（具体的内容を記入してください。）
- 7 市街地宅地評価法への変更を断念した理由をお答え下さい。
（具体的内容を記入してください。）

II その他の宅地評価法の問題・課題等に関する質問（その他の宅地評価法適用市町村のみ対象）

- 1 都道府県名を記入してください。
- 2 市町村名を記入してください。
- 3 その他の宅地評価法の問題・課題等について以下の①～③からお選びください。（市町村合併に起因する問題・課題は5、電算システム等の運用上の問題・課題は6でお答えください。）
 - ① 現在、問題・課題等がある。
 - ② 過去に問題・課題があったが、対応済み。
 - ③ 過去、現在においても問題・課題はない。※ 上記①又は②の場合はその問題・課題等について以下のア～エから選び、該当項目欄に「○」を記入してください。（複数回答可）その上で、具体的な問題・課題等の内容についてそれぞれA～Dから選び該当項目欄に「○」を記入してください。（複数回答可）
 - ア 状況類似地区の区分について問題・課題がある（あった）。
 - A 状況類似地区の面積が広いため、当該地区内の価格差（集落から離れた宅地等）の調整に苦慮している（いた）。
 - B 状況類似地区同士の境界での価格差の調整に苦慮している（いた）。
 - C 市街地宅地評価法との境界における価格バランスに苦慮している（いた）。
 - D その他。（具体的内容を記入してください。）
 - イ 標準宅地の選定について問題・課題がある（あった）。
 - A 各画地の規模、形状、接面状況等にバラツキがあり、標準的な宅地の選定に苦慮している（いた）。
 - B 標準宅地を選定替えすると比準先の宅地も評価のやり直しとなるため、標準宅地の選定替えの際に苦慮している（いた）。
 - C その他。（具体的内容を記入してください。）
 - ウ 宅地の比準表について問題・課題がある（あった）。
 - A 「奥行による比準割合」が簡便で、逆に評価額に差がでないため、市街地宅地評価法との境界等で説明がつかず苦慮している（いた）。
 - B 「形状による比準割合」が簡便で、逆に評価額に差がでないため、市街地宅地評価法との境界等で説明がつかず苦慮している（いた）。
 - C 「その他の比準割合」の具体的な規定がなく、評価に苦慮している（いた）。
 - D その他。（具体的内容を記入してください。）
 - エ その他の問題・課題。（具体的内容を記入してください。）
- 4 その他の宅地評価法での評価の際、工夫している点について以下の①～⑥から選び、該当項目欄に「○」を記入してください。
 - ※ 以下の①～③の場合はその具体的な工夫内容についてア～オから選び、該当項目欄に「○」を記入してください。（複数回答可）
 - ① 状況類似地区の区分について、工夫している。
 - ア 状況類似地区内において、さらに小状類（いわゆる地域価方式）を設定し、その格差を「その他の比準割合」として適用している。

