

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

－下落修正措置適用に当たっての実務上の留意点－

令和3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、調査研究事業を主要事業として位置付け地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供してまいりました。

本事業では、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、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち土地に関する調査研究委員会においては、「下落修正措置適用に当たっての実務上の留意点」について調査研究を行いました。

ここに、そ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。つきましては、熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

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

令和3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 株 丹 達 也

令和２年度 土地に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	井出 多加子	成蹊大学経済学部教授
副委員長	木 村 收	大阪市立大学都市研究プラザ名誉研究員
委員	前 川 俊 一	梶山女学園大学現代マネジメント学部教授
	西 嶋 淳	大阪商業大学副学長兼経済学部長 教授
	泉 達 夫	元社団法人日本不動産鑑定協会理事、新中央鑑定代表
	石 井 優	一般財団法人日本不動産研究所参与
	浅 尾 輝 樹	一般財団法人日本不動産研究所研究部兼公共部次長
	岡 島 茂	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	秋 庭 史 知	船橋市税務部資産税課長
	井 上 豊	札幌市財政局税政部固定資産税課長
	増 本 朗	大分市財務部資産税課長

(令和３年３月現在、順不同、敬称略)

土地に関する調査研究委員会

【審 議 経 過】

- 第1回委員会〔令和2年6月5日（金）〕※
議題 （1）令和2年度研究テーマについて
（2）資料作成業務の委託について

- 第2回委員会〔令和2年8月19日（水）〕※
議題 「下落修正措置適用に当たっての実務上の留意点」に関する検討

- 第3回委員会〔令和2年12月23日（水）〕
議題 （1）「第2回委員会において各委員からいただいたご意見」について
（2）「地価動向と下落修正措置実施状況との照合による分析」について
（3）「総務省「令和3基準年度に対する下落修正の実施状況（予定）」に関する
調」の結果概要」について
（4）「報告書 まとめ方針（案）」について

- 第4回委員会〔令和3年3月19日（金）〕※
議題 報告書（案）について

※ 新型コロナウイルス（COVID-19）感染症対策の観点よりメール開催。

目 次

I	調査研究の背景	1
II	下落修正の法的根拠及び修正方法等	2
1	下落修正の導入背景	2
2	下落修正に関する固定資産評価基準・地方税法の規定	4
3	下落修正に係る市町村長の裁量についての検討	15
III	地価動向及び地価指標等	20
1	地価公示・地価調査制度の概要	20
2	地価公示・地価調査における変動率の推移	21
3	地価動向把握のための資料	27
IV	下落修正の実施状況	32
1	下落修正実施状況の概要	32
2	下落修正を実施していない団体の地価の状況	38
V	下落修正の効率化手法の検討	40
1	下落修正実施における実務上の課題	40
2	下落修正実施における効率化に関する意見等	41
3	下落修正事務のフロー(案)	41
4	複数の状況類似地域(区)をグルーピングして修正率を適用する方法	45
5	規(比)準地を活用したグルーピング手法の精度検証	51
VI	まとめ	56

【付属資料】

○下落修正の適用実例

I 調査研究の背景

固定資産税の土地の評価替えに係る価格調査基準日後に地価が下落している地域における宅地及び宅地比準土地については、固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）により、また、据置年度においては地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）附則に基づき、価格に修正を加えることができるとされている（以下これらの価格の修正を「下落修正」という。）。

下落修正は、バブル経済崩壊後の地価下落が著しい時期において、地価下落をできるだけ評価に反映すること等を目的として導入された制度であり、国土利用計画法施行令（昭和 49 年政令第 387 号）による都道府県地価調査（以下「地価調査」という。）等を活用して下落状況を把握し、市街地宅地評価法適用地域であれば用途地区（必要によりさらに地区を区分）を基本として修正率を適用することを想定している。

しかしながら、現状として、全ての標準宅地に毎年度鑑定評価（時点修正）を行って下落状況を把握し、修正率を適用している地方団体も多い（後述Ⅳ 1（6）、（7）参照。）。また、地価調査の公表時期（例年 9 月中旬）よりも、相当早い段階から下落修正把握のための鑑定評価（時点修正）依頼の要否の判断を行わなければならない団体もあり、どのように下落状況を把握すべきか等の判断に苦慮している地方団体も多い。

このような状況を踏まえ、職員の減員等により評価事務の効率化が求められる現在において、地方団体の評価事務に資するよう、本調査研究では、効率的な下落修正の実施について調査研究を行うこととした。

具体的には、下落修正の法的根拠及び修正方法を再確認し、バブル経済崩壊後現在に至るまでの地価動向の概観、参考となる地価指標を整理のうえ、事務効率化の観点から具体的な事務手順について考察した。その際、下落状況の認識・修正率の適用の一手法として、各標準宅地の規準（比準）元となっている公示地・基準地によりグループ分けを行い、当該公示地・基準地をグループ内の親地点として下落状況の認識・修正率の適用を行うことを考察した。

また、近年の地価動向は上昇基調にあり、特に都市部の商業地域等ではインバウンド需要などから大きな地価上昇も見られた。ところが、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行により、国内外からの観光客が激減したことや、外出自粛要請による経済活動の停滞等により、これまでの地価動向に変化が見られつつある。当委員会では、このような地価変動の過渡期における下落修正適用に当たっての留意点についても併せて考察した。

Ⅱ 下落修正の法的根拠及び修正方法等

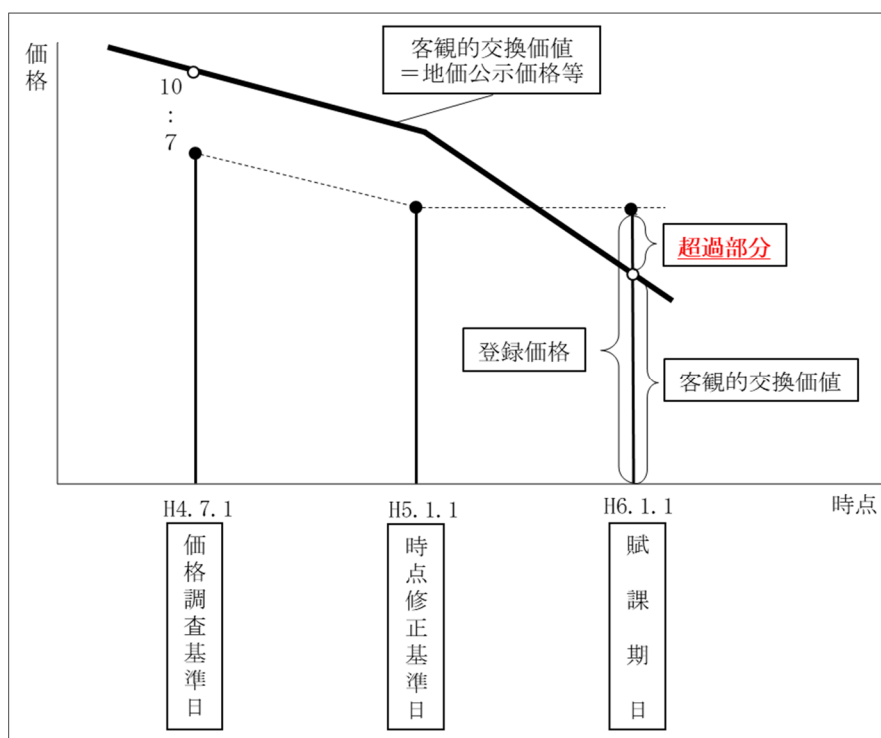
1 下落修正の導入背景

平成6年度評価替えは、賦課期日の1年半前に当たる平成4年7月1日を価格調査基準日として標準宅地についての鑑定評価価格を求め、その価格の7割程度を目標に評価の均衡化・適正化を図ることとし、さらに当時の地価下落傾向に鑑み、平成5年1月1日における地価動向も勘案し、地価変動に伴う価格修正を行うこととされていた（「平成6年度評価替え（土地）に伴う取扱いについて」（平成4年11月26日付け自治評第28号自治省税務局資産評価室長通知））。

具体的には、価格調査基準日である平成4年7月1日における標準宅地の鑑定評価価格を基に、地価公示を活用し、平成5年1月1日までの時点修正を行い、その7割を目途に標準宅地の適正な時価を評定した。つまり、平成6年度評価替えにおいて土地課税台帳に登録される価格（以下「登録価格」という。）は、賦課期日（平成6年1月1日）の1年前の標準宅地の適正な時価に基づき算出されていた。

しかし、バブル経済崩壊後間もない時期であったため、都心部の中心商業地等では著しい地価下落が生じており、1年間の地価下落率が30%を超える地価公示地点も見られた。そうすると、下図のように平成6年1月1日の登録価格が同日の客観的交換価値（地価公示価格水準）を超過し、このことを争点とする審査申出等が生じた。

図1 【地価下落によって登録価格が客観的交換価値を超過するイメージ】



このような状況を背景に、平成9年度評価替えにおいては、賦課期日の1年前に当たる平成8年1月1日を価格調査基準日として評価の均衡化・適正化を図り、地価の下落傾向に鑑み、価格調査基準日以降も地価が下落している地域においては、平成8年地価調査の結果を活用することにより価格調査基準日から平成8年7月1日までの半年間の地価の変動率を把握し、評価額の修正を行えることとなった（「地価下落地域における土地の評価額の修正等について」（平成8年8月5日付け自治評第29号自治省税務局長通達・平成8年8月5日付け自治評第30号自治省税務局資産評価室長通知））。

この基本的な考え方については、「地価下落地域における土地の評価額の修正等に関する質疑応答集について」（平成8年8月5日付け自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡。以下「Q&A①」という。）によると、次のように記されている。

問1 今回の措置の基本的な考え方について。

今回の措置は、平成8年1月1日を価格調査基準日として進められている平成9年度評価替え作業の基本的な枠組みは維持しつつ、地価が下落している地域において地価下落をできる限り評価額に反映させるための緊急の措置として、現在市町村が求めている評価額に簡易な方法で修正を加えようとするものである。

従って、平成6年度評価替えにおいて行ったような全面的な時点修正を行うものではなく、また、地価上昇地域においては評価額の修正を行わないものである。

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

また、第二年度、第三年度における価格は、原則として基準年度における賦課期日の価格を3年間据え置くものであるが、平成9年度の税制改正により、地価の下落があり価格を据え置くことが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合は、価格の修正を行うこととなった。

この基本的な考え方については、「平成10年度又は平成11年度における土地の価格に関する修正基準」に関する質疑応答集について」（平成9年8月5日付け自治省税務局資産評価室土地第一係長事務連絡。以下「Q&A②」という。）によると、次のように記されている。

問1 地価が下落している場合、据置年度でも価格を修正することとした基本的な考え方を伺いたい。

固定資産税の評価額は、地方税法上基準年度の価格を3年間据え置くこと

とされている（349 条、地目の変換、市町村の廃置分合等を除く）。

地価の上昇局面においては、価額の据置は納税者に直接に不利益をもたらすものではないが、地価の下落局面においては、第 2 年度又は第 3 年度に係る賦課期日における価額が基準年度の価額を下回ることとなり、納税者は当該年度における価額を上回る価額に基づく税負担を求められることとなる。

このような状況の下、地価の下落局面において顕著となる納税者不利の状況を改善するという要請と、課税事務と課税コストの増大をできる限り抑えるという要請とを調和させるため、平成 10 年度又は平成 11 年度においてさらに地価の下落傾向がみられる場合には、市町村長の判断により、修正した価額を課税標準とすることができる特例措置を講ずることとされた。この特例は、近年の地価の下落傾向に鑑みた臨時的な措置として講じられるものである。

2 下落修正に関する固定資産評価基準・地方税法の規定

下落修正の措置の継続については、評価替えの都度、地価調査の地価動向などを勘案し、総務省において検討されており、平成 9 年度の導入以来、現在まで継続している。

下落修正は、基準年度では固定資産評価基準、据置年度では地方税法で規定されており、令和 3 基準年度における規定は次のとおりである。

（1）基準年度の下落修正

【固定資産評価基準】

第一章 土地 第 12 節 経過措置

一 （略）

二 令和 3 年度の宅地の評価においては、市町村長は、令和 2 年 1 月 1 日から令和 2 年 7 月 1 日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第 3 節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、令和 2 年 1 月 1 日から令和 2 年 7 月 1 日までの間に第 3 節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。

1 宅地の価額の修正は、次によるものとする。

（1）宅地の価額の下落状況を把握する。

（2）宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

- 2 宅地の価額については、国土利用計画法施行令（昭和 49 年政令第 387 号）による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、令和 2 年 1 月 1 日から令和 2 年 7 月 1 日までの下落状況を把握するものとする。
- 3 宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。
- (1) 第 3 節二（一）に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域
- ① 宅地の区分は、第 3 節二（一）2 (1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区（Ⅰ、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、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区。以下これらを「用途地区」という。）を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。
- ② ①の区分ごとに、第 3 節一から三まで及び本節一によつて求めた価額に、市町村長が 2 によつて把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。
- (2) 第 3 節二（二）に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域
- ① 宅地の区分は、第 3 節二（二）2 に規定する状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。
- ② ①の区分ごとに、第 3 節一から三まで及び本節一によつて求めた価額に、市町村長が 2 によつて把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

令和 4 年度又は令和 5 年度における下落修正の措置については、令和 3 年度税制改正の大綱（令和 2 年 12 月 21 日閣議決定）において継続が決定された。改正法案による規定を示せば次のとおりである（令和 3 年 3 月 26 日地方税法等の一部を改正する法律成立）。

(2) 据置年度の下落修正

【地方税法】 附則

(令和4年度又は令和5年度における土地の価格の特例)

第17条の2

当該市町村の区域内の自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落し、かつ、市町村長が次の表の上欄に掲げる土地の区分に応じ、それぞれ、同表の中欄に掲げる年度において、同表の下欄に掲げる価格（以下この項において「修正前の価格」という。）を当該地域に所在する土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合における当該土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準は、第349条の規定にかかわらず、令和4年度分又は令和5年度分の固定資産税に限り、当該土地の修正前の価格を総務大臣が定める基準により修正した価格（中略）で土地課税台帳等に登録されたものとする。

2～10 （略）

地方税法附則第17条の2第1項による具体的な価格の修正方法については、総務大臣が地方財政審議会の意見を聴いて基準（以下「修正基準」という。）を定め、告示することとされている。本調査段階で令和3基準年度を前提とする修正基準は告示されていないが、平成30基準年度を前提とする修正基準（「平成31年度又は平成32年度における土地の価格に関する修正基準」（平成30年総務省告示第230号））では次のとおり規定されている。

【平成31年度又は平成32年度における土地の価格に関する修正基準】

第1節 通則

- 一 平成31年度分又は平成32年度分の固定資産税における地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく土地の価格の修正は、以下に定める方法によって行うものとする。
- 二 市街化区域農地その他の宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地について修正を行う場合の価格は、当該土地とその状況が類似する宅地の価格を次節又は第3節によって修正した価格を基礎として求めるものとする。

第2節 平成31年度における宅地の価格の修正

- 一 平成31年度における宅地の価格の修正の順序
平成31年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。
 - (1) 宅地の価格の下落状況を把握する。
 - (2) 固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）第1章第3節二(一)2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区

(Ⅰ、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、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区(以下「用途地区」という。)等を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

(3) 平成 30 年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

二 宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、国土利用計画法施行令(昭和 49 年政令第 387 号)による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価を活用し、平成 29 年 1 月 1 日から平成 30 年 7 月 1 日までの下落状況を把握するものとする。

三 宅地の区分及び修正率の適用

宅地の区分及び修正率の適用は、評価基準第 1 章第 3 節二(一)に規定する市街地宅地評価法により評点数を付設する地域及び評価基準第 1 章第 3 節二(二)に規定するその他の宅地評価法により評点数を付設する地域の区分に応じ、次によるものとする。

(一) 評価基準第 1 章第 3 節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

(1) 用途地区を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

(2) (1)の区分ごとに、評価基準第 1 章第 3 節一から三まで及び第 12 節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(二) 評価基準第 1 章第 3 節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

(1) 評価基準第 1 章第 3 節二(二) 2 に規定する状況類似地区(以下「状況類似地区」という。)を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

(2) (1)の区分ごとに、評価基準第 1 章第 3 節一から三まで及び第 12 節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

四 平成 30 年度において価格の修正を行った宅地についての調整

評価基準第 1 章第 12 節二による価格の修正(以下「平成 30 年度における修正」という。)を行った宅地については、次に掲げる(1)又は(2)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

- (1) 平成 30 年度における修正を行った後の価格
- (2) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

第 3 節 平成 32 年度における宅地の価格の修正

一～四 (略)

(3) 下落修正の適用方法

以上の評価基準・修正基準に規定される適用方法について整理すると次のとおりである。なお、以下において、令和 3 基準年度を前提とする修正基準が平成 30 基準年度を前提とする修正基準と同じ内容で継続されることを前提として整理する。

①対象地目

宅地(評価基準第 3 節四及び五※を除く)及び市街化区域農地等宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地