- イ 状況類似地区内において、標準宅地の前面道路とその他の宅地の前面道路との格差（いわゆる道路価方式）を採用し、その格差を「その他の比準割合」として適用している。
 - ウ できるだけ状況類似地区間の価格差が生じないように、細かく区分している。
 - エ 状況類似地区は面積を広く取っているが、いわゆる地域価方式及び道路価方式以外の「その他の比準割合」の項目でバランスを調整している。
 - オ その他（具体的内容を記入してください。）
- ② 標準宅地の選定について、工夫している。
- ア 鑑定評価と固定資産税評価で補正項目や補正率に差が出た場合は、標準宅地そのものの価格について「その他の比準割合」で補正している。
 - イ 一部の標準宅地について、鑑定評価額ではなく「標準価格」を使用している。
 - ウ 全部の標準宅地について、鑑定評価額ではなく「標準価格」を使用している。
 - ※ イ又はウの場合はその理由を記入して下さい。（具体的内容を記入してください。）
 - エ その他。（具体的内容を記入してください。）
- ③ 比準表の適用について、工夫している。
- ア 「奥行による比準割合」の奥行距離を修正して適用している。（段階区分・補正率等を追加、画地計算法の補正率の準用を含む。）
 - イ 「形状による比準割合」を修正して適用している。
 - ※この場合、その内容を以下のA～Eから選び、該当項目欄に「○」を記入してください。（複数回答可）
 - A 不整形地の補正率を修正・追加（画地計算法の補正率の準用を含む。）
 - B 奥行長大の補正率を修正・追加（画地計算法の補正率の準用を含む。）
 - C 間口狭小の補正率を修正・追加（画地計算法の補正率の準用を含む。）
 - D 無道路地の補正を追加（画地計算法の補正率の準用を含む。）
 - E その他（具体的内容を記入してください。）
 - ウ 「その他の比準割合」の項目を具体的に設定している。
 - ※この場合、その内容を以下のA～Kから選び、該当項目欄に「○」を記入してください。（複数回答可）
 - A 角地、二方路線地である場合の加算補正（画地計算法の補正率（固定資産評価基準別表（以下「別表」という。）第3附表1）を準用しているものを含む。）
 - B 接面道路の幅員に応じて補正
 - C 接面道路の種別に応じて補正（例：国道、県道、一般道）
 - D 接面道路の状況に応じて補正（舗装等の有無、用排水路、高低差など）
 - E 公共施設からの接近条件等による補正
 - F がけ地補正（画地計算法の補正率（別表第3附表7を準用しているものを含む。）
 - G 大規模画地、過少土地の補正
 - H 環境条件等の補正（騒音・振動、土壌汚染、日照等）
 - I 法律上の規制・制限等の補正（急傾斜地、地下・地上障害物、建築基準法上の規制、高圧線下等）
 - J その他の補正（私道、鉄塔、土地区画整理事業等）
 - K 上記以外の補正（具体的内容を記入してください。）
- ④ 上記①～③以外の工夫。（具体的内容を記入してください。）

- ⑤ 特段の工夫は行っていない。(別表第4のとおり適用)
- ⑥ その他。(具体的内容を記入してください。)

5 市町村合併後、適用する評価方法の違い等による問題・課題はありますか。以下の①～③から選び記入してください。

- ① ある。(具体的内容について記入してください)
- ② ない。
- ③ 市町村合併を行っていない。

6 その他の宅地評価法の運用における問題・課題はありますか。以下の①～②から選び記入してください。

- ① ある。(内容を以下のア～ウから選び、該当項目欄に「○」と記入してください。複数回答可)
 - ア 電算システムの関係上柔軟な対応ができない。
 - イ 画地のデータ取得に苦慮している。
 - ウ その他。(具体的内容を記入してください。)
- ② ない。

7 その他の宅地評価法において、審査申出や裁判になったことがありますか。以下の①～②から選び記入してください。

- ① ない。
- ② ある。(具体的内容を記入してください)

8 その他の宅地評価法は、より精緻化すべきであると考えますか。それとも簡素化すべきであると考えますか。以下の①～④から選び、理由及びその内容について記入してください。

- ① 簡素化すべきである。
(理由及びその内容を記入してください。)
- ② 精緻化すべきである。
(理由及びその内容を記入してください。)
- ③ 簡素化すべき部分と精緻化すべき部分がある。
(理由及びその内容を記入してください。)
- ④ 現行のままでよい。
(理由及びその内容を記入してください。)

Ⅲ その他の宅地評価法の実務における現状及び内容に関する質問（その他の宅地評価法適用市町村のみ対象）

- 1 都道府県名を記入してください。
- 2 市町村名を記入してください。
- 3 評価に係る基本的事項についてそれぞれア、イから選び、記入して下さい。

	質問内容	回答
①	都市計画区域の指定の有無 (アの場合、指定区域の面積もお答えください。)	ア 有 指定区域の面積 (k m ²) イ 無
②	市街化区域及び市街化調整区域の線引きの有無 (アの場合、市街化区域、市街化調整区域の面積もお答えください。)	ア 有 市街化区域面積 (k m ²) 市街化調整区域面積 (k m ²) イ 無
③	用途地域の定めの有無	ア 有 イ 無

- 4 価格水準等の把握のため、市町村内の全標準宅地に関する次の事項についてお答えください。(平成 20 年 1 月 1 日現在)