※ 農業用施設の用に供する宅地及び生産緑地地区内の宅地

②宅地価格の下落状況の把握

i. 把握方法

○地価調査

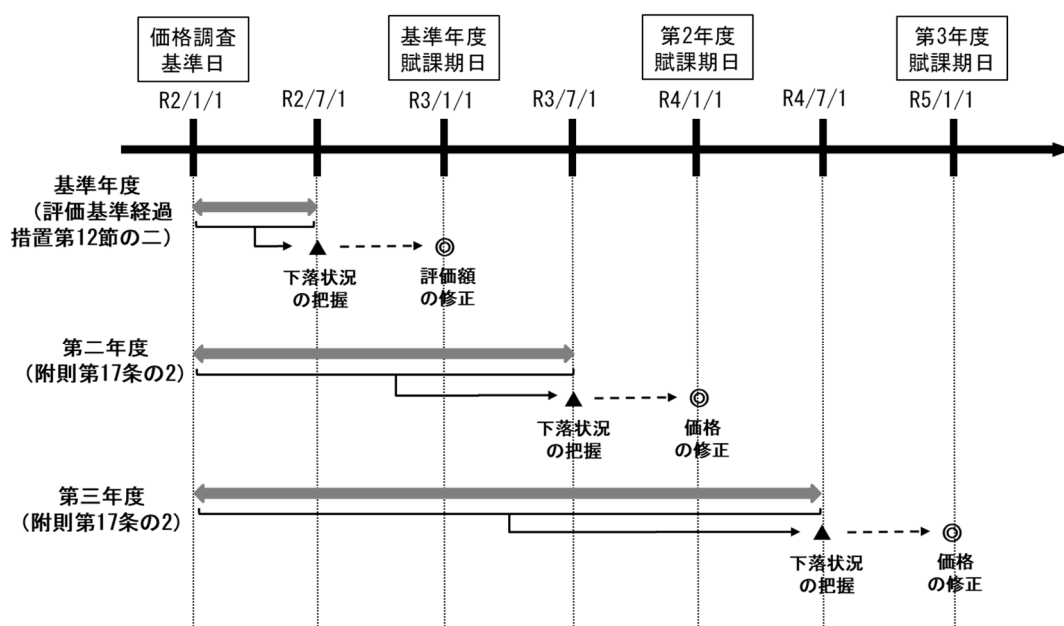
○不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価(時点修正)

ii. 把握期間

令和 3 年度評価替えの価格調査基準日である令和 2 年 1 月 1 日から各年度における賦課期日の半年前までの下落状況を把握する。

- 令和 3 年度 ⇒ 令和 2 年 1 月 1 日 ～ 令和 2 年 7 月 1 日までの下落状況を把握
- 令和 4 年度 ⇒ 令和 2 年 1 月 1 日 ～ 令和 3 年 7 月 1 日までの下落状況を把握
- 令和 5 年度 ⇒ 令和 2 年 1 月 1 日 ～ 令和 4 年 7 月 1 日までの下落状況を把握

図 2 【下落状況の把握期間と下落修正事務】



③宅地の区分及び修正率の適用

i. 適用する地域区分

適用する評価方法	区分
市街地宅地評価法	用途地区が基本 固定資産評価基準第1章第3節二(一)2(1)に例示されている区分 ○商業地区…繁華街、高度商業地区Ⅰ、高度商業地区Ⅱ、普通商業地区等 ○住宅地区…高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等 ○工業地区…大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等 ○観光地区
その他の宅地評価法	状況類似地区が基本 利用状況による地区区分 ○家屋の散在する地域（散在地区） ○農家又は漁家等の集落（集落地区） ○専用住宅が相当連たんしている地域（住宅地区） ○商店が相当連たんしている地域（商業地区）

ただし、市町村長は、用途地区（その他の宅地評価法適用地域においては状況類似地区）内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区（その

他の宅地評価法適用地域においては状況類似地区) ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、用途地区(その他の宅地評価法適用地域においては状況類似地区) を更に区分することができることとされている。

地域区分の細分化について、Q & A①では次のように記されている。

問 13 地域区分の細分化はどのように行うのか。

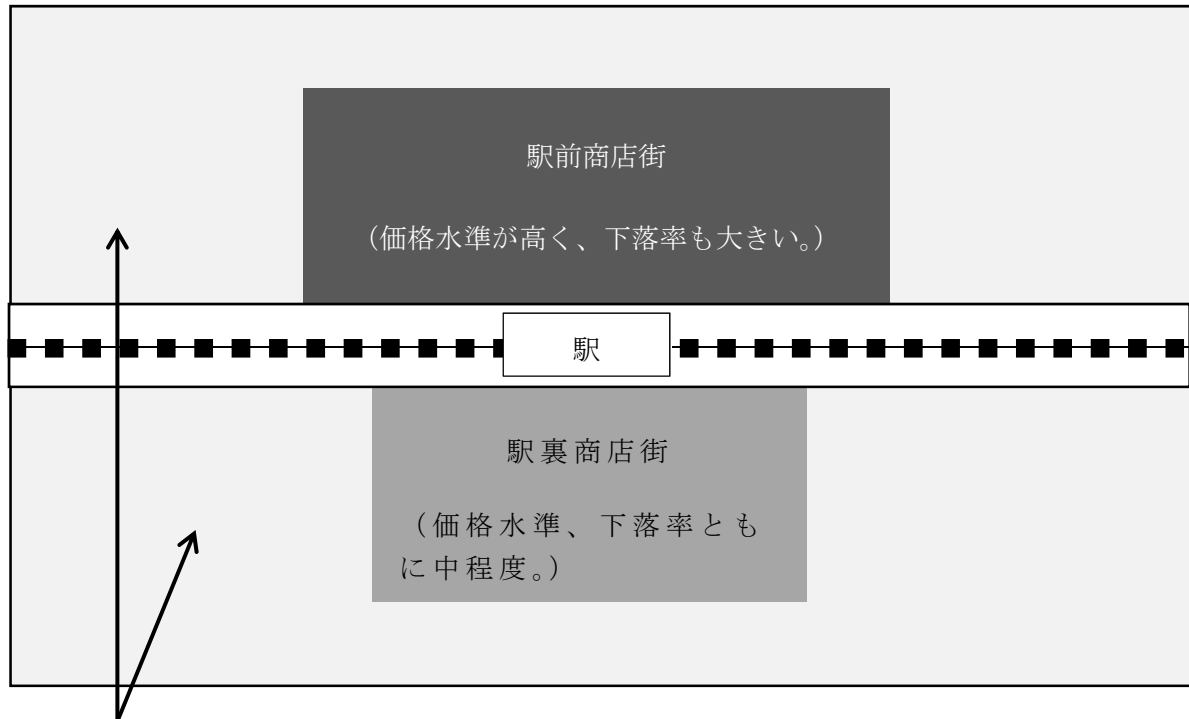
地域ごとの地価の下落状況によりその必要性は異なるが、下落率が相
当に異なる場合には、地価水準ごとの土地の分布状況、前回評価替えか
らの下落率の分布状況、状況類似地域の区分の仕方、不動産鑑定士等の
意見等を参考に細分化することとなる。

例としては、別図のような場合が考えられる。

<別図>

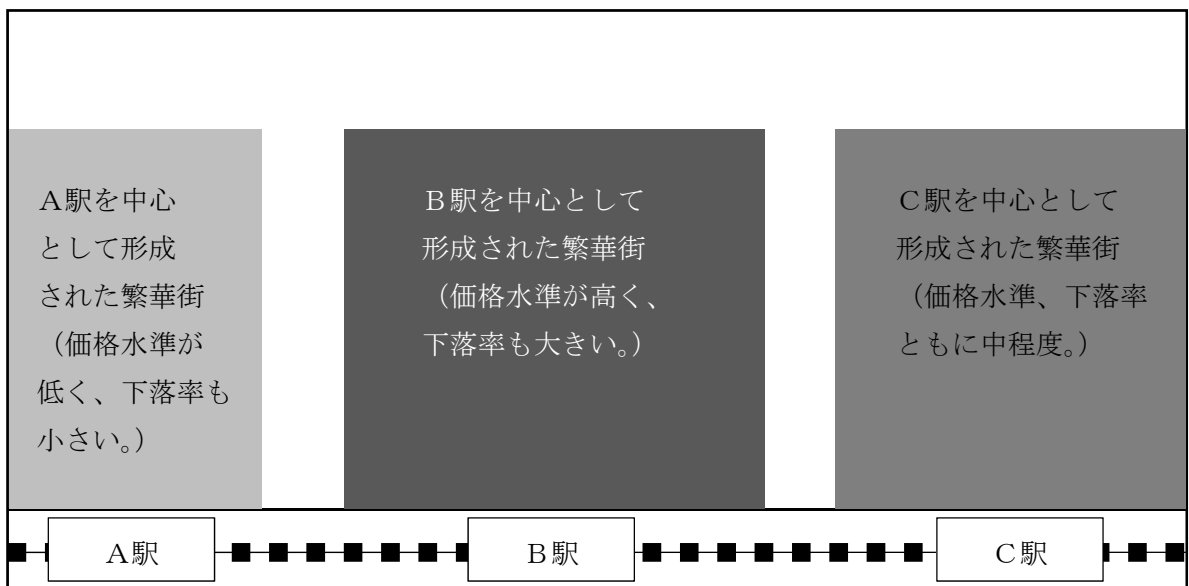
細分化のイメージ図

(例1) 普通商業地区



商店の連たんの度合いが低い地区
(価格水準が低く、下落率も小さい。)

(例2) 繁華街



ii. 修正率の適用

地価調査、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価（時点修正）により把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

修正率について、「固定資産評価基準解説（土地篇）」（固定資産税務研究会編、平成 30 年 5 月 22 日一般財団法人地方財務協会発行。）P 303・304 によると、基準年度の修正率の決め方について次のとおり記されている。

（ウ）修正率の決め方

用途地区等を単位に評価額を修正する場合の修正率の決定は、市町村長が、（ア）※によって把握した下落状況からみて当該用途地区等内の宅地の価額の下落を最も適切に反映していると判断した修正率を適用することとなる。

しかし、面的に一定の率をかけ修正する方法をとるため、以下のような点に留意する必要がある。

まず、当該修正率に個別的要因（公共施設の廃止、迷惑施設の設置等）が含まれている場合には、地域等を限定して適用することが可能な場合を除いては、その率を修正率として適用しないものである。当該下落要因が、一部の地域に限定されるため、用途地区等全体に影響を及ぼすことが適当でないと考えられるためである。

また、いくつかの変動率のうち最大下落率を適用する場合においては、平成 33 年度評価替えにおける評価額との均衡に留意する必要がある。下落率がそれほど大きくない地点に最大下落率を乗じて評価を下げすぎた場合、平成 33 年度評価替えにおいて地価変動を上回る評価額の上昇が生じてしまうためであり、その場合には、用途地区等を細分化し、適用地域を限定する等、より精密な下落率の適用を図ることが必要であろう。

※ （ア）宅地の価額の下落状況の把握

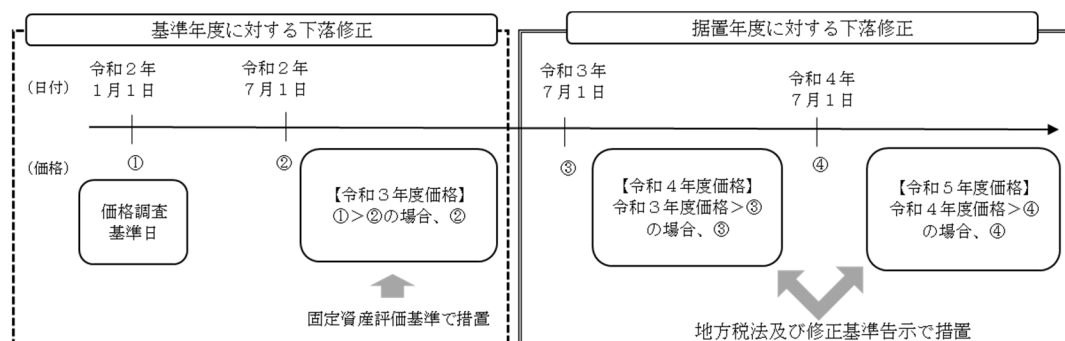
④基準年度又は第二年度において価格の修正を行った宅地についての調整

修正基準では基準年度又は第二年度において価格の修正を行った宅地についての調整の方法が規定されており、令和 3 基準年度を前提に図示すれば下図のとおりである。

例えば、令和 4 年度価格について、地域において地価が下落し、市町村長が令和 3 年度価格を据え置くことが課税上著しく均衡を失すると認める場合、令和 3 年度において下落修正を行っていない土地については、令和 3 年度価格に令和 2 年 1 月 1 日から令和 3 年 7 月 1 日までの下落を反映した修正率を乗じて価格を求める。令和 3 年度において下落修正を行った土地については、

当該下落修正を行った価格と令和3年度における下落修正を行う前の価格に令和2年1月1日から令和3年7月1日までの下落を反映した修正率を乗じた価格とを比較して、いずれか低い価格によってその価格を求める。

図3 【基準年度又は第二年度において価格の修正を行った宅地の調整】



⑤下落修正に関する参考判例

下落修正は、地価調査等を活用して下落状況を把握し、市街地宅地評価法適用地域であれば基本的に用途地区単位で修正率を乗じるといった簡易な方法による修正を前提としている。

据置年度において、この簡易的な方法による修正を是認した実務上意義のある裁判例を紹介する。

【参考裁判例】

○ 判決年月日 平成14年6月27日

○ 裁判所名及び事件番号 神戸地裁・平成12年（行ウ）第28号

(以下、裁判所ウェブサイト掲載の判決文を参考に要約した。)

争点

下落修正率は適法か、それを前提に算定した登録価格は適法か。

課税庁の行った下落修正

芦屋市長は阪急軌道敷以北の芦屋川から宮川までの間にある住宅地区をA～Eの5地区に区分し、下落状況を調査したところ、下落率は4%～7%であった。A～Eの5地区の過去の地価動向にあまり大きな差がないことから、いずれの地区も7%の下落率（平成8年1月1日～平成9年7月1日）を適用した。

本件土地は、5地区のうちA地区に含まれ、阪急芦屋川駅の北東側に隣接し、阪急軌道敷以北の芦屋川から宮川までの間に位置する。なお、A地区内には、都市計画法上第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率80%）と第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）が混在している。

原告の主な主張

① 地区区分の誤り

- A地区の中には、都市計画法上の用途地区区分上、第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率80%）と第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）が併存し、渾然一体となっている。
- 阪急沿線地域は、平成8年以前は併用住宅区分で、北側の山手側高級住宅区分とは相違する。
- A地区の相続税路線価は、▲2%から▲9%まで大きな幅があった。概ね北の山手側の下落率が低く、南の阪急沿線の下落率が高い。
- 市長は、平成14年度において、A地区を2地区にさらに細分化しており、同細分化は原告が本件で主張した都市計画法上の用途地域区分と合致している。平成10年度においても、細分化して下落率を算定し、それを適用すべきであった。

② 適用すべき下落率

- 本件土地の不動産鑑定書から導き出される下落率9.4%である。

裁判所の判断

① 「地区区分の誤り」について

- 修正基準は、「用途地区等を基本に宅地を区分し、その区分毎に修正率を適用する。」と規定しており、価格修正の措置が、基準年度における状況類似地域の区分とは異なり、用途地区等というより広い区分を想定している。これは、下落修正の措置が、3年に一度の基準年度の評価替えとは違い、地価下落に対応するための臨時的な措置であるからであり、ここでいう「用途地区等を基本に宅地を区分」する理由は、価格修正の措置が、限られた時間の中である程度簡易な方法で行うものであり、面的に一定の広がりを持った地域を単位として修正する必要があるからである。
- 修正基準は、用途地区をさらに細分化する（例えば、住居専用地域を更に第1種低層住居専用地域と第1種中高層住居専用地域に細分化する）ことを、積極的に求めているものではない。
- また、修正基準では、同一用途地区内に複数の下落率がある場合には、市町村長が地価の下落を最も適切に反映していると判断する率を適用することとなるが、地域の状況によっては、そのうちの最大の下落率を適用しても差し支えないこととされている。

② 「適用すべき下落率」について

- 据置年度の価格の修正は、一定の面的な広がりを持つ地域において地価が下落した場合に価格を修正するものであり、面的な修正に必要な下落

率を把握すれば足り、必ずしも全ての土地の下落を把握しなければならないものではないから、原告が行った不動産鑑定評価により、直接個別の土地について下落修正をおこなわなければならないものではない。

- 原告主張の基になっている本件各土地の鑑定評価書の下落率 9.4%には疑問がある。

3 下落修正に係る市町村長の裁量についての検討

下落修正の規定では、次のとおり市町村長の裁量が認められている。

基準年度	●評価基準第1章第12節二 <u>市町村長が標準宅地等の価額が下落したと認める場合、評価額に修正を加えることができるものとする。</u>
据置年度	●地方税法附則第17条の2第1項 <u>地域において地価が下落し、市町村長が価格を据え置くことが課税上著しく均衡を失すると認める場合は、据置年度でも価格を修正する。</u>

以下、それぞれについて検討を行う。

(1) 基準年度に対する下落修正についての検討

①賦課期日における適正な時価との関連

まず、基準年度については、下落修正と適正な時価との関連について確認しておく必要がある。

基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地の基準年度に係る賦課期日における価格で土地課税台帳等に登録されたものとする（地方税法第349条第1項）とされており、価格とは適正な時価をいうとされている（地方税法第341条第5号）。

【地方税法】

（固定資産税に関する用語の意義）

第341条

固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一～四 （略）

五 価格 適正な時価をいう。

六～十四 （略）

（土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準）

第349条

基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋（以下「基準年度の土地又は家屋」という。）に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当

該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格（以下「基準年度の価格」という。）で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳（以下「家屋課税台帳等」という。）に登録されたものとする。

2～6 （略）

また、基準年度評価替え事務手続への配慮から、「不動産鑑定評価を求める際の価格時点その他価格を把握するための事務作業の基準日」である価格調査基準日については、「基準年度賦課期日の前年の1月1日」に設定されている（「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（令和元年5月20日付け総税評第2号総務省自治税務局資産評価室長通知）Ⅰ【1】3（1）参照）。

そして、下落修正と適正な時価との関連を検討するに当たり、賦課期日における適正な時価が争点となった最高裁判決（平成15年6月26日言渡、平成10年（行ヒ）第41号）が参考となる。

【上記最高裁判決で判示された主な事項】

（以下、裁判所ウェブサイト掲載の判決文を参考に要約した。）

①価格調査基準日について

大量に存する固定資産の評価事務に要する期間を考慮して賦課期日からさかのぼった時点を価格調査基準日とし、同日の標準宅地の価格を賦課期日における価格の算定資料とすること自体は、法の禁止するところということはできない。

②適正な時価の時点について

しかし、法349条1項の文言からすれば、同項所定の固定資産税の課税標準である固定資産の価格である適正な時価が、基準年度に係る賦課期日におけるものを意味することは明らかであり、他の時点の価格をもって土地課税台帳等に登録すべきものと解する根拠はない。

③適正な時価の意義について

土地に対する固定資産税は、土地の資産価値に着目し、その所有という事実に担税力を認めて課する一種の財産税であって、個々の土地の収益性の有無にかかわらず、その所有者に対して課するものであるから、上記の適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいう。したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

評価基準に定める市街地宅地評価法は、標準宅地の適正な時価に基づいて所定の方式に従って各筆の宅地の評価をすべき旨を規定するところ、これに

のっとして算定される当該宅地の価格が、賦課期日における客観的な交換価値を超えるものではないと推認することができるためには、標準宅地の適正な時価として評定された価格が、標準宅地の賦課期日における客観的な交換価値を上回っていないことが必要である。

この最高裁判決を踏まえると、基準年度における下落修正は、地価下落局面で賦課期日の適正な時価に近づけ、その結果として登録価格が客観的な交換価値を超えないための重要な評価事務であると考えられる。

②評価基準準拠性との関連

次に、基準年度については、「評価基準」に規定されていることから評価基準準拠性との関連について検討しておく必要がある。

最高裁判決（平成 25 年 7 月 12 日言渡、平成 24 年（行ヒ）第 79 号）では、次のとおり判示されている。

【上記最高裁判決で判示された主な事項】

（以下、裁判所ウェブサイト掲載の判決文を参考に要約した。）

ア．基準年度における賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる。（最高裁平成 10 年（行ヒ）第 41 号 平成 15 年 6 月 26 日）

イ．全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものといえることができる。したがって、土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものといふべきである。

ウ．評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である。（最高裁平成 11 年（行ヒ）第 182 号 平成 15 年 7 月 18 日）

上記ア～ウより、基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となる場合とは

●当該土地に適用される評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき（上記イの場合）

●その評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合（上記ウの推認が及ばず、又はその推認が覆される場合）であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき（上記アの場合）

この最高裁判決を踏まえると、基準年度における下落修正は、「できる規定」であるものの評価基準に規定されていることから、その下落の程度によっては評価基準準拠違反と判断される可能性もあると考えられる。

（２）据置年度に対する下落修正についての検討

据置年度における価格は、原則として基準年度における賦課期日の価格を３年間据え置くものであるが、地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項の規定により、地域において地価が下落し、市町村長が価格を据え置くことが「課税上著しく均衡を失すると認める場合」は据置年度でも価格を修正することとなる。

法が規定する「課税上著しく均衡を失すると認める場合」について、Q & A ②では次のように記されている。

問 8 著しく均衡を失すると認める場合の基準を示すべきではないか。

各市町村における土地の価格の状況や税負担の水準等が異なるため、一律に基準を定めることは困難であり、地域における宅地の状況を勘案して市町村長がその判断を行うこととなる。

なお、据置年度の下落修正実施の有無について争点となった有力な裁判例は見当たらなかった。

このような状況から、「課税上著しく均衡を失すると認める場合」についての判断基準を示すことは困難であるが、導入時の基本的な考え方である「地価の下落局面において顕著となる納税者不利の状況を改善するという要請（P4）」を踏まえると、地価の下落局面にあり、税負担の水準等も考慮したうえで、納税者不利の状況が明白な場合は下落修正を実施することが望ましいと考えられる。

（３）市町村長の裁量についてのまとめ

下落修正措置は、基準年度も据置年度も地価の下落に伴う納税者不利の状況を改善するための措置ではあるが、基準年度の措置は賦課期日における適正な時価との関連から賦課期日と価格調査基準日のずれをできるだけ短くするため評価基準に規定されているものであるのに対し、据置年度の措置は、原則据え置くこととされている価格を変更させる臨時的な措置として講じられたものであり、「課税上著しく均衡を失すると認める場合」に限定されていること

も踏まえると、据置年度の措置は、より限定的なものと考えられる。

また、下落修正に係る裁量について、当委員会の「平成 26 年度土地に関する調査研究委員会報告書－宅地評価の均衡化の推進等に関する調査研究－」P34・P36 では、次のとおり都道府県全体会議や近隣市町村間会議において地域における地価動向等について意見・情報交換をすることが有用であることを提言している。

【都道府県全体会議】（P34）

⑥下落修正

いわゆる下落修正については、評価基準第 1 章第 12 節二に基づき、基準年度の前年の 1 月 1 日から 7 月 1 日までの間に、標準宅地等の価額が下落したと市町村長が認める場合には、基準年度の評価額に修正を加えることができるものと、地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項に基づき、課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合に、据置年度の評価額について修正を行うものの 2 つがある。

いずれの下落修正についても、その実施の有無は市町村長の判断に委ねられているため、判断に当たっては都道府県全体会議の場等も活用し、地域における地価動向等についての意見・情報交換をすることが有用であると考えられる。

【近隣市町村間会議】（P36）

③下落修正

都道府県全体会議と同様、下落修正の実施に関し、意見・情報交換することが有用であると考えられる。

Ⅲ 地価動向及び地価指標等

土地基本法第 17 条では、「国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。」と規定されており、固定資産税の宅地評価においては、平成 6 年度以降の評価替えから、地価公示価格等の 7 割を目途に評価の均衡化・適正化を図ることとされた。

また、前記のとおり下落修正において下落状況を把握する際には、地価調査等を活用することとされている。

そこで、わが国の代表的な地価指標であり固定資産税における宅地評価に活用されている地価公示及び地価調査制度についての概要を示すとともに、これらの地価指標に基づく平成初期から現在までの地価の推移を確認する。

さらに、下落状況の把握に当たって参考となる、地価公示地・地価調査における共通地点、これ以外の参考となり得る地価指標について、その概要を紹介する。

1 地価公示・地価調査制度の概要

わが国の代表的な地価指標である地価公示及び地価調査制度の概要は下表のとおりである。

表 1 【地価公示・地価調査制度の概要】

項 目	地 価 公 示	地 価 調 査
目 的	・一般土地取引の指標 ・不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・相続税評価、固定資産税評価の目安 等	・国土利用計画法による価格審査の規準 ・国土利用計画法に基づく土地の買収価格算定の規準 等 ・その他、地価公示とほぼ同等の役割
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地
地 点 数	標準地 26,000 地点（令和 2 年） （うち、東京電力福島第一原子力発電所の事故の影響による 7 地点は調査を休止）	基準地 21,519 地点（令和 2 年） （うち、東京電力福島第一原子力発電所の事故の影響による 12 地点は調査を休止）
価格時点 （調査時点）	毎年 1 月 1 日	毎年 7 月 1 日
求めるべき価格	対象地点の正常な価格	対象地点の標準価格
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域
判 定 方 法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事はその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。

公表方法	・対象地点についての1㎡当たりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	・対象地点についての1㎡当たりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。
公表時期	毎年3月中旬～下旬	毎年9月中旬～下旬
根拠法	地価公示法	国土利用計画法施行令

2 地価公示・地価調査における変動率の推移

図4～11は地価公示・地価調査における対前年平均変動率の推移を用途別（住宅地・商業地）にエリア別（全国・三大都市圏・地方圏）の折れ線グラフで示したものである。用途・エリアにより、やや異なるものの概ね以下のような傾向が確認できる。

○バブル経済崩壊後、長期に及ぶ地価下落（平成4年～17年頃）

バブル期には、金融緩和や好調な国内景気を背景として、大量の資金が土地取引市場に流れ込み、投機的な土地取引が盛んに行われ、急激な地価高騰が起った。

このような急激な地価高騰に対応するため、数度に渡る土地対策が講じられた。まず、昭和62年に「緊急土地対策要綱」（昭和62年10月16日閣議決定）が決定され、その翌年に「総合土地対策要綱」（昭和63年6月28日閣議決定）が決定された。これらの要綱に基づき各種対策が講じられ、平成元年には、土地に関する基本理念等を定めた「土地基本法」（平成元年法律第84号）が制定された。

また、金融面では当時の大蔵省が、「緊急土地対策要綱」を受けて、昭和62年10月に銀行、生命保険会社などすべての金融機関に対し、投機的な土地取引への融資の自粛を求める通達を出した。さらに、土地関連融資規制として、平成2年3月に、当面の措置として不動産業向け貸出について、その増勢を総貸出の増勢以下に抑制するよう金融機関に対して要請（いわゆる「総量規制」）を行うなどの措置が講じられた。

さらに税制面では、平成3年5月に地価税が創設されるなど、バブル抑制のための土地税制が実施され、「地価は上昇し続ける」という、いわゆる土地神話は崩壊したとされている。

地価公示・地価調査では、概ね平成4年頃から下落に反転し、その後も不良債権の処理に伴う不動産の売り急ぎや景気後退による不動産需要の低下から、長期にわたり下落傾向が続いた。

○三大都市圏を中心とする都市部での地価上昇（平成18年～20年頃）

バブル経済崩壊後の長期的な地価下落傾向の中で、わが国の不動産を巡る状況は大きく変化し、不動産の取引においては資産性の重視から収益性や利便性

を重視した実需中心のものへ移行した。いわゆる二極化が進み、特に都心部の主要駅に近接する大規模な商業地や、交通利便性の高い地域の住宅地などの土地需要が高まった。

また、平成 12 年に不動産投資に関連する法整備が行われ、平成 13 年 9 月には東京証券取引所が不動産投資信託（J-REIT）市場を開設するなど、不動産投資市場に多額の資金が流入した。こうした動きを背景に、平成 18 年頃には三大都市圏を中心とする都市部で地価上昇が見られた。

○リーマンショック等による地価下落（平成 21 年～25 年頃）

平成 19 年に米国で発生した信用力の低い個人向け住宅融資（サブプライムローン）の不良債権化に端を発し、平成 20 年 9 月 15 日には米国投資銀行リーマン・ブラザーズが破綻、これを機に世界的な金融危機が発生した。わが国においても急激な株安等に見られるように景気が急速に悪化した。このような経済状況の変化は、企業や個人の様々な局面における不動産需要を減退させ、土地取引件数の減少や全国的な地価の下落をもたらした。地価公示・地価調査では平成 21～23 年頃に顕著に下落傾向が見られた。

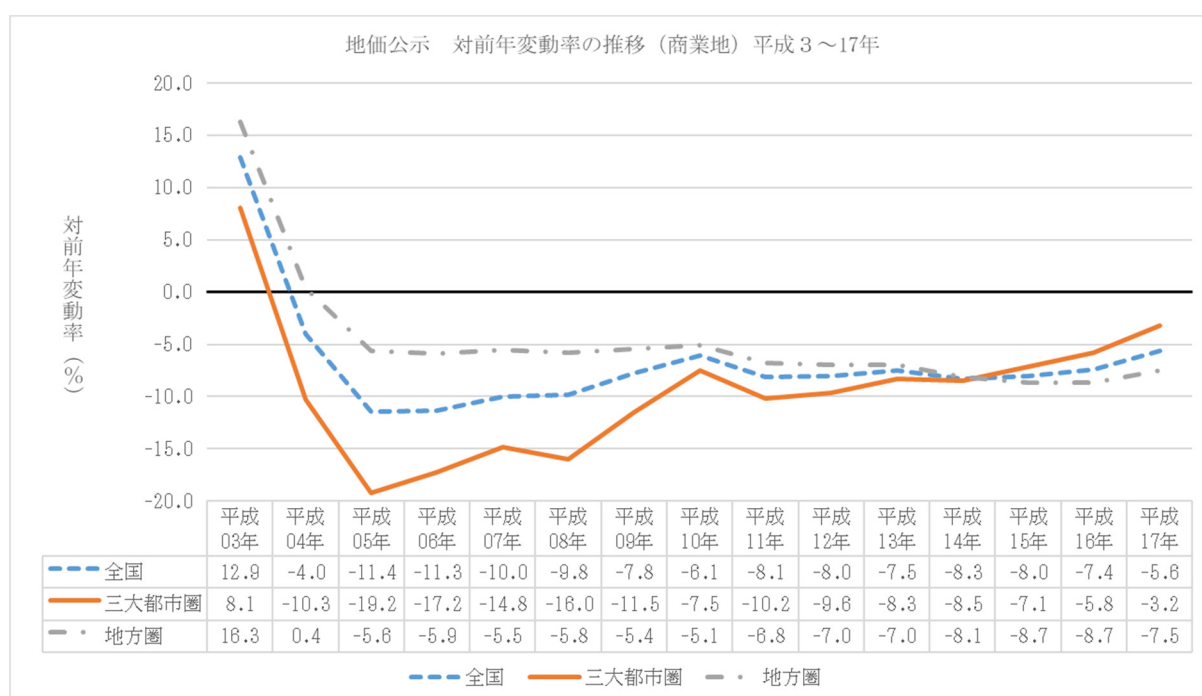
○景気回復による地価上昇又は下落率の縮小等（平成 26 年～令和 2 年）

低金利等による良好な資金調達環境や緩やかな景気回復基調が続くなか、商業地・住宅地とも土地需要は堅調に推移し、三大都市圏・全国では上昇基調、地方圏でも下落率の縮小傾向が続いた。

また、再開発事業の進展による繁華性の向上や外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加により主要都市の中心部などでは大きな地価上昇が見られ、商業地全体の上昇幅を拡大させる要因となった。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行の影響を受け、令和 2 年地価調査では新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から後半（令和 2 年 1 月～令和 2 年 7 月）の土地需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばい又は下落、下落幅の拡大への転化となった。