① その他の宅地評価法適用区域内の標準宅地について		
ア	標準宅地数	地点
イ 標準宅地の適正な時価（鑑定評価結果の 7 割水準）について		
A	最高価格	円/m ²
B	平均価格	円/m ²
C	最低価格	円/m ²
ウ 調査対象から外した地点について		
A	標準宅地数	地点
B	除外した地点とその適正な時価（円/m ² ）※	
② 市街地宅地評価法適用区域内の標準宅地について（併用している場合）		
ア	標準宅地数	地点
イ 標準宅地の適正な時価（鑑定評価結果の 7 割水準）について		
A	最高価格	円/m ²
B	平均価格	円/m ²
C	最低価格	円/m ²
ウ 調査対象から外した地点について		
A	標準宅地数	地点
B	除外した地点とその適正な時価（円/m ² ）※	

※ Bには、Aのうち代表的な1つの地点を選びご記入ください。

5 市街地宅地評価法と併用している場合、その他の宅地評価方法の具体的な適用基準がありますか。以下の①～③から選び記入してください。

① ある。(具体的な適用区分を以下のア～エから選び、該当項目欄に「○」を記入してください。複数回答可)

- ア 都市計画区域の指定の有無。
- イ 市街化区域・調整区域の線引き区分。
- ウ 用途地域の定めによる区分。
- エ その他。(具体的内容を記入してください。)

② ない。

③ その他の宅地評価方法のみ。(併用していない。)

6 状況類似地区の区分に関する質問

評価基準では、「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する」とされています。以下状況類似地区の区分に関してお答え下さい。

① 状況類似地区の区分に先だって、利用状況による地区区分をしている場合には、地区区分の地区名及び基準(定義)を教えてください。

記入例

ア 地区名	イ 基準(定義)
散在地区	家屋の散在する地域 おおむね字単位で区分している。

ア 地区名	イ 基準(定義)

② 状況類似地区の区分は、利用上の便等を総合的に考慮したうえで、おおむねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分することとなっています。考慮している要素について該当項目欄に「○」を記入してください。(複数回答可)

条件	要素	考慮の有無
ア 道路条件	A 道路の系統	
	B 道路の性質	
	C 舗装の程度	
	D 勾配	
	E 幅員	
	F 交通量	
	G その他	(具体的に)
イ 接近条件	A 市町村役場	
	B 郵便局	
	C 学校	
	D 鉄道駅	
	E バス停	
	F 商店街	
	G 商業中心	
	H その他	(具体的に)
ウ 宅地条件	A 宅地の高低	
	B 乾湿	
	C 日照	
	D 降水量	
	E 用途地域	
	F 公法上の規制	
	G その他(例：字単位)	(具体的に)
エ 画地条件	A 宅地の形状等	
	B 規模	
	C その他	(具体的に)

7 標準宅地の選定に関する質問

標準宅地の選定にあたっては、「道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するもの」とされていますが、次の質問にお答え下さい。

- ① その他の宅地評価法は標準地比準方式であるため、状況類似地区内の主たる道路に沿接する評点数が高い宅地を選定する等、評価技術の事情から選定する場合がありますか。以下のア、イから選び、記入して下さい。
 - ア ある。(具体的内容を記入してください)
 - イ ない。
- ② 奥行、間口、形状等以外に標準宅地の選定基準はありますか。以下のア、イから選び、記入して下さい。
 - ア ある。(具体的内容を記入してください)
 - イ ない。
- ③ 標準宅地の選定にあたっては、地価公示・地価調査地点を採用していますか。以下のア～エから選び、記入して下さい。
 - ア 地価公示・地価調査地点を必ず採用している。

イ 活用できる地価公示・地価調査地点は採用している。

ウ 地価公示・地価調査地点は全く活用していない。

エ 地価公示・地価調査地点はない。

- ④ 標準宅地の鑑定評価結果のうち、鑑定評価上の個別的要因による個性率がある標準宅地は何地点ありますか。またその個性率の内容は何でしょうか。それぞれアの欄、イの欄に記入してください。

ア 個性率がある標準宅地の地点数 地点

イ 個性率の内容

(具体的内容を記入してください。)

8 宅地の比準表に関する質問

- ① 画地の認定にあたって、画地認定の例外規定を適用していますか。以下のア、イから選び、記入して下さい。

ア 2筆以上又は分割を行って画地の認定を行っている。

イ 1筆ごとに画地の認定を行っている。

- ② 宅地の比準表の比準割合等や市町村長の定める所要の補正はどのように定めますか。以下のア～エから選び、該当項目欄に「○」を記入してください。(複数回答可)