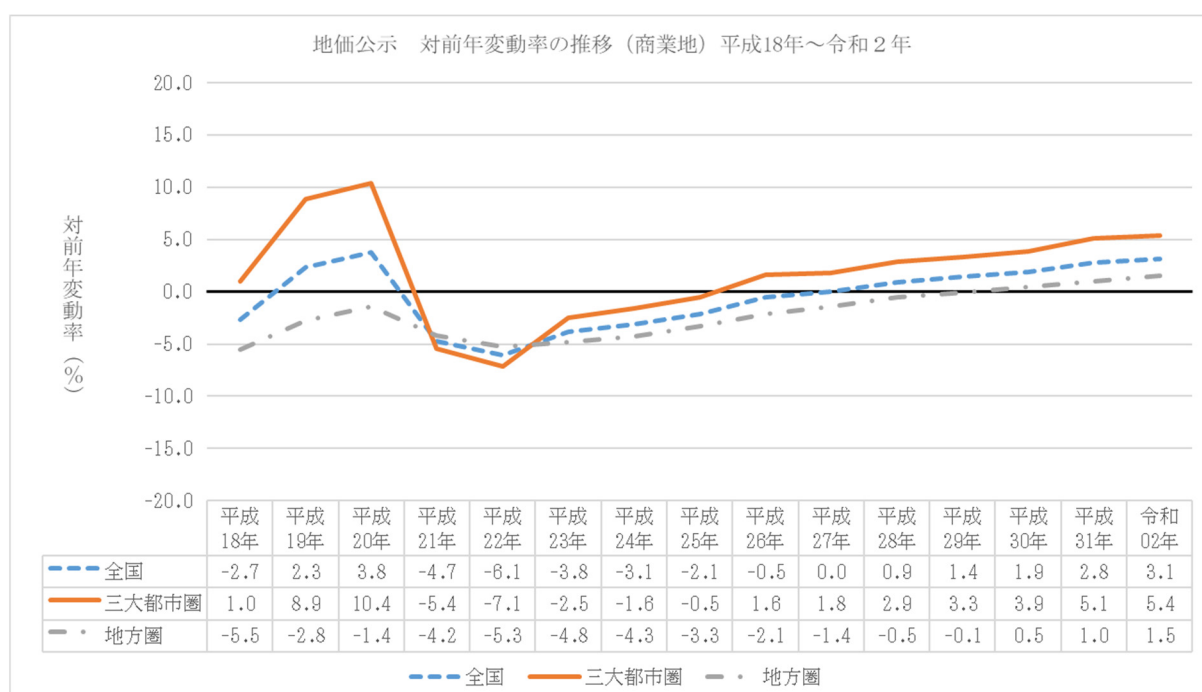
図4【地価公示 商業地の推移（平成3～17年）】



資料：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html

「変動率及び平均価格の時系列推移表」のデータにより作成

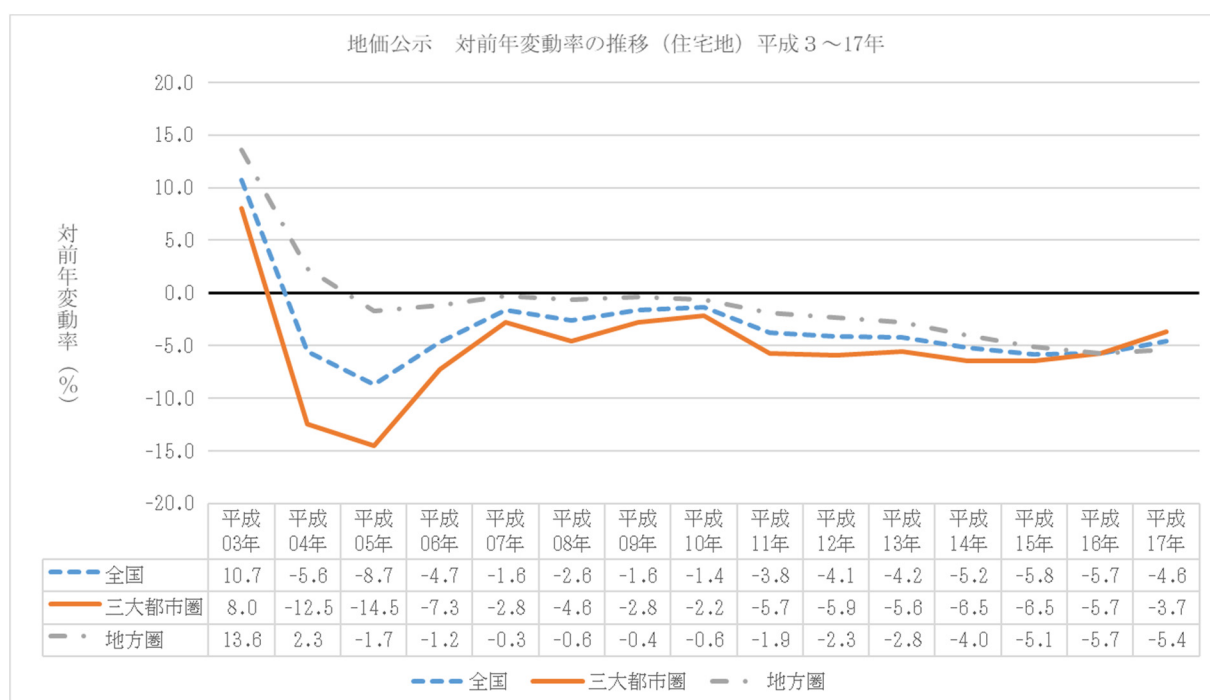
図5【地価公示 商業地の推移（平成18～令和2年）】



資料：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html

「変動率及び平均価格の時系列推移表」のデータにより作成

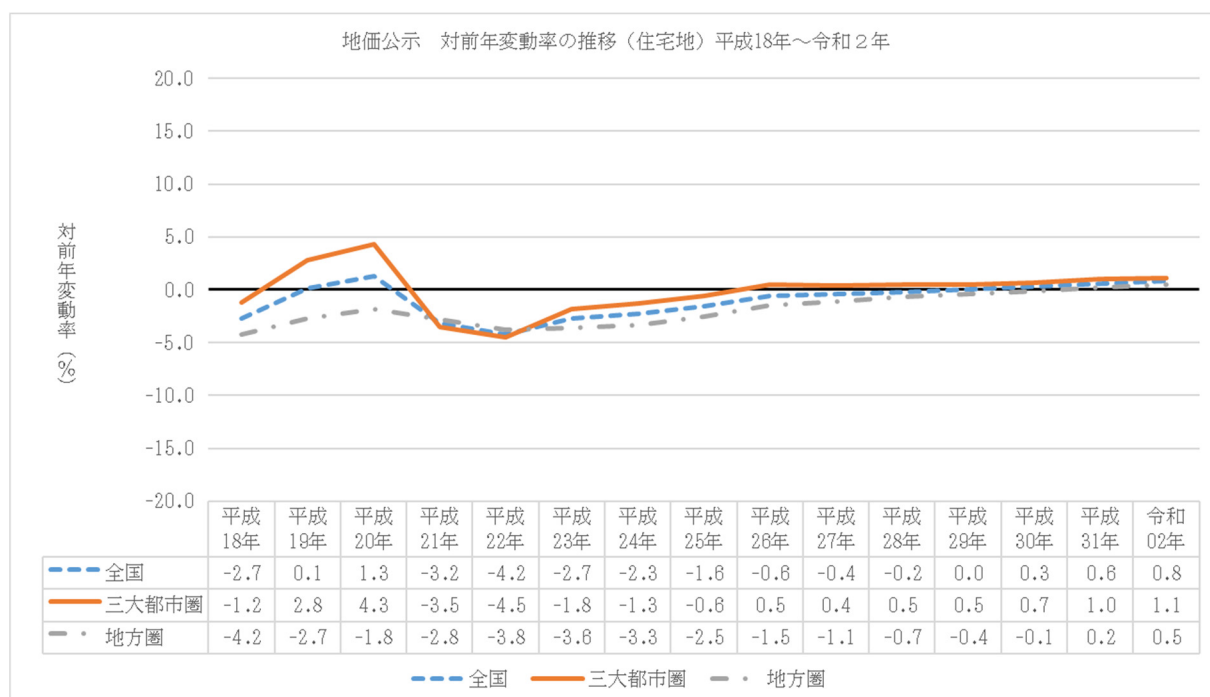
図6【地価公示 住宅地の推移（平成3～17年）】



資料：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html

「変動率及び平均価格の時系列推移表」のデータにより作成

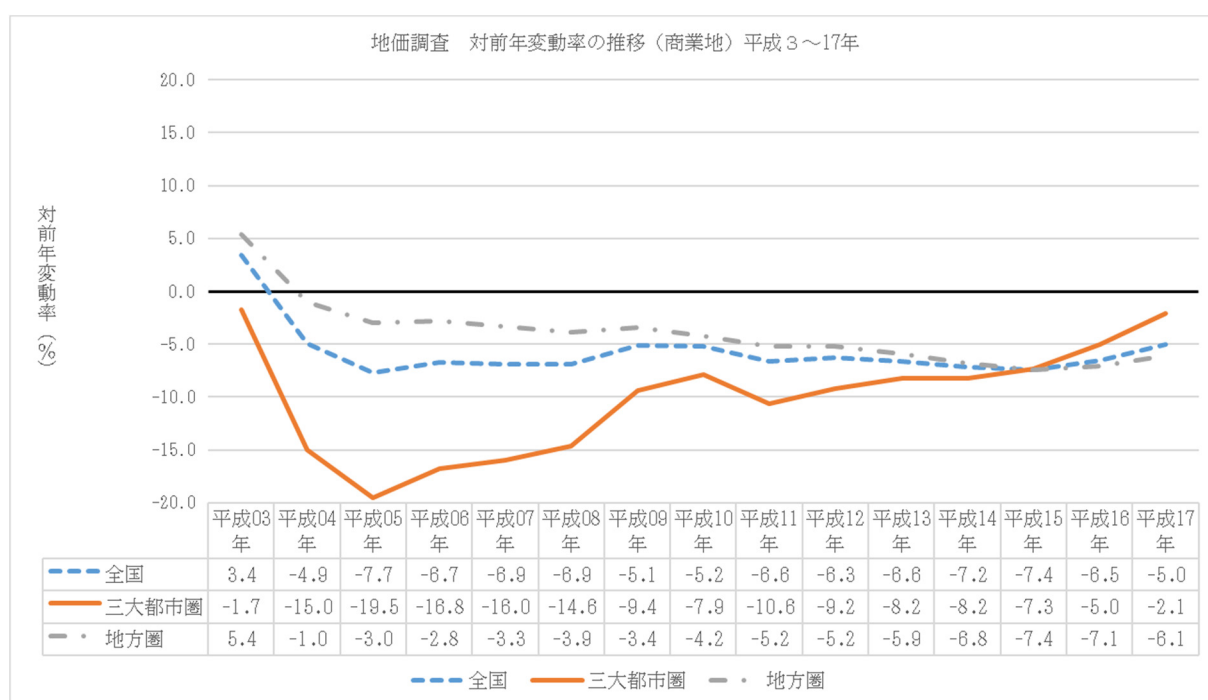
図7【地価公示 住宅地の推移（平成18～令和2年）】



資料：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html

「変動率及び平均価格の時系列推移表」のデータにより作成

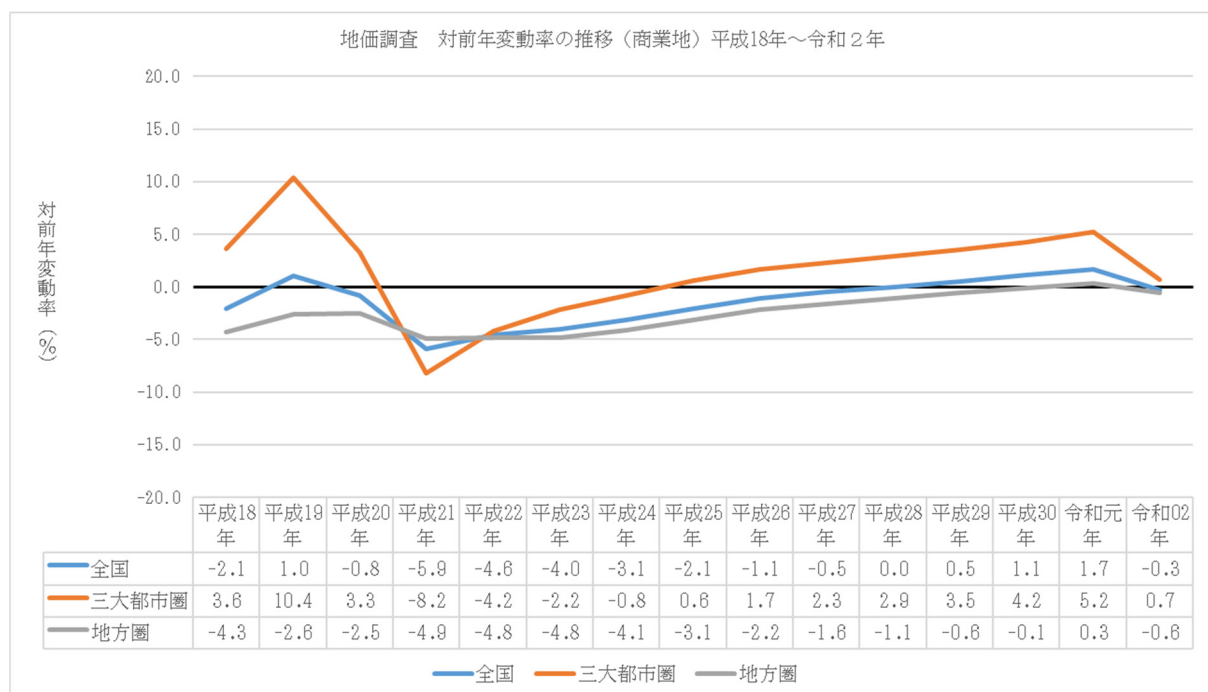
図8【地価調査 商業地の推移（平成3～17年）】



資料：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000044.html

「変動率及び平均価格の時系列推移表」のデータにより作成

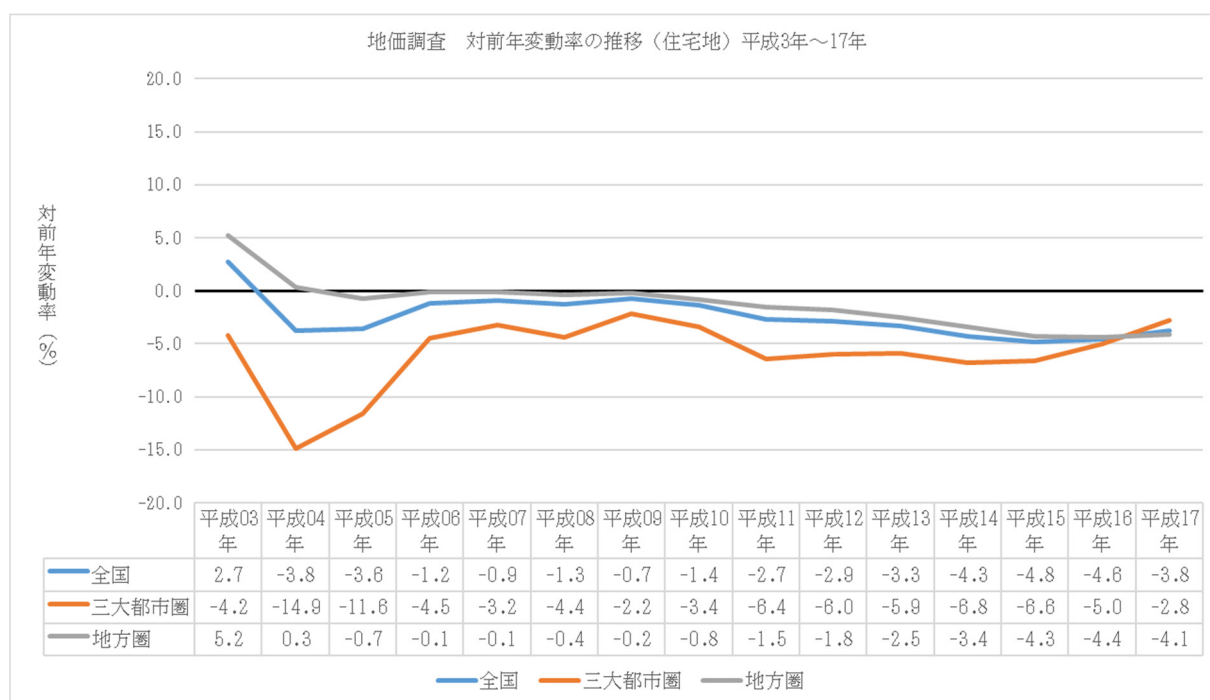
図9【地価調査 商業地の推移（平成18～令和2年）】



資料：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000044.html

「変動率及び平均価格の時系列推移表」のデータにより作成

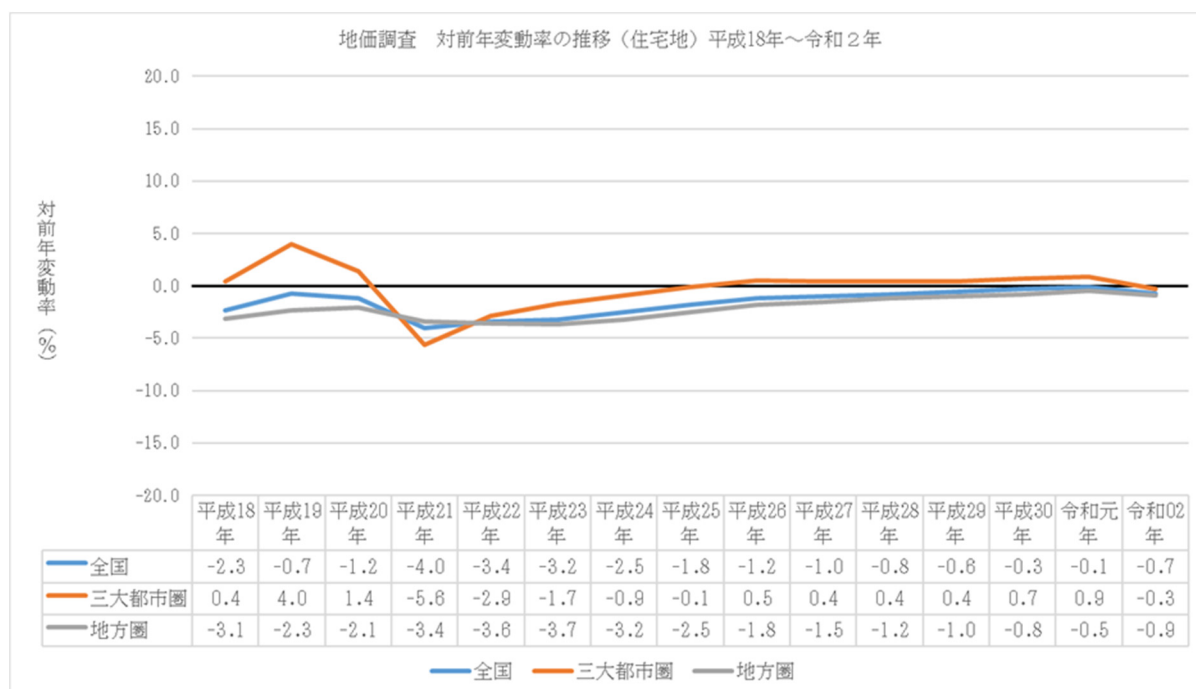
図 10【地価調査 住宅地の推移（平成 3～17 年）】



資料：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000044.html

「変動率及び平均価格の時系列推移表」のデータにより作成

図 11【地価調査 住宅地の推移（平成 18～令和 2 年）】



資料：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000044.html

「変動率及び平均価格の時系列推移表」のデータにより作成

3 地価動向把握のための資料

地価公示、地価調査が代表的な資料であるが、令和2年地価調査のように一年の途中で地価動向が変わる場合もあり得る。また、不動産鑑定評価では実際の取引事例を用いた評価手法を適用するが、土地価格に影響を及ぼすような社会的・経済的要因の変化が生じた場合、その影響が正常な取引価格に反映されるまでタイムラグがある。そのため、地価指標にもその影響が遅れて現れる傾向にある。

このことを把握する地価資料として、半期毎や四半期毎の地価動向が分かる資料が有用である。

以下において、その代表的な地価指標を取り上げる。

(1) 地価公示・地価調査の共通地点

地価公示の標準地と地価調査の基準地を兼ねる地点（以下「共通地点」という。）では、半年毎の地価動向を把握することが可能である。

共通地点は令和2年地価調査においては全国で1,610地点あり、市町村数は480団体（特別区は1団体としてカウント）である。

なお、国土交通省がホームページで公開している地価公示資料「標準地の単位面積当たりの価格等」では、共通地点の場合、下表のとおり(1)標準地番号欄に「※印」が記載されている。

表2 【地価公示資料における共通地点の記載】

(1) 標準地 番 号	(2) 標準地の所在及び地番並びに住居表示	(3) 標準地の1 平方メートル 当たりの 価格 (円)	(4) 標準地の 面積 (㎡)	(5) 標準地の 形状	(6) 標準地の利 用の現況	(7) 標準地の周辺の土地の利 用の現況	(8) 標準地の前面 道路の状況	(9) 標準地につ いての水道、ガ ス供給施設及び下 水道の整備の状況	(10) 標準地の鉄 道その他の主要 な交通施設との接 近の状況	(11) 標準地に 係る都市計 画法その他法令 の制限で 主要なも の
(北 海 道)										
札幌中 央 一	札幌市中央区大通西 28 丁目 203 番 10「大通西 28-2-5」	373,000	495	台形 1:2	住宅 RC2F1B	大規模住宅、領事館等が 存する閑静な住宅地域	東 10.9m市道	水道、ガ ス、下水	円山公園 200m	1 中専 (60,200)
2	南 13 条西 13 丁目 940 番 12「南 13 条西 13-2-10」	151,000	162	1:1.5	住宅 W2F1B	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ既成住宅地域	南 5.4m市道	水道、ガ ス、下水	西 11 丁目 2.1km	1 住居 (60,200)
3	南 10 条西 9 丁目 1041 番 25「南 10 条西 9-1-48」	143,000	172	1:2	共同住宅 W2F1B	アパート、マンション等 が密集する住宅地域	北 5.4m市道	水道、ガ ス、下水	中島公園 1km	1 住居 (60,200)
※ 4	南 18 条西 8 丁目 593 番 18 外「南 18 条西 8-1-43」	162,000	146	1:2	住宅 W2F1B	一般住宅、マンション等 が建ち並ぶ既成住宅地域	北 10.9m市道	水道、ガ ス、下水	幌平橋 800m	1 住居 (60,200)
	南 18 条西 8 丁目 501 番 14「双					中規模一般住宅が建ち並			円山公園	1 低専

資料：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html

「標準地の単位面積当たりの価格等」より抜粋

(2) 地価LOOKレポート

主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）は、国土交通省が平成19年から行っている調査であり、調査結果は、国土交通省のホームページで公表される。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000050.html

公表時期はこれまでの調査では、1月～4月の変動率は6月頃、4月～7月

の変動率は8月頃、7月～10月の変動率は11月頃、10月～1月の変動率は2月頃に公表されている。

調査の概要は次のとおりである。

1. 調査目的

主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする。

2. 調査内容

不動産鑑定士が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約する。

3. 対象地区

- 三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区
- 東京圏 43 地区、大阪圏 25 地区、名古屋圏 9 地区、地方中心都市等 23 地区 計 100 地区
- ・住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区 (32 地区)
- ・商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区 (68 地区)

4. 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

5. 調査項目の説明

総合評価・・・対象地区の代表的地点（地価公示地点を除く）について、不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと（前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間）に調査し、変動率を9区分（※）で記載

※

 : 上昇(6%以上)、 : 上昇(3%以上 6%未満)、 : 上昇(0%超 3%未満)、 : 横ばい(0%)、
 : 下落(0%超 3%未満)、 : 下落(3%以上 6%未満)、 : 下落(6%以上 9%未満)、 : 下落(9%以上 12%未満)、
 : 下落(12%以上)

表 3 【主なアウトプット：「地区毎の総合評価（変動率）推移」】

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R1.10/1～ R2.1/1 総合評価	R2.1/1～ R2.4/1 総合評価	R2.4/1～ R2.7/1 総合評価	R2.7/1～ R2.10/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	→	→	→	→
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	→	→	→	→
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	→	→	→	→
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	→	→	→	→
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	→	→	→	→
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	→	→	→	→
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	→	→	→	→
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	→	→	→	→

資料：国土交通省 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000050.html

地価LOOKレポート「令和2年第3四半期」より抜粋

（3）市街地価格指数

昭和11年9月から旧日本勧業銀行が宅地価格を調査し「市街地価格指数」としてとりまとめていたものを、昭和34年3月から日本不動産研究所が承継し、実施している。調査結果は、冊子のほか一般財団法人日本不動産研究所のホームページで公表される。市街地価格指数は地価公示・地価調査のように特定の地点の価格を示すものではないが、都市内の宅地価格の平均的な変動状況をマクロ的に見るのに適している。

調査の概要は次のとおりである。

1. 性格

市街地の宅地価格の推移をあらわす指標としての性格をもっている。

2. 調査対象都市

主要 198 都市。

3. 調査時点

各年とも 3 月末及び 9 月末の年 2 回。

4. 調査地点の設定

次の方法で選定している。

- (1) 調査対象都市の市街地を実際の利用形態にしたがって商業地域・住宅地域・工業地域の 3 つの地域に分類。
- (2) 各地域を社会的環境・同一需給圏内の地位・繁華性の程度等それぞれの地域要因にしたがって上・中・下の 3 つの品等に区分。
- (3) 各品等の地域ごとに、その中位に位置する標準的・代表的な宅地を調査地点として選定。なお、このほか最高価格地を 1 地点調査しており、調査地点数は原則として 1 都市 10 地点である。

5. 宅地価格の評価

不動産鑑定評価の手法に基づき更地としての評価を行い、調査時点における調査地点の㎡あたりの価格を求める。

6. 指数の作成

各用途の前期比の平均変動率を前期の指数に乗じて、今期の指数を計算する。
端数処理の関係で、指数と前期比、前年同期比が一致しないことがある。

7. 統計表の分類編成

全国、六大都市、地方別など 24 区分の用途別指数、前期比（半年間）、前年同期比（1 年間）を表示。

8. 指数の発表

各年、3 月末指数は同年 5 月下旬頃、9 月末指数は同年 11 月下旬頃発表

表4【主なアウトプット：市街地価格指数・指数表】

市街地 価格指数	商業地			住宅地			工業地			全用途平均			最高価格地		
	指数	前期比	前年 同期比	指数	前期比	前年 同期比	指数	前期比	前年 同期比	指数	前期比	前年 同期比	指数	前期比	前年 同期比
全国	88.4	▲0.5	▲0.1	90.6	▲0.2	0.0	86.3	0.1	0.4	88.8	▲0.3	0.1	93.1	▲0.6	0.4
六大都市	138.7	▲1.5	1.5	104.5	▲0.2	0.0	105.1	0.5	1.6	116.8	▲0.5	1.0	200.7	▲2.3	2.2
六大都市を除く	87.2	▲0.5	▲0.1	90.2	▲0.2	0.0	85.8	0.0	0.4	88.1	▲0.3	0.0	91.0	▲0.6	0.3
北海道地方	83.6	▲0.3	0.8	89.9	0.1	0.7	82.3	0.0	0.1	85.6	▲0.1	0.6	85.2	▲1.0	▲0.4
東北地方	77.9	▲0.3	0.0	88.2	0.1	0.6	79.4	0.3	0.6	82.1	0.0	0.4	77.1	▲0.3	0.2
関東地方	94.9	▲0.3	0.3	94.6	▲0.2	▲0.1	99.1	0.7	1.5	95.5	0.0	0.4	105.0	0.1	1.3
北陸地方	78.8	▲1.1	▲1.2	82.0	▲0.7	▲1.0	81.1	▲0.5	▲0.2	80.5	▲0.8	▲0.9	78.8	▲1.4	▲1.5
中部・東海地方	92.8	▲0.9	▲0.7	91.6	▲0.5	▲0.5	84.9	▲0.5	▲0.6	90.3	▲0.6	▲0.6	97.9	▲0.9	▲0.4
近畿地方	96.5	▲0.5	0.1	94.2	▲0.2	▲0.2	89.8	0.2	0.9	94.3	▲0.3	0.1	110.4	▲0.7	1.6
中国地方	78.7	▲0.4	▲0.2	84.6	▲0.1	0.2	83.4	▲0.2	0.1	82.0	▲0.2	0.0	79.3	▲1.0	▲0.3
四国地方	76.3	▲1.0	▲1.4	79.5	▲0.5	▲0.7	73.8	▲0.6	▲1.0	76.9	▲0.7	▲1.0	77.7	▲1.0	▲1.4
九州・沖縄地方	89.4	▲0.4	0.5	92.8	0.0	0.7	85.6	0.2	0.6	89.9	▲0.1	0.6	88.3	▲0.7	0.6
東京圏	106.1	▲0.3	0.9	101.5	▲0.2	0.1	110.8	1.2	2.3	105.0	0.0	0.8	123.2	▲0.2	1.6
東京区部	129.6	▲0.7	2.3	112.4	0.0	1.0	117.3	2.1	4.3	120.8	▲0.1	1.9	165.0	▲2.1	1.1
東京都下	111.7	▲0.1	1.8	101.7	▲0.1	0.2	—	—	—	106.6	▲0.1	1.0	121.8	0.0	1.7
神奈川県	97.3	▲0.6	▲0.5	94.2	▲0.6	▲1.1	106.4	1.2	1.9	98.4	▲0.2	▲0.1	110.7	0.0	1.1
埼玉県	99.2	▲0.3	0.2	101.2	▲0.2	0.1	114.7	1.5	3.3	102.6	0.0	0.7	112.5	▲0.1	0.9
千葉県	101.8	0.1	1.3	103.8	0.3	0.6	114.2	0.8	1.8	105.4	0.4	1.2	121.1	0.8	3.3
大阪圏	103.1	▲0.4	0.5	98.5	▲0.1	0.0	97.2	0.3	1.1	100.2	▲0.2	0.4	120.0	▲0.6	2.1
大阪府	100.6	▲0.1	0.5	98.3	▲0.1	0.0	96.8	0.2	1.1	99.0	▲0.1	0.4	117.7	0.4	3.2
大阪府を除く	106.6	▲0.8	0.4	98.8	▲0.2	▲0.1	97.8	0.3	1.2	101.8	▲0.3	0.3	123.4	▲1.9	0.6
名古屋圏	106.4	▲1.1	▲0.4	102.7	▲0.6	▲0.3	95.0	▲0.5	▲0.4	102.2	▲0.7	▲0.4	111.2	▲1.0	▲0.2
政令指定都市	119.7	▲0.3	2.3	110.4	0.5	2.1	96.8	0.6	1.8	109.6	0.2	2.1	133.3	▲1.3	1.5
県庁所在都市	87.2	▲0.4	0.1	87.5	▲0.1	0.2	77.5	▲0.2	▲0.1	84.9	▲0.2	0.1	91.5	▲0.5	0.3

指数＝2010年3月末を100とする指数

前期比＝半年間の変動率(%)

前年同期比＝1年間の変動率(%)

資料：(一財) 日本不動産研究所

「市街地価格指数（2020年9月末現在）の調査結果」より抜粋

IV 下落修正の実施状況

1 下落修正実施状況の概要

毎年度、総務省が実施している「下落修正の実施状況調」の集計結果に基づき、下落修正の実施状況を概観する。

(1) 平成 27 年度～平成 29 年度までの下落修正実施状況

平成 27 年度～平成 29 年度までの下落修正実施状況については、下表のとおりである。全市町村の約 8 割弱が、下落修正を実施している。

表 5 平成 27 年度～平成 29 年度までの下落修正実施状況

年度	全市町村数	実施市町村数		不実施市町村数
			実施率	
平成 27 年度	1,719	1,353	78.7%	366
平成 28 年度	1,719	1,346	78.3%	373
平成 29 年度	1,719	1,324	77.0%	395

※1 東京都特別区は 1 団体として集計（以下同様）

※2 各年度 4 月 1 日現在（以下同様）

(2) 平成 30 年度～令和 2 年度までの下落修正実施状況

平成 30 年度～令和 2 年度までの下落修正実施状況については、下表のとおりである。全市町村の約 8 割弱が、下落修正を実施している。

表 6 平成 30 年度～令和 2 年度までの下落修正実施状況

年度	全市町村数	実施市町村数		不実施市町村数
			実施率	
平成 30 年度	1,719	1,325	77.1%	394
令和元年度	1,719	1,327	77.2%	392
令和 2 年度	1,719	1,310	76.2%	409

下落修正の実施市町村が徐々に減少している理由は、三大都市圏における地価の上昇や、地方圏における地価の回復傾向を踏まえ、下落修正の実施を要しないと判断した市町村が増えたためと考えられる。

(3) 平成27年度～平成29年度までの都道府県別下落修正実施状況

平成27年度～平成29年度までの都道府県別下落修正実施状況については、下表のとおりである。

表7 平成27年度～平成29年度までの都道府県別下落修正実施状況

都道府県	全市町村数	平成27年度		平成28年度		平成29年度	
		実施市町村数		実施市町村数		実施市町村数	
			実施率		実施率		実施率
北海道	179	45	25.1%	39	21.8%	33	18.4%
青森県	40	37	92.5%	36	90.0%	36	90.0%
岩手県	33	31	93.9%	31	93.9%	32	97.0%
宮城県	35	23	65.7%	22	62.9%	26	74.3%
秋田県	25	20	80.0%	22	88.0%	19	76.0%
山形県	35	29	82.9%	26	74.3%	24	68.6%
福島県	59	43	72.9%	40	67.8%	40	67.8%
茨城県	44	44	100.0%	44	100.0%	44	100.0%
栃木県	25	25	100.0%	25	100.0%	25	100.0%
群馬県	35	35	100.0%	35	100.0%	35	100.0%
埼玉県	63	54	85.7%	56	88.9%	54	85.7%
千葉県	54	54	100.0%	51	94.4%	47	87.0%
東京都	40	11	27.5%	11	27.5%	11	27.5%
神奈川県	33	29	87.9%	32	97.0%	32	97.0%
新潟県	30	30	100.0%	30	100.0%	29	96.7%
富山県	15	12	80.0%	13	86.7%	13	86.7%
石川県	19	19	100.0%	19	100.0%	19	100.0%
福井県	17	11	64.7%	13	76.5%	13	76.5%
山梨県	27	27	100.0%	27	100.0%	27	100.0%
長野県	77	72	93.5%	72	93.5%	72	93.5%
岐阜県	42	41	97.6%	41	97.6%	41	97.6%
静岡県	35	35	100.0%	35	100.0%	34	97.1%
愛知県	54	41	75.9%	38	70.4%	39	72.2%
三重県	29	27	93.1%	28	96.6%	27	93.1%
滋賀県	19	18	94.7%	19	100.0%	19	100.0%
京都府	26	24	92.3%	25	96.2%	25	96.2%
大阪府	43	40	93.0%	39	90.7%	40	93.0%
兵庫県	41	41	100.0%	41	100.0%	40	97.6%
奈良県	39	28	71.8%	27	69.2%	28	71.8%
和歌山県	30	30	100.0%	30	100.0%	30	100.0%
鳥取県	19	8	42.1%	9	47.4%	9	47.4%
島根県	19	8	42.1%	9	47.4%	9	47.4%
岡山県	27	22	81.5%	23	85.2%	23	85.2%
広島県	23	22	95.7%	22	95.7%	22	95.7%
山口県	19	19	100.0%	19	100.0%	19	100.0%
徳島県	24	21	87.5%	22	91.7%	22	91.7%
香川県	17	17	100.0%	17	100.0%	17	100.0%
愛媛県	20	20	100.0%	20	100.0%	20	100.0%
高知県	34	24	70.6%	23	67.6%	23	67.6%
福岡県	60	59	98.3%	59	98.3%	57	95.0%
佐賀県	20	16	80.0%	17	85.0%	16	80.0%
長崎県	21	19	90.5%	20	95.2%	20	95.2%
熊本県	45	41	91.1%	40	88.9%	41	91.1%
大分県	18	16	88.9%	17	94.4%	16	88.9%
宮崎県	26	21	80.8%	22	84.6%	21	80.8%
鹿児島県	43	21	48.8%	27	62.8%	25	58.1%
沖縄県	41	23	56.1%	13	31.7%	10	24.4%
合計	1,719	1,353	78.7%	1,346	78.3%	1,324	77.0%