ア 画地計算法の補正率を参考としている。

イ 専門機関等に意見を求めている。

ウ 周辺市町村の採用している比準割合等を参考としている。

エ その他。(具体的内容を記入してください。)

- ③ 適用している宅地の比準表は、利用状況の区分に応じて同一の比準表を適用していますか。以下のア、イから選び記入してください。

ア している。

イ 地域又は画地ごとに異なる宅地の比準表を適用している。

※ イの場合、理由を下記A、Bから選んでください。

A 市町村合併により、旧市町村の比準表を適用しているため。

⇒統合していない理由(具体的内容を記入してください。)

B その他。(具体的内容を記入してください。)

その他の宅地評価法に関する実態調査について（補足質問票）

この度は、その他の宅地評価法に関する実態調査についてご協力いただき誠にありがとうございます。さて、今回の調査にあたり以下の事項を補足的に質問させていただきます。あわせてご回答願います。

Ⅲ その他の宅地評価法の実務における現状及び内容に関する質問（その他の宅地評価法適用市町村のみ対象）

- 1 都道府県名を記入してください。
- 2 市町村名を記入してください。
- 3 **平成21年度評価替えの価格調査基準日（平成20年1月1日）時点**における、市町村内の全標準宅地に関する次の事項についてお答えください。

① その他の宅地評価法適用区域内の標準宅地について		
ア	標準宅地数	地点
イ 標準宅地の適正な時価（鑑定評価結果の7割水準）について		
A	最高価格	円/㎡
B	平均価格	円/㎡
C	最低価格	円/㎡
ウ 調査対象から外した地点について		
A	標準宅地数	地点
B	除外した地点とその適正な時価（円/㎡）※	
② 市街地宅地評価法適用区域内の標準宅地について（併用している場合）		
ア	標準宅地数	地点
イ 標準宅地の適正な時価（鑑定評価結果の7割水準）について		
A	最高価格	円/㎡
B	平均価格	円/㎡
C	最低価格	円/㎡
ウ 調査対象から外した地点について		
A	標準宅地数	地点
B	除外した地点とその適正な時価（円/㎡）※	

※ Bには、Aのうち代表的な1つの地点を選びご記入ください。

<参考資料 2> 市町村における取組事例

(1) A市

① 状況

A市では、全域について都市計画区域の設定をしており市街化区域と市街化調整区域のいずれかに全ての土地が入っている。一部の特殊な土地を除き、市街化区域については「市街地宅地評価法」、市街化調整区域については「その他宅地評価法」を採用し、評価方法を分類している。

規模は「市街地宅地評価法」を適用している状況類似地域数が 2,184、「その他宅地評価法」を適用している状況類似地区数が 466(いずれも、平成18年度評価替え時点)となっている。

② 評価方法の適用基準、状況類似地区区分及び標準宅地の選定について

標準宅地の適正な時価を評定するにあたり、平成6年度から鑑定評価を活用できるようになったことから、標準宅地において、標準価格を評定できる地域は「市街地宅地評価法」を適用している。よって市街化区域、市街化調整区域の設定があるA市では、市街化区域のほとんど全部が標準価格を評定できる地域なので、「市街化宅地評価法」を適用している。一方、標準価格の評定が難しい地域は「その他宅地評価法」を適用している。市街化調整区域では、建築制限等の法的規制等があることから、標準価格の評定が難しい地域として「その他の宅地評価法」を適用している。

状況類似地区区分については「小字単位」とすることで、状況類似地区を細かく区分している。小字単位としたのは、もともと宅地売買が盛んな地域ではなく、市街化調整区域であること等のため、価格の形成要因を個別に分析し、数値化するのはなかなか難しいということ、おおむね価格水準の序列が地租の時代あるいはそれ以前から事実として存在してきたこと等から価格水準の序列を最も代表するであろう「小字単位」に状況類似地区を区分するのが適切と判断しているからである。

市街化調整区域から市街化区域に変更したところでは、その現況の変化に応じて、「その他の宅地評価法」から「市街化宅地評価法」に変更することで、多くの課題が解決できる。状況類似地区の区分についても「小字単位」としているところであるが、新たな価格水準を形成している「主要幹線道路沿線の宅地」等については「小字単位」の状況類似地区とは別個の価格水準が形成されているので独立して区分するのが適切である。