(4) 平成30年度～令和2年度までの都道府県別下落修正実施状況

平成30年度～令和2年度までの都道府県別下落修正実施状況については、
下表のとおりである。

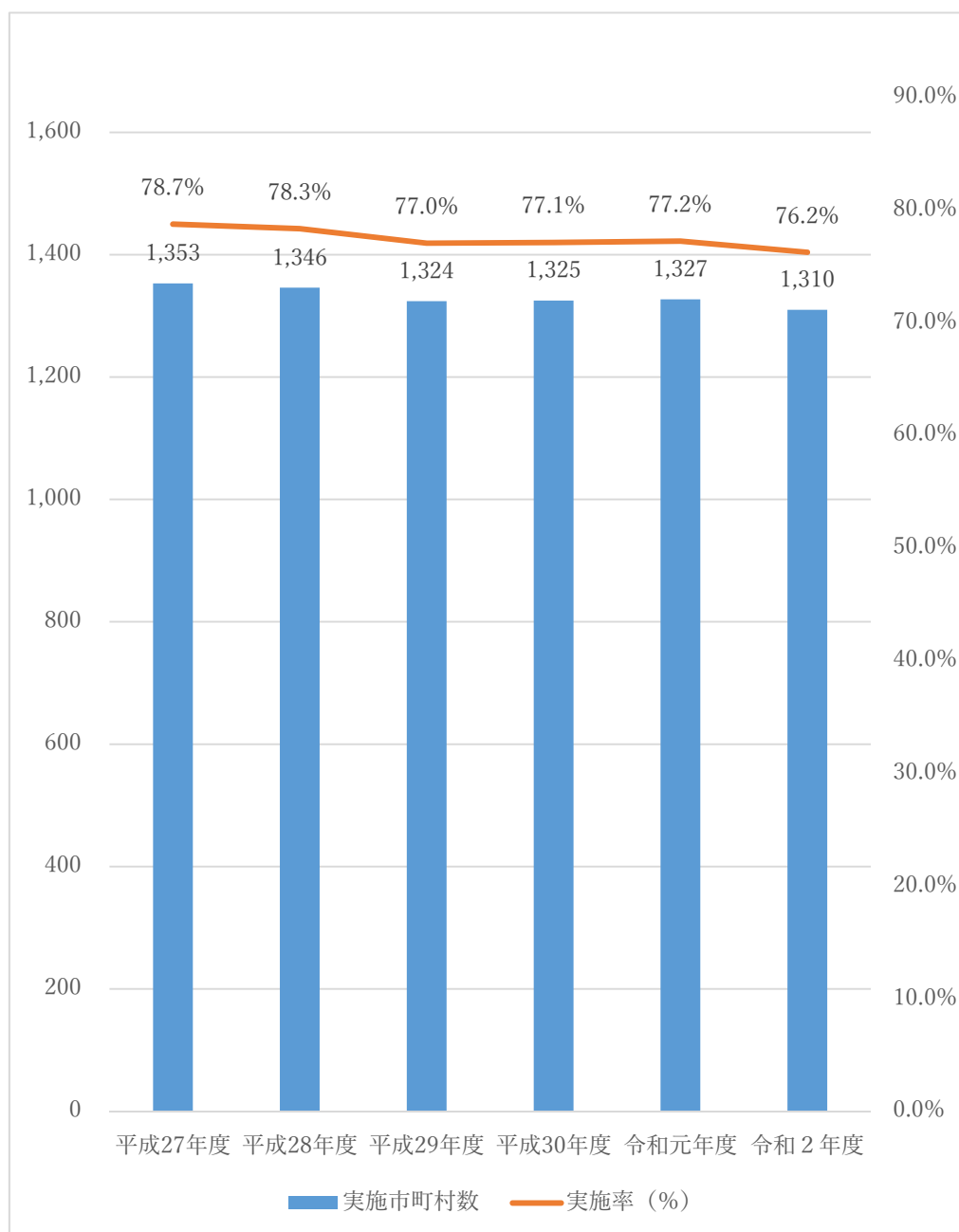
表8 平成30年度～令和2年度までの都道府県別下落修正実施状況

都道府県	全市町村数	平成30年度		令和元年度		令和2年度	
		実施市町村数		実施市町村数		実施市町村数	
			実施率		実施率		実施率
北海道	179	36	20.1%	32	17.9%	28	15.6%
青森県	40	37	92.5%	36	90.0%	35	87.5%
岩手県	33	33	100.0%	33	100.0%	32	97.0%
宮城県	35	26	74.3%	31	88.6%	31	88.6%
秋田県	25	19	76.0%	21	84.0%	19	76.0%
山形県	35	26	74.3%	25	71.4%	25	71.4%
福島県	59	45	76.3%	45	76.3%	45	76.3%
茨城県	44	44	100.0%	44	100.0%	44	100.0%
栃木県	25	25	100.0%	25	100.0%	25	100.0%
群馬県	35	35	100.0%	35	100.0%	35	100.0%
埼玉県	63	53	84.1%	53	84.1%	50	79.4%
千葉県	54	45	83.3%	48	88.9%	50	92.6%
東京都	40	12	30.0%	13	32.5%	13	32.5%
神奈川県	33	33	100.0%	32	97.0%	32	97.0%
新潟県	30	29	96.7%	29	96.7%	29	96.7%
富山県	15	13	86.7%	13	86.7%	14	93.3%
石川県	19	19	100.0%	19	100.0%	18	94.7%
福井県	17	11	64.7%	13	76.5%	13	76.5%
山梨県	27	27	100.0%	27	100.0%	27	100.0%
長野県	77	72	93.5%	71	92.2%	71	92.2%
岐阜県	42	41	97.6%	41	97.6%	41	97.6%
静岡県	35	34	97.1%	34	97.1%	34	97.1%
愛知県	54	37	68.5%	37	68.5%	37	68.5%
三重県	29	27	93.1%	28	96.6%	29	100.0%
滋賀県	19	19	100.0%	19	100.0%	19	100.0%
京都府	26	25	96.2%	25	96.2%	25	96.2%
大阪府	43	41	95.3%	41	95.3%	41	95.3%
兵庫県	41	40	97.6%	40	97.6%	40	97.6%
奈良県	39	28	71.8%	28	71.8%	28	71.8%
和歌山県	30	29	96.7%	30	100.0%	30	100.0%
鳥取県	19	8	42.1%	6	31.6%	5	26.3%
島根県	19	9	47.4%	9	47.4%	9	47.4%
岡山県	27	22	81.5%	23	85.2%	23	85.2%
広島県	23	22	95.7%	22	95.7%	22	95.7%
山口県	19	18	94.7%	18	94.7%	18	94.7%
徳島県	24	20	83.3%	23	95.8%	23	95.8%
香川県	17	16	94.1%	16	94.1%	16	94.1%
愛媛県	20	19	95.0%	20	100.0%	20	100.0%
高知県	34	26	76.5%	23	67.6%	23	67.6%
福岡県	60	55	91.7%	55	91.7%	53	88.3%
佐賀県	20	13	65.0%	14	70.0%	13	65.0%
長崎県	21	20	95.2%	20	95.2%	19	90.5%
熊本県	45	39	86.7%	37	82.2%	37	82.2%
大分県	18	17	94.4%	16	88.9%	17	94.4%
宮崎県	26	24	92.3%	22	84.6%	24	92.3%
鹿児島県	43	23	53.5%	26	60.5%	22	51.2%
沖縄県	41	13	31.7%	9	22.0%	6	14.6%
合計	1,719	1,325	77.1%	1,327	77.2%	1,310	76.2%

(5) 下落修正実施状況の推移

平成 27 年度～令和 2 年度までの下落修正実施状況の推移については、下図のとおりである。

図 12 平成 27 年度～令和 2 年度までの下落修正実施団体数及び実施率の推移



(6) 用途別にみた下落修正の実施状況

令和元年度において下落修正を実施している団体の内訳をみると、実施団体 1,327 のうち、全用途地区で実施している団体が 1,059、一部用途地区のみで実施している団体が 268 であった。また、下落修正を実施している団体 1,327 について、用途別に実施状況をみると、以下の状況であった。

用途地区又は状況類似地区の区分において、商業地区（繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区等）が区分されている団体は 1,113、商業地区がない団体が 214 であった。商業地区が区分されている団体のうち、商業地区全域で下落修正を実施した団体が 504、商業地区のうち一部のみで下落修正を実施した団体が 431、下落修正不実施の団体が 178 であった。商業地区において、下落修正を実施した団体 935 のうち、下落修正を用途地区ごとではなく、状況類似地域（区）ごとに実施していると思われる団体（状況類似地域（区）数と下落修正区分単位数が同じ団体）は、842（約 90％）であった。

表 9 商業地区の下落修正実施状況（令和元年度）

商業地区が区分されている団体	1,113 団体
商業地区の全域において下落修正を実施	504
商業地区のうち一部地域において下落修正を実施	431
商業地区においては、下落修正を不実施	178
商業地区がない団体	214

同様に、用途地区又は状況類似地区の区分において、住宅地区（高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等）が区分されている団体は 1,201、住宅地区がない団体が 126 であった。住宅地区が区分されている団体のうち、住宅地区全域で下落修正を実施した団体が 371、住宅地区のうち一部のみで下落修正を実施した団体が 788、下落修正不実施の団体が 42 であった。住宅地区において、下落修正を実施した団体 1,159 のうち、下落修正を用途地区ごとではなく、状況類似地域（区）ごとに実施していると思われる団体（状況類似地域（区）数と下落修正区分単位数が同じ団体）は、1,002（約 86％）であった。

表 10 住宅地区の下落修正実施状況（令和元年度）

住宅地区が区分されている団体	1,201 団体
住宅地区の全域において下落修正を実施	371
住宅地区のうち一部地域において下落修正を実施	788
住宅地区においては、下落修正を不実施	42
住宅地区がない団体	126

用途地区又は状況類似地区の区分において、その他の地区（工業地区、観光地区、村落地区等）が区分されている団体は 1,308、その他の地区がない団体が 19 であった。その他の地区が区分されている団体のうち、その他の地区全域で下落修正を実施した団体が 426、その他の地区のうち一部のみで下落修正を実施した団体が 778、下落修正不実施の団体が 104 であった。その他地区において、下落修正を実施した団体 1,204 のうち、下落修正を用途地区ごとではなく、状況類似地域（区）ごとに実施していると思われる団体（状況類似地域（区）数と下落修正区分単位数が同じ団体）は、1,052（約 87%）であった。

表 11 その他の地区の下落修正実施状況（令和元年度）

その他地区が区分されている団体	1,308 団体
その他地区の全域において下落修正を実施	426
その他地区のうち一部地域において下落修正を実施	778
その他地区においては、下落修正を不実施	104
その他地区がない団体	19

（7）下落修正実施状況（概要）のまとめ

下落修正の実施率は、概ね 70% 台後半で推移しており、やや減少傾向にあるものの、この 6 年間で大きな変化は見られなかった。

一方で、都道府県別の下落修正実施率は、20% 前後から 100% まで都道府県単位でばらつきが見られた。

また、実施団体の 9 割近くが、用途地区ごとではなく、状況類似地域（区）ごとに修正率を適用している状況が推認される。

宅地の区分について、評価基準及び修正基準においては、市街地宅地評価法により評点数を付設する地域については、「用途地区を基本とする」とされており、「用途地区内の宅地の価額（価格）の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適當であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。」と規定されている。

下落修正実施状況からは、この間、多くの団体において、用途地区内で地価動向に相違があるため用途地区ごとに修正率を適用することが不適當であると判断し、状況類似地域（区）ごとに宅地を区分している状況であることが確認された。

2 下落修正を実施していない団体の地価の状況

全国の市町村について、令和元年地価調査の基準地価格の平均値を用いて、地価水準により区分して、当該団体の下落修正の実施状況を集計したところ、地価水準が低い区分において、地価が下落傾向にあるにも関わらず下落修正を実施していない団体が多い傾向が確認された。

地価水準が低い場合には、下落修正を実施しても、税額に与える影響が小さいことから、下落修正を実施しない判断をしているものと考えられる。

特に、据置年度における下落修正は、地価が下落し、かつ、市町村長が課税上著しく均衡を失すると認める場合に行う措置であることを踏まえ、地価下落の率のみならず、税額に与える影響の大きさをも考慮して下落修正の可否を判断しているものと考えられる。

なお、地価水準の低い団体が、税額に与える影響の大きさを考慮して下落修正の可否を判断していることについては、Q & A①及びQ & A②が、「地価下落がわずかであり、例えば路線価等の価格決定段階で端数処理により下落率が吸収されることとなる」場合に下落修正を実施しなくてもよいとしていることとの整合性が問題となるが、Q & A①及びQ & A②で挙げているのはあくまで例示であり、下落修正の実施の判断に当たり、税額に与える影響の程度を考慮することが、直ちに評価基準又は修正基準違反になるとはいえないと考えられる。

表 12 地価水準別の下落修正実施状況

地価水準 (令和元年基準地価格の市町村別 平均価格)	実施 団体数	不実施 団体数	実施 率
2,000 円以下	0	4	0.0%
2,000 円超 4,000 円以下	12	31	27.9%
4,000 円超 6,000 円以下	27	48	36.0%
6,000 円超 8,000 円以下	40	51	44.0%
8,000 円超 10,000 円以下	68	48	58.6%
10,000 円超 15,000 円以下	210	39	84.3%
15,000 円超 20,000 円以下	160	28	85.1%
20,000 円超 40,000 円以下	381	7	98.2%
40,000 円超 60,000 円以下	86	2	97.7%
60,000 円超 80,000 円以下	41	0	100.0%
80,000 円超 100,000 円以下	13	0	100.0%
100,000 円超 150,000 円以下	19	0	100.0%
150,000 円超 200,000 円以下	5	0	100.0%
200,000 円超 300,000 円以下	2	0	100.0%
総計	1,064	258	80.5%

(注) 上表における地価水準は、令和元年地価調査の基準地価格を用いて市町村ごとの平均価格を算出してランク分けを行ったものである。

この平均価格のランク別に、令和元年地価調査基準地の2年間変動率の市町村別平均値(平均変動率)において下落傾向にある団体の下落修正の実施・不実施を把握して、上表のとおり集計した。したがって、基準地の2年間変動率の平均値において下落傾向が認められない市町村は上表の集計から除外されている。

※ 集計に用いた基準地は、林地・宅地見込地を除く、商業地・住宅地・工業地である。

※ 基準地が存在しない又は継続地点がない等により2年間変動率を算出できなかった10町村については、上記集計から除外した。

V 下落修正の効率化手法の検討

本委員会の委員のうち、自治体所属委員から、当該自治体における下落修正の実施について、下記の観点を踏まえた事例の紹介がなされた。（付属資料参照）

○平成 30 基準年度（平成 30 年度・令和元年度・令和 2 年度）における下落修正の適用事例

○令和 3 基準年度での下落修正対応予定

○その他（その他工夫した点、苦慮した点、改善点、参照した情報など他の団体の参考となるポイント）

これら事例における課題点等を踏まえて、委員会において、効率化に関する検討を行った。

1 下落修正実施における実務上の課題

下落修正を実施している自治体からは、以下のような、実務上の課題が提示された。

- ・ 予算策定時（下落修正率に係る調査（鑑定評価業務）を行う前年）においては、翌年 7 月時点の地価動向は不明であり、調査地点数を見込むことが難しい。
- ・ 下落修正率に係る調査地点を絞込むため、地価調査の結果を参考にしているが、市町村内にある地価調査地点が年々減少しており、価格の動向を把握しづらくなっている。
- ・ 下落修正率に係る調査（鑑定評価業務）の結果、価格が下落していないことが判明するケースも多くあることから、今以上に効率的な下落修正の方法がないか、検討の余地がある。
- ・ 固定資産の価格等は原則 3 年間据置きとされているが、土地の評価については、下落修正の実施により、毎年度評価替えのような作業を行っている。地価が徐々に落ち着きつつある中で、わずか数%（路線価にして数百円程度）を見直す作業が必要かどうか思慮している。
- ・ できれば地価調査価格の公表後に、業務委託の発注を行いたいところだが、電算スケジュール等の関係で、前年度中に業務委託の可否を検討し、年度の早期に契約を行う必要がある。このため、地価調査ではなく、その半年前の地価公示価格の変動状況を第一次的な判断基準として、弱含みの地域は鑑定評価業務委託によって下落の有無を把握している。

また、下落状況の把握のための鑑定評価の発注について、その契約時期等から、発注有無の判断を行う時期が半年程度前となってしまうことや、将来時点の地価状況の把握が困難であるため、結果として下落がない地点についても鑑定評価業務委託を発注せざるをえないという意見もあった。

2 下落修正実施における効率化に関する意見等

委員からは、下落修正実施における事務の効率化に関して、以下のような意見が出された。

- ・評価基準及び修正基準では、地価調査及び不動産鑑定士等の鑑定評価等を活用して下落状況を把握することとされているが、実務上、地価調査の公表（例年9月中旬以降）前から事務作業を開始する必要がある。その具体的手順について、下落状況の把握方法の具体例として提示し、市町村の実務の参考に資することができるようにすることが有用ではないか。
- ・特に、行政事務の効率化という観点からは、事前に下落の兆候を探り、兆候の段階でもし影響が微々なのであれば、それ以上のステップには進まないというようなことで、仕組み全体でできるだけ負担をかけないような手順を考えていく必要があるのではないか。
- ・市町村の事務負担のうち、鑑定委託費の増大という観点については、地価動向が比較的安定している時期、地域等においては、グルーピングを活用してグループ内の親地点（規(比)準公示地等）の下落を把握することで事務の効率化・発注地点数の削減を進めることも可能ではないか。
- ・一方で、地価動向が不透明、又は変動している時期、地域等においては、不動産鑑定士による鑑定評価（時点修正）の割合を増やして下落状況を把握するなど、「よりきめの細かい価格下落の把握」を行うことが望ましいのではないか。