③ 宅地の比準表について

「その他の宅地評価法」においては、価格の形成要因を個別に分析して、それぞれ数値化することは難しく、奥行や形状等の外形的な要因で価格差を調整する「宅地の比準表」を適用することによって適切な価格が求められるように状況類似地区や標準宅地を詳細化することによって、外観だけの補正で「宅地の比準表」が機能するように工夫している。それでもなお価格差をうまく反映できない場合は、角地や二方路線地等と別に、所要の補正として無道路地や、がけ地、土地の規模、形質の相違について比準割合を設けている。

(2)B市

① 状況類似地区区分について

B市の状況類似地区の状況は、平成9年度評価替え以前は字単位に分けていた。しかし車社会で、幹線道路沿いに沿道サービス型の地域が構成されており、背後との価格水準の差が認められるようになったため、利用状況の異なる幹線道路を状況類似地区として区分し、従来は「その他の宅地評価法」として評価していたところを、評価制度向上のため、「市街地宅地評価法」として評価するように整理した。また、ある程度まとまりのある開発団地についても状況類似地区区分をしている。

このようにB市では、状況類似地区の詳細な区分によって、状況類似地区の課題解決に努めている。

② 標準宅地の選定について

B市では、個性のない標準宅地を選定することが困難なため当該個性率を比準宅地に適切に反映していくことが困難であった。そこで、鑑定評価額に変えて、標準価格を採用することとした。

具体的には、幅員が4メートル以上の宅地を標準宅地として選定することを原則とし、地域間のバランスをとるようにしている。4メートル未満の宅地が標準である地域については、B市の幅員補正により割り戻しを行い対応している。

③ 宅地の比準表について

宅地の比準表を適用するにあたり、利用状況によって以下のような4つに区分して基準を設けている。

ア 開発団地等で、周囲の農家住宅等とは明らかな価格差が認められる場合

→宅地の比準表「専用住宅が相当連たんしているとき」の区分を活用

イ その他の農地住宅地域等

→「家屋の連たん度が低いとき」の区分を活用

ウ 中小工場等を中心とする地域

→奥行補正については評価基準別表第3「画地計算法」における中小工場地区の区分の補正率を活用

エ 大規模工場等

→当該画地自体を個別に評価

また、宅地の比準表形式では、電算上の制約があるため補正率形式を採用することで解決を図っている。たとえば、B市では所要の補正として、5段階の幅員補正を採用しているが、標準宅地は、原則4メートル以上の宅地を選定するものとし、比準宅地に対しては、幅員補正を補正率形式により適応している。4メートル以上の標準宅地の選定が困難な場合には、標準価格を幅員補正により割り戻しを行い対

応している。

さらに、「その他の宅地評価法」における宅地の比準表・所要の補正を、以下のようきめ細かく補正することにより宅地価格への影響を考慮している。

ア 奥行による比準割合

→「専用住宅が相当連たんしているとき」、「家屋の連たん度が低いとき」の区分を併用

イ 形状等による比準割合

→不整形補正、間口狭小補正、奥行長大補正を適用。間口狭小補正については、間口2メートル未満の区分を設定

ウ その他の比準割合

→幅員補正、行き止まり補正、無道路地補正、水路補正、高低差補正、高圧線補正、規模格差補正、新幹線補正等、様々な補正を適用

(3)C町

① 状況

C町では、都市計画法上、町中心部の一部に用途地域の定めのある非線引き都市計画区域の設定があり、そのほかは、用途地域の定めのない非線引き都市計画区域又は都市計画区域外となっている。

町内全域について「その他の宅地評価法」を適用しており、一部、町中心部の用途地域の定めのある地域と、そのほかの町内の各地区の中心部について、いわゆる「道路価方式」を採用している。

状況類似地区数は 84、うち、道路価を採用している地区は 27、道路価を採用している地区のうちの道路価本数は 397 本(いずれも、平成18年度評価替え時点)となっている。