3 下落修正事務のフロー（案）

上記2の各委員の意見や、自治体における実務の実態を踏まえ、地方団体の下落修正事務の効率化に資するよう、標準的な判定フローの例を示す。

下落修正を行うに当たっては、評価基準に基づく基準年度の下落修正又は地方税法に基づく据置年度の下落修正のいずれの場合においても、基本的に、宅地の価額の下落状況把握と、用途地区又は状況類似地区等の宅地の区分ごとに修正率を適用する、という二段階で実施される。また、下落状況の把握については、地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用して、令和

3 基準年度であれば、令和2年1月1日から同年7月1日までの半年間の下落状況を把握するものとする、とされている。

ただし、実務上は、上記の宅地の価額の下落状況の把握において、①下落修正を実施するか否かを判断するためのもの、②下落修正を実施する際に適用する修正率を把握するためのもの、と、二つの目的に分けて行われる場合もあるものと思われる。

そこで、以下では、下落修正の実施を判断する際の判定の手順について、以下の（１）から（６）までの各段階に分けて、判断のポイントや参考となる資料、ヒアリング先などを整理した。

- （１）一般的な地価動向の把握
- （２）市町村内の地価動向及び地価に影響を与える要因の変動等の状況の把握
- （３）不動産鑑定士等への鑑定評価（時点修正）の発注要否の判断
- （４）不動産鑑定士等への鑑定評価（時点修正）依頼
- （５）鑑定評価（時点修正）の成果品に基づく下落修正要否の判断
- （６）修正率の適用

図 13 下落修正の実施を判断する際の判定フロー

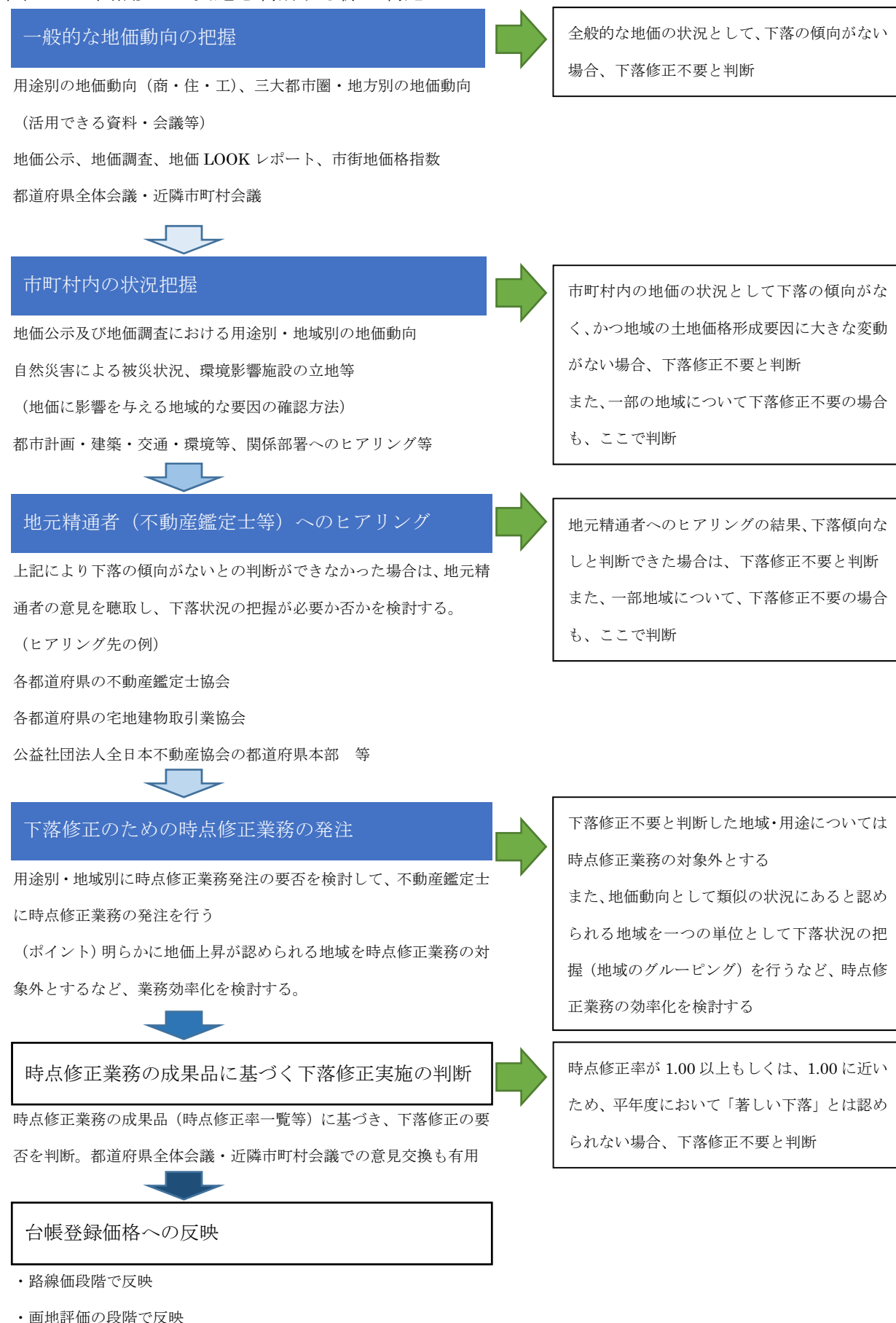


図14 各種地価指標の公表時期と下落修正の実施に係る判断時期との関係性



4 複数の状況類似地域（区）をグルーピングして修正率を適用する方法

下落修正を実施する上での効率化の方法として、同様の地価変動の状況にあると認められる複数の地域をグルーピングして、これらの地域に一括して、同一の修正率を乗じるという方法が考えられる（以下「グルーピング手法」という）。また、現に、この方法により下落修正を実施している団体もある。

これらの団体においては、用途的、地理的に類似しているいくつかの状況類似地域（区）をグルーピングして、同一の修正率を適用する手法により、鑑定評価発注地点数の削減や下落修正業務の事務量削減を図っている。

以下では、グルーピング手法のうち、規（比）準した公示地・基準地の修正率を適用する方法について、その具体的適用手順を紹介するとともに、当該手法のメリット及びデメリットを整理して、当該手法が有用と認められる場合やその条件等を明らかにする。

さらに、現在グルーピング手法を行っていない団体において、仮に上記のグルーピング手法を採用した場合、適用される修正率にどの程度の差異が生じるのか、分析を行った。

（1）規（比）準した公示地等の時点修正率を活用する方法について

現在、下落修正を実施している団体の約9割で、用途地区単位ではなく、状況類似地域（区）単位で宅地を区分し、この区分ごとに修正率の適用を行っている。このため、用途地区ごとに修正率を適用する場合に比べて、鑑定評価（時点修正）業務の発注地点数、修正率の適用区分数とも多くなっており、これが、精緻な下落状況の把握及び修正率の適用に資することもある反面、下落修正の実施に係る事務量及び経費の増につながっている側面もあると考えられる。

ところで、標準宅地の鑑定評価や時点修正業務を行う不動産鑑定士等は、不動産鑑定評価基準（昭和39年3月25日付け「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」（宅制審第35号）。平成14年7月3日全部改正。平成26年5月1日一部改正。）に基づき、鑑定評価を行っているところである。

この不動産鑑定評価基準では、鑑定評価額の決定に当たって、「地価公示法施行規則第1条第1項に規定する国土交通大臣が定める公示区域において土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない。」と規定されている。また、地価公示法（昭和44年法律第49号）第8条において、「不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格（第2条第2項に規定する正常な価格をいう。）を求めるときは、第6条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を規準としなければならない。」と規定されている。なお、規準とすべき適切な公示地がないときは、実務上、地価調査標準地（基準地）の価格から

比準している（以下、公示価格からの規準及び基準地価格からの比準を併せて「規（比）準」という。）。

公示価格を規準とすることの意義について、地価公示法第 11 条では、「公示価格を規準とするとは、対象土地の価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして成立すると認められる価格）を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。」と規定されている。

これらの規定を受け、固定資産評価基準第 1 章第 12 節一に基づく、標準宅地の鑑定評価を行う場合においても、不動産鑑定士等は、公示地等から規（比）準した価格を求めており、規（比）準した公示地等は、標準宅地の鑑定評価書にも記載されている。（鑑定評価書様式 3）

【不動産鑑定評価基準】

第 8 章 鑑定評価の手順

第 9 節 鑑定評価額の決定

第 1 節から第 8 節で述べた手順を十分に尽した後、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定すべきである。

この場合において、地価公示法施行規則第 1 条第 1 項に規定する国土交通大臣が定める公示区域において土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない。

【地価公示法】

（標準地の価格の判定等）

第二条

土地鑑定委員会は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第二項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法（昭和四十九年法律第九十二号）第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。以下「公示区域」という。）内の標準地について、毎年一回、国土交通省令で定めるところにより、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする。

(不動産鑑定士の土地についての鑑定評価の準則)

第八条

不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格（第二条第二項に規定する正常な価格をいう。）を求めるときは、第六条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を規準としなければならない。

(公示価格を規準とすることの意義)

第十一条

前三条の場合において、公示価格を規準とするとは、対象土地の価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして成立すると認められる価格）を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。

【地価公示法施行規則】

(公示区域)

第一条

地価公示法（以下「法」という。）第二条第一項の国土交通省令で定める公示区域は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第二項に規定する都市計画区域及び土地取引が相当程度見込まれる区域（都市計画区域を除く。）で、国土交通大臣が定めるものとする。

【固定資産評価基準】

第1章 第12節一

宅地の評価において、第3節二（一）3(1)及び第3節二（二）4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。

鑑定評価書様式 3

Ⅱ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積 ㎡
	()	

公示(基準)価格を規(比)準とした価格					
(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/㎡)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の 標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48)×(49)×(50)×(51) (円/㎡)
標準地	年 月	[] 100	100 []	100 []	
-	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年 月	[] 100	100 []	100 []	
-	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定
(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/㎡)

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定			
	①標準価格 (円/㎡)	②個別的要因の 格差率 [] 100	③(①×②) (円/㎡)
	③ (円/㎡)	④地 積 (㎡)	⑤総 額(③×④) (円)
	×		=
(57) 個別的要因の格差率の内訳			

(様式3)

以上のとおり、標準宅地の鑑定評価に当たって、規(比)準とした公示地又は基準地については、各標準宅地の鑑定評価書に記載されていることになる。

規(比)準した公示地等の時点修正率を活用する方法とは、同一の公示地等から規(比)準している複数の標準宅地をグルーピングして、これらの標準宅地の属する状況類似地域(区)内の宅地については、一律、規(比)準元とな

った公示地等の時点修正率等をもって、修正率を適用しようとするものである。

(2) グループ핑手法の具体的な適用手順

グループ핑手法により下落修正を実施しているC団体の例を元に、グループ핑手法の具体的な手順を確認する。

(C団体におけるグループ핑手法の適用例)

約 1,300 地点の標準宅地を約 500 のグループに分け、これらのグループごとに、適用する修正率を判定して、グループに属する標準宅地が存在する状況類似地域内の土地は、すべて同一の修正率を適用する。

(手法のポイント)

- ・同一グループ内の標準宅地は、同一の修正率を適用
- ・それぞれのグループの代表となる標準宅地を、下落状況把握のための鑑定評価（時点修正）対象地として、不動産鑑定士に鑑定依頼

(グループ構成の考え方)

- ①用途地区単位に区分
- ②標準宅地の鑑定評価書の「Ⅱ鑑定評価額の決定の理由の要旨（その2）公示（基準）価格を規（比）準とした価格」欄の標準地が共通する標準宅地ごとにグループ化
- ③上記のグループについて、不動産鑑定士の意見を含め、地域の状況に応じてグループ構成を調整

(3) グループ핑手法のメリットとデメリットについて

グループ핑手法のメリットとデメリットについて分析し、下表のとおりまとめた。

表 13 グループ핑手法のメリットとデメリット

手法	メリット	デメリット
全地点鑑定評価 (時点修正)	標準宅地ごとに下落検討ができ、詳細な修正が可能。	鑑定評価(時点修正)依頼地点が多く、費用増・事務量増となる。
下落の兆候がない用途及び地域を除外して鑑定評価(時点修正)	不動産鑑定士等との事前検討により、下落が認められない地点については鑑定評価(時点修正)依頼しないことが可能。	- 不動産鑑定士との事前検討は鑑定ではないため、依頼をしない地点で下落修正が漏れる可能性がある。 - 下落や上昇の程度が小さい場合、鑑定評価(時点修正)依頼の判断が難しくなる。
グループ핑手法	- 鑑定評価(時点修正)地点の減少により費用の減少がはかれる。 - グループの代表となる標準宅地を全て鑑定評価(時点修正)することにより、下落修正の漏れがなくなる。	- グループ化することにより、代表となる標準宅地(鑑定評価(時点修正)対象地)以外の標準宅地への意識が薄くなる。 - グループ内で、地価動向に相違があった場合、適切な修正率の適用が困難となる。→グループ分けの適正性を検証する必要あり

グループ핑手法のデメリットとして、複数の標準宅地を束ねて、ひとつの修正率を適用することから、個々の標準宅地ごとに下落状況を把握して修正率を適用する方法に比べて、精度が劣ってしまうことが懸念される。

そこで、個々の標準宅地ごとに適用されている修正率について、規(比)準とした公示地等を基にグループ핑した場合に、適用される修正率にどの程度の乖離(差分)が生じるか、検証を行った。

5 規（比）準地を活用したグルーピング手法の精度検証

（1）分析方法の説明

本分析は、以下の手順により実施した。

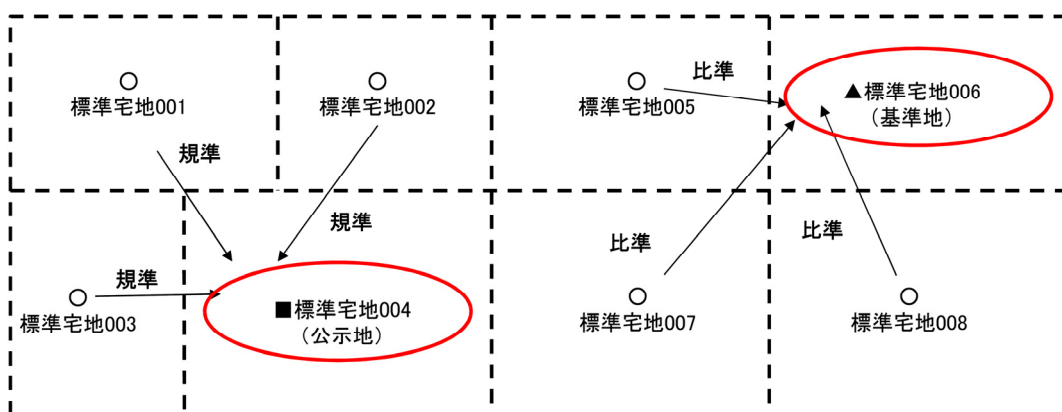
- ① 下落修正を実施している団体から鑑定評価書（若しくはそのデータ）を借用し、各標準宅地の鑑定評価において規（比）準した公示地・基準地を把握する。
- ② 次に、それらの規（比）準した公示地・基準地において適用されている修正率と、規（比）準先の標準宅地の修正率を比較し、差異が生じているかを分析した。

上記②の分析で差異が僅少であれば、効率化の観点から、同一の公示地・基準地を規（比）準元としている標準宅地をもつ状況類似地域を同一修正率を乗じる地区に区分することも可能であると考えられる。

なお、以下において、「差分」とは、「規（比）準した公示地・基準地の修正率－標準宅地の修正率」を指す。

（例）規（比）準した公示地・基準地の修正率が 0.97 で、標準宅地の修正率が 0.98 の場合、「差分」は－0.01 となる。

<分析のイメージ>



標準宅地No		修正率	規(比)準元の修正率	差分
001	鑑定地	0.99	0.98	-0.01
002	鑑定地	0.98	0.98	0
003	鑑定地	0.98	0.98	0
004	公示地	0.98	—	0
005	鑑定地	0.96	0.95	-0.01
006	基準地	0.95	—	0
007	鑑定地	0.95	0.95	0
008	鑑定地	0.95	0.95	0

差分が僅少であれば、同一公示地・基準地を規（比）準元としている標準宅地をもつ状況類似地域を同一修正率を乗じるグループとできるのではないかと？

修正率	
0.98	004の修正率を適用
0.98	
0.98	
0.98	
0.95	006の修正率を適用
0.95	
0.95	
0.95	

(2) 分析結果の概要

①平成 30 年度において適用した修正率と規（比）準地の修正率との差分

修正率の差分※	標準宅地数		
	甲市	乙市	丙市
-0.03	5		
-0.02	3		
-0.01	45	17	21
0	2,623 (96.0%)	862 (96.4%)	757 (96.1%)
0.01	46	15	10
0.03	2		
0.04	8		
計	2,732	894	788