② 状況類似地区区分及び標準宅地の選定について

C町は、大きく3つの地区に区分され、それぞれの地区について中心部が形成されている。各地区の中心部には、役場又は役場の支所や郵便局、小学校等公共施設が立地し、各地区の中心部を中心として、市街地的形態を有するには至らないまでも住宅等も連たんしており、道路の状況や公共施設等への接近性を評価に反映するために、道路価を採用することとした。

道路価を採用しているエリアに係る状況類似地区区分については、利用状況に着目し、市街地宅地評価法の用途地区と同様の名称を用い、普通商業地区、併用住宅地区、普通住宅地区、中小工場地区に分類して、状況類似地区区分を行っている。

標準宅地は、道路価を採用することにより、道路の状況等について価格に反映することができるため、地区内の主要な道路に接面する宅地から選定している。

また、C町においても、B市と同様、個性のない標準宅地を選定することが困難なため鑑定評価額に代えて、標準価格を採用している。

③ 宅地の比準表について

ア 「道路価方式」の適用

状況類似地区ごとに同一の道路に接面する土地に係る共通要因を抽出して、土地価格比準表を作成し、標準宅地と当該道路に接面する土地との比較を行っている。道路価の適用にあたって、採用している主な比準項目、比準表例及び算定イメージは以下のとおりである。

【比準項目】

比準項目		地区名			
		普通商業	併用住宅	普通住宅	中小工場
道路条件	系統及び連続性	○	○	○	○
	幅員	○	○	○	○
	舗装	○	○	○	○
	歩道	○			
接近条件	最寄り駅	○	○	○	○
	最寄り商店街		○	○	
	公共公益施設		○	○	
	地域の中心施設	○			
	地域内における関係位置				○
環境条件	日照・通風・乾湿等		○	○	
	地盤				○
	隣接地の状況	○	○	○	
	客足の流動性	○	○		
	上水道	○	○	○	
	下水道	○	○	○	
	都市ガス等	○	○	○	
	用排水等の整備程度				○
	危険施設・処理施設等の影響 造成の難易		○	○	○
	行政的条件	○	○	○	○
	用途地域等				○

【比準表例(例:普通住宅)】

○ 道路条件(例:幅員)

標準宅地の状況	比準宅地の状況				
	3m未満	3m以上 4m未満	4m以上 6m未満	6m以上 8m未満	8m以上
3m未満	0	2	5	8	11
3m以上4m未満	-2	0	3	4	6
4m以上6m未満	-5	-3	0	3	5
6m以上8m未満	-8	-6	-3	0	2
8m以上	-10	-8	-5	-2	0

○ 接近条件(例:公共公益施設との接近の程度)

標準宅地の状況	比準宅地の状況				
	100m未満	100m以上 400m未満	400m以上 800m未満	800m以上 1200m未満	1200m以上
100m未満	0	-2	-5	-7	-8
100m以上400m未満	2	0	-3	-5	-6
400m以上800m未満	5	3	0	-2	-3
800m以上1200m未満	7	5	2	0	-1
1200m以上	8	6	3	1	0

○ 環境条件(例:下水道)

標準宅地の状況	比準宅地の状況	
	有	無
有	0	-3
無	3	0

【道路価算定例】

地区名：普通住宅地区

条件	項目	細項目	標準宅地路線番号 No.主1	その他路線番号 No.2	格差	計	その他路線番号 No.3	格差	計	その他路線番号 No.4	格差	計
道路条件	接面街路の 系統・構造等 の状況	系統及び連続性	種別（町道） 普通	種別（町道） 良好	2	107 100	種別（町道） 行き止まり	-5	87 100	種別（町道） 行き止まり	-5	92 100
		幅員	4.0m	8.0m	5		2.0m	-5		3.0m	-3	
		舗装	有	有	0		無	-3		有	0	
接近条件	交通施設と 公共施設との 最寄り商店街と 接近の程度	最寄り駅への 接近性	〇〇駅 まで 1.850m	〇〇駅 まで 1.610m	0	101 100	〇〇駅 まで 1.900m	0	100 100	〇〇駅 まで 1.850m	0	100 100
		〇〇 まで 1.250m	〇〇 まで 1.010m	1	〇〇 まで 1.300m		0	〇〇 まで 1.250m		0		
		〇〇 まで 1.500m	〇〇 まで 1.260m	0	〇〇 まで 1.550m		0	〇〇 まで 1.500m		0		
環境条件	日照、通風、 乾湿等の良否 地勢、地質、 地盤等の良否	普通	普通	0	100 100	劣る	-5	87 100	普通	0	98 100	
		普通	普通	0		普通	0		普通	0		
	周囲の状況	普通	普通	0		劣る	-5		やや劣る	-2		
	供給処理施設	上水道	有	有		0	有		0	有		0
		下水道	有	有		0	無		-3	有		0
		都市ガス等	無	無		0	無		0	無		0
危険施設、 処理施設等 接近の程度	危険施設、 処理施設等の 影響の有・無	危険施設（無） 処理施設等（無） 普通	危険施設（無） 処理施設等（無） 普通	0	危険施設（無） 処理施設等（無） 普通	0	危険施設（無） 処理施設等（無） 普通	0				
行政的条件	公法上の 規制の程度	普通	普通	0	普通	0	普通	0				
総合格差	総合格差			108 100		76 100		90 100				

【道路価イメージ】



イ「道路価方式」以外の比準

「道路価方式」による比準項目に加えて、別表第4「宅地の比準表」を適用している。

(4)D町

① 状況

D町では、都市計画法上、町中心部の一部に用途地域の定めのない非線引き都市計画区域の設定があるほか、町域の大部分は都市計画区域外となっている。

町内全域について「その他の宅地評価法」を適用しており、いわゆる「地域価方式」を採用している。

状況類似地区数は 69、うち、地域価の採用により、地区内の価格差を設定している地区は 44 地区(いずれも、平成18年度評価替え時点)となっている。

② 状況類似地区区分及び標準宅地の選定について

D町は、中心部を除き、大部分が農家集落で、農家が点在する程度の地域や、集落から離れて1軒だけ農家が立地する地点も多く、これらの宅地を状況類似地区の区分のみで対応するのは困難であるため、地域価を採用している。

状況類似地区の区分にあたっては、それほど町内の利用状況に差がみられないことから、利用状況に基づく地区区分は行わず、道路の状況や中心部への接近性等の観点に基づき、主に複数の小字をグルーピングすることにより、地区区分を行っている。標準宅地の選定にあたっては、地区内における位置や接道状況、土地規模等が標準的と認められる土地を選定することを原則としている。ただし、標準的な画地が選定できない場合には、鑑定評価額に代えて、標準価格を採用している。

③ 宅地の比準表について

ア 「地域価方式」の適用

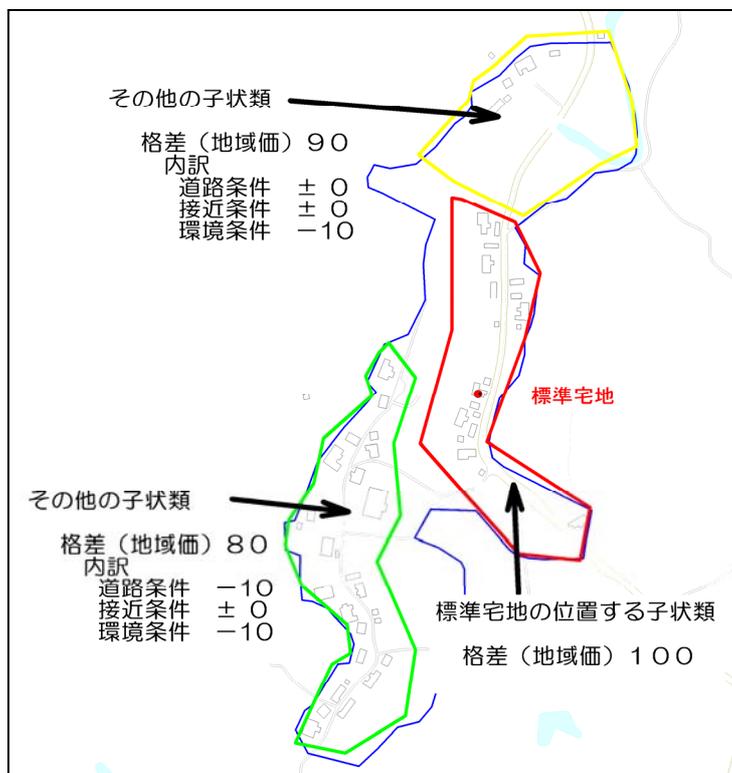
基本的に、複数の小字をグルーピングして区分した一状況類似地区のうち、小字を一単位として子状類に区分し、標準宅地の存する子状類と地区内の各子状類との比較を行っている。特に土地価格比準表は作成していないが、道路の状況や状況類似地区内における中心部との接近性の格差、周辺の利用状況等を勘案して、格差を求めている。

地区内の地域価による格差の多くは、標準宅地に対して±10%以内であるが、中には±40%程度の格差を設定している地区もある。格差が大きい地区は、主に数百円/㎡程度の地価水準の低い地区で、宅地自体が少ないため、状況類似地区の区分で対応するほどでもないが、地区内の価格差は大きい、といった地点が多く、必然的に地区内の格差が大きくなっている。算定イメージは以下のとおりである。

【地域価算定】

状況類似地区番号	所在(大字)	子状類番号	所在(字名)	標準宅地の位置する子状類	左に対する格差(地域価)	格差内訳
Ⅰ	大字 A	1	字〇〇	●	100	-----
		2	字△△		95	道路条件 ±0 接近条件 ±0 環境条件 -5
Ⅱ	大字 B	1	字〇〇	●	100	-----
		2	字△△		97	道路条件 ±0 接近条件 -3 環境条件 ±0
Ⅲ	大字 C	1	字〇〇	●	100	-----
		2	字△△		90	道路条件 ±0 接近条件 ±0 環境条件 -10
		3	字××		80	道路条件 -10 接近条件 ±0 環境条件 -10
Ⅳ	大字 D	1	字〇〇	●	100	-----
		2	字△△		85	道路条件 -5 接近条件 ±0 環境条件 -10
		3	字××		60	道路条件 -10 接近条件 -10 環境条件 -20

【地域価算定イメージ(例:状況類似地区番号Ⅲ、大字C)】



イ 「地域価方式」以外の比準

「地域価方式」による比準項目に加えて、別表第4「宅地の比準表」を適用している。

<参考資料3> 固定資産評価基準(抜粋)

第3節 宅地

一 宅地の評価

宅地(本節四及び五に定めるものを除く。)の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によつて付設するものとする。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評価法」によつて各筆の宅地の評点数を付設することができるものとする。

(一) 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

(略)

(二) 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。
- (3) 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- (4) 標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

2 状況類似地区の区分

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する。

3 標準宅地の選定

標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとする。

4 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定する当該標準宅地の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買宅地の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求めるものとする。
- (2) 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定するものとする。
- (3) (2)によつて標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地(三の2の(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。)との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」(別表第4)により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

(略)

別表第4 「宅地の比準表」

- 1 各筆の宅地の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、各筆の宅地の「奥行による比準割合」の数値は、該当する「状況類似地区の状況」ごとの「標準宅地の状況」欄に対応する「比準宅地の状況」欄の数値によるものとする。

[算式]

比準割合＝奥行による比準割合×形状等による比準割合×「その他の比準割合」

- 2 各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに、附表1を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

附表1

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合	
		標準宅地の状況	標準宅地の状況						
奥行による	商店が相当連たんしているとき	奥行が28メートル以内の場合		1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合		1.05	1.00	0.95	0.89	0.84	
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合		1.11	1.06	1.00	0.94	0.89	
		奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合		1.18	1.12	1.06	1.00	0.94	
		奥行が64メートルをこえる場合		1.25	1.19	1.13	1.06	1.00	
比準	状況類似地区の状況	標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合		1.00	0.95	0.90	0.85	
			奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合		1.05	1.00	0.95	0.89	
			奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合		1.11	1.06	1.00	0.94	
			奥行が48メートルをこえる場合		1.18	1.12	1.06	1.00	
			専用住宅が相当連たんしているとき						
割合	状況類似地区の状況	標準宅地の状況	奥行が36メートル以内の場合		1.00	0.95			
			奥行が36メートルをこえる場合		1.05	1.00			
			家屋の連たん度が低いとき						
形状等による比準割合	標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。								
	(1) 不整形地にあつては 0.40 (2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10 (3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10								
その他割合	比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。								

土地に関する調査研究

－「その他の宅地評価法」に関する課題と改善策について－

平成21年3月

編 者 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 堤 新二郎

発 行 所 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4-1-13 葺手ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

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