※ 適用する修正率を小数点以下第3位までとしている団体については、小数点以下第3位を四捨五入した差分により集計（以下同様）。

②令和元年度において適用した修正率と規（比）準地の修正率との差分

修正率の差分	標準宅地数		
	甲市	乙市	丙市
-0.06	1		
-0.04	2		
-0.03	9		3
-0.02	15	13	5
-0.01	42	31	40
0	2,604 (95.3%)	824 (92.2%)	713 (90.5%)
0.01	39	21	26
0.02	7	5	1
0.03	3		
0.04	8		
0.05	1		
0.06	1		
計	2,732	894	788

③令和２年度において適用した修正率と規（比）準地の修正率との差分

修正率の差分	標準宅地数		
	甲市	乙市	丙市
-0.05	3		
-0.04	2		6
-0.03	8	3	1
-0.02	16	13	21
-0.01	33	49	23
0	2,597 (95.1%)	791 (88.5%)	705 (89.5%)
0.01	27	26	25
0.02	29	8	7
0.03	2	4	
0.04	10		
0.06	2		
0.07	1		
0.08	1		
0.12	1		
計	2,732	894	788

（３）まとめ

分析の結果から、鑑定評価の結果を活用して適用された修正率と規（比）準とした公示地又は基準地における修正率との間の差分は、最も乖離が大きくなる令和２年度でも 88.5%～95.1%の標準宅地においてゼロ（ただし、適用する修正率を小数点以下第３位までとしている団体については、小数点以下第３位を四捨五入した差分により比較。）であり、±0.01 以内の差分も含めると、各市とも 95%以上の標準宅地がその範囲内に収まった。

このため、規（比）準とした公示地・基準地の修正率をもって、標準宅地の修正率としても、大きく妥当性を欠くことはないと考えられる。

一方で、差分の絶対値が、0.05 を超える地点も散見された。

これらの標準宅地について状況を確認すると、いずれも、郊外の住宅地の中でも比較的価格水準の低い地域に所在している。

また、これらの地点について、規（比）準した公示地・基準地の標準価格と当該標準宅地の標準価格とを比較すると、いずれの地点も、価格開差が２～４割と大きくなっている。これは、当該標準宅地と規（比）準した公示地・基準

地とで、地域要因の格差が大きいことを示していると考えられる。

また、分析対象とした3市について、規（比）準した公示地等との価格開差が2割以上の地点数について、差分ごとに集計したところ、差分ゼロでは、価格開差が2割以上地点数の割合が少なかった一方で、差分が大きい地点では価格開差2割以上の地点の割合が高かった。

以上のことから、規（比）準した公示地・基準地の修正率を活用する場合には、以下の点に留意する必要があると考えられる。

① 規（比）準した公示地等との地域格差が大きい場合

公示地・基準地の地点数が少ないエリア等で、規（比）準した公示地・基準地とは地域要因に相違があるため、異なる地価変動状況にあると推測される標準宅地については、別途鑑定評価を活用して修正率を求める必要がある。

また、価格水準が高く、地点ごとに地価形成や価格変動の状況に相違があると認められる中心商業地等についても、同様に、別途鑑定評価を活用して修正率を求める必要があると考えられる。

なお、価格水準の高い高度商業地等については、適用する修正率の差がわずかであっても、税負担に与える影響が大きくなる場合があるため、この観点からも留意が必要である。

② 規（比）準した公示地・基準地との間で用途の相違がある場合

標準宅地の用途地区と規（比）準した公示地・基準地の用途とに相違がある場合、地価変動の状況にも相違がある可能性があるため、別途鑑定評価を活用して修正率を求めることが望ましい。

③ 地域要因に変動が生じた地域にある場合

下落状況を把握しようとする地域について、基準年度前年の1月2日以降に地域要因に変動が生じた等の事由により、標準宅地の鑑定評価に当たって規（比）準した公示地・基準地とは地価変動の状況が異なる場合は、別途鑑定評価を活用して修正率を求める必要がある。

④ 市町村境等に存する場合

市町村境付近の標準宅地の鑑定評価に当たって、隣接する他市町村の公示地・基準地を規（比）準としている場合がある。これらの場合には、当該他市町村から当該公示地・基準地の地点の修正率を聴取して下落状況等を把握する方法も考えられるが、当該標準宅地について、別途鑑定評価を活用することで、隣接市及び市内双方の地価変動状況を踏まえた下落状況

を把握することも有用であると考えられる。

⑤ 地価変動期における対応

地価動向に変化の見られる時期においても、変動率の開差が僅少である用途・地域においては、規（比）準地を活用したグルーピング手法を用いて事務の効率化を進めることは十分可能であると考えられる。

ただし、変動率の幅に開差があるような用途・地域においては、別途鑑定評価の割合を増やして下落状況を把握するなど、「よりきめの細かい価格下落の把握」を行うことが望ましいと考えられる。

VI まとめ

本年度の委員会における検討の結果、下落修正措置適用に当たっての留意点に関する調査研究について、以下のとおり取りまとめることができる。当委員会の研究成果が、下落修正の適用に当たり参考となれば幸いである。

1 下落修正の法的根拠及び修正方法等

下落修正の導入背景を踏まえ、現在の下落修正の規定について確認し、その適用方法について令和3基準年度を前提とした整理を行った。また、下落修正は市町村長の裁量を要することから、重要な裁判例などに照らしその裁量について検討を行った。

2 地価動向及び地価指標等

7割評価及び下落修正は平成初期に導入された制度であるが、平成初期から現在までの地価の推移を確認した。また、令和2年地価調査のように一年の途中で地価動向が変わる場合もあることから、半期毎や四半期毎の地価動向が分かる資料が有用である。このことから、①地価公示・地価調査の共通地点、②地価L O O Kレポート、③市街地価格指数についての概要と主なアウトプットの見方について紹介した。

3 下落修正の実施状況

平成27年度から令和2年度までの下落修正の実施状況について、下落修正を実施している団体の割合は、概ね70%台後半で推移している。また、実施団体の9割近くが、用途地区を更に区分して、状況類似地域(区)を単位として修正率を適用している状況が認められた。

なお、地価水準により区分して、下落修正の実施状況を集計したところ、地価水準が低い区分の団体において、下落修正の不実施が多い傾向が確認された。地価水準が低い場合には、下落修正を実施しても、税額に与える影響が小さいことから、下落修正を実施しない判断をしているものと考えられる。

4 下落修正の効率化手法の検討

市町村の実務の参考に資するよう、下落状況の把握の方法や下落修正の実施要否の判断について、その具体的手順を、標準的な判定フローの例として提示したほか、代表的な地価指標について、その公表時期と、下落修正実施のための判断時期との関係を整理した。

また、鑑定評価(時点修正)発注地点数の削減等に資するグルーピング手法のうち、規(比)準した公示地・基準地の時点修正率を活用する方法について紹介し、この方法によった場合の精度等について分析を行った。

その結果、特に、地価の変動が比較的安定している時期、地域等においては、

この方法によった場合でも、比較的精度の高い下落状況の把握ができることが確認された。

なお、自治体所属委員から、当該自治体にいて実際に適用した下落修正の実施について事例として紹介いただいた事項を、付属資料に取りまとめた。

各自治体の下落状況把握の基準、スケジュール、適用方法など大いに参考になるものと考えられる。

付 属 資 料

○下落修正の適用実例

A団体の事例について

1. 平成 30 基準年度（平成 30 年度・令和元年度・令和 2 年度）における下落修正措置の適用事例

（1）下落修正措置適用の手法

- 下落修正率は用途地区をさらに区分した状況類似地域単位で適用
- 下落修正率に係る調査（鑑定評価業務）対象となる標準宅地は、明らかに価格の下落が認められないと判断される地点を除くため、一定の基準で絞込み

※詳細は後記（2）～（4）参照

- 下落修正率は以下の算式で適用

$$\text{単価} \times \text{地積} = \text{修正前固定資産評価額}$$

$$\text{修正前固定資産評価額} \times \text{下落修正率} = \text{固定資産評価額}$$

- 基準年度、第二年度、第三年度の下落修正率は、それぞれ以下の算式で算定

- 基準年度（平成 30 年度）下落修正率 = H29. 1. 1～H29. 7. 1 の下落修正率

- 第二年度（平成 31 年度）下落修正率 =

- 基準年度（平成 30 年度）下落修正率 × H29. 7. 1～H30. 7. 1 の下落修正率

- 第三年度（令和 2 年度）下落修正率 =

- 基準年度（平成 30 年度）下落修正率 × H29. 7. 1～H30. 7. 1 の下落修正率
× H30. 7. 1～R 1. 7. 1 の下落修正率

※下線部分がそれぞれ調査（鑑定評価業務）により把握した下落状況をもとに採用した下落修正率

- 下落修正率に係る調査（鑑定評価業務）スケジュール

- 10 月 契約事務準備作業

- ・明らかに価格の下落が認められないと判断される地点を除くための「基準」の設定

- ・「基準」に基づき決定した調査除外地点の確認（追加・削除作業）

- 12 月 契約締結

- 1 月 不動産鑑定士から下落修正率（見込）受領

- ・見込下落修正率での検証

- ・不動産鑑定士との調整

不動産鑑定士から下落修正率（最終成果物）受領

（2）平成 30 年度 絞込みの基準

- 基準 1～4 のすべての条件を満たす地点を、鑑定除外地点とする。

- 基準 1 平成 27 年度の下落修正率が 1.0 以上であること

- 基準 2 平成 28 年度の下落修正率が 1.0 以上であること

- 基準3 平成29年度の下落修正率が1.05以上であること
 - 基準4 平成30年度標準価格（H29.1.1時点の価格）が、平成28.7.1時点の想定価格（平成27基準年度標準価格×平成27年度下落修正率×平成28年度下落修正率×平成29年度下落修正率）を上回っていること（横ばいは含まず）
- 平成29年地価調査の地点も鑑定除外地点とする。

（3）平成31年度 絞込みの基準

- 基準1～4のうち一つでも当てはまる地点を、鑑定除外地点とする。
- 基準1 平成30年度の下落修正率に係る調査（鑑定評価業務）において、価格が上昇傾向にあると判断して、調査地点から除外したもの
 - 基準2 基準年度の価格調査基準日（H29.1.1）以降に価格が上昇しているもの（平成29年地価調査、平成30年地価公示、平成30年地価調査の価格が上昇傾向にあるもの）
 - 基準3 平成30年度の下落修正率に係る調査（鑑定評価業務）の結果により、価格が上昇していると判明したもの（下落修正率が1.000を超えているもの）
 - 基準4 平成30年地価調査の地点
（職員が机上で下落修正率を算定。ただし、選定替え地点を除く。）

（4）令和2年度 絞込みの基準

- 基準1～4のうち一つでも当てはまる地点を、鑑定除外地点とする。
- 基準1 平成31年度の下落修正率に係る調査（鑑定評価業務）において、価格が上昇傾向にあると判断して、調査地点から除外したもの
 - 基準2 基準年度の価格調査基準日（H29.1.1）以降に価格が上昇しているもの（平成29年地価調査、平成30年地価公示、平成30年地価調査、平成31年地価公示、令和元年地価調査の価格が上昇傾向にあるもの）
 - 基準3 平成30年度の下落修正率に係る調査（鑑定評価業務）の結果又は平成31年度の下落修正率に係る調査（鑑定評価業務）の結果により、価格が上昇していると判明したもの（下落修正率が1.000を超えているもの）
 - 基準4 令和元年地価調査の地点
（職員が机上で下落修正率を算定。ただし、選定替え地点を除く。）

（2）から（4）のいずれにおいても、基準は絶対的なものではなく、一旦の整理の手法であり、最終的には各状況類似地域に精通する担当者の判断で、調査地点の追加や削除を行っている。

	標準宅地数	調査地点数	鑑定除外地点数
平成 30 年度	3,023 地点	918 地点	2,105 地点
令和元年度	3,023 地点	711 地点	2,312 地点
令和 2 年度	3,023 地点	476 地点	2,547 地点

2. 令和 3 基準年度での下落修正対応予定

- 下落修正率に係る調査（鑑定評価業務）の結果、価格が下落していないことが判明するケースも多くあることから、今以上に効率的な下落修正措置の方法がないか、検討の余地がある。
- 現状では、新型コロナウイルス感染症拡大の影響で地価がどのように動くのか、不動産鑑定士に聴取しても見極めが難しいとのことで、下落修正率に係る調査地点を絞込むための「基準」の設定が困難な状況にある。

3. その他

- 予算策定時（下落修正率に係る調査（鑑定評価業務）を行う前年）に調査地点数を見込むことが難しい。
- 下落修正率に係る調査地点を絞込むための「基準」は、地価調査の結果を参考に決めているが、地価調査地点が年々減少しており、価格の動向を把握しづらくなっている。

平成 21 年地価調査地点数 162 地点

↓ ▲22 地点

令和元年地価調査地点数 140 地点

- 固定資産評価額が適正な時価を上回らないことが明白であっても、地価公示価格や地価調査価格がわずかでも下落していれば、納税義務者への説明の観点から、下落修正措置を適用せざるを得ない状況になっている。
- 地価調査地点が標準宅地となっている場合に、当該地点の平成 30 年度標準価格（H29.1.1 時点の価格）と平成 29 年地価調査価格との価格バランスを調整するのに苦慮する場合があった。

B団体の事例について

1. 平成 30 基準年度（平成 30 年度・令和元年度・令和 2 年度）における下落修正措置の適用事例

「固定資産税標準宅地の時点修正に係る実施要領」※に基づき、固定資産鑑定評価員（不動産鑑定士）が時点修正評価業務を行う。

【基準年度】

① 標準宅地の鑑定評価を行った不動産鑑定士に各担当地点の地価動向について意見を聴取（具体的には達観の地価変動率を確認）

↓

② 地価変動率の分析（地価変動率の分類・集約など）

↓

③ ②の結果を踏まえ、代表的な標準宅地 200 箇所を選定して、時点修正評価業務を依頼

↓

④ ①の意見及び③で把握した評価結果を再吟味し、状況類似地区（地域）単位の下落修正率（価格調査基準日以降、地価が横ばい・上昇の場合は 1.0）を判断して適用

【据置年度】

原則、基準年度と同様

●下落修正の適用の区分

状況類似地区（地域）単位で行う。

●下落修正率の適用方法

基準年度の単価に下落修正率を乗じて各年度の単価を算出

2. 令和 3 基準年度での下落修正対応予定

今までの手法を継続する予定

平成 30 基準年度に係る下落修正の状況

（単位：円）

標準宅地	年 度	修正地点	修正率 種別	最大修 正率	最小修正 率	最大修正 額	最小修正額
927 地点	平成 30 年度	93	14	0.978	0.999	1,200	100
	令和元年度	74	21	0.953	0.996	2,500	100
	令和 2 年度	93	27	0.930	0.997	1,200	100
	令和 3 基準	134	36	0.930	0.999	3,700	100

※B団体の「固定資産税標準宅地の時点修正に係る実施要領」

固定資産税標準宅地の時点修正に係る実施要領

固定資産の標準宅地の鑑定評価（時点修正）業務は、以下の要領によって実施するものとする。

第1 業務内容

固定資産鑑定評価員（以下「評価員」という。）は、別紙様式の「標準宅地の時点修正率一覧表」に示す地点について時点修正を行い、その結果を報告する。なお、委託者及び評価員は、時点修正に当たって、十分協議するものとする。

第2 時点修正の基準等

1. 評価員は、「不動産鑑定評価基準」、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」等に準拠して行う。
2. 時点修正の条件は、次のとおりとする。

（1）価格時点	令和2年7月1日
（2）不動産の種類	更地として
（3）価格の種類	正常価格
3. 時点修正に際しては、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び相続税路線価等との均衡に十分配慮する。

第3 公益社団法人〇〇〇不動産鑑定士協会（以下「受託者」という。）及び評価員の業務

受託者及び評価員は、それぞれ次の業務を行う。

1. 受託者の業務
 - （1）評価員に2に定める業務を行わせること。
 - （2）評価員に対する鑑定報酬料の支払い及びこれに付随する業務を行うこと。
 - （3）委託者と評価員との連絡を行うこと。
 - （4）隣接市区町村との価格バランスを検討するための価格バランス検討会議を開催すること。
2. 評価員の業務
 - （1）別紙様式の「標準宅地の時点修正率一覧表」により示された標準宅地について時点修正を行うこと。
 - （2）時点修正価格について隣接市区町村間の評価員相互でバランスを検討するための会議に出席し、価格バランスの検討及び情報交換等を行うこと。

第4 時点修正の結果の報告

評価員は、確定した時点修正の結果を、別紙様式の「標準宅地の時点修正率一覧表」により、令和2年9月30日までに委託者に提出する。

第5 鑑定報酬料の支払い

評価員に対する鑑定報酬料の支払いは、業務終了後、業務委託者が行う。

第6 その他

1. 資料の提供

標準宅地の時点修正を行うに当たって必要な資料は、評価員と協議の上、委託者から評価員に対して提供する。

2. 秘密の保持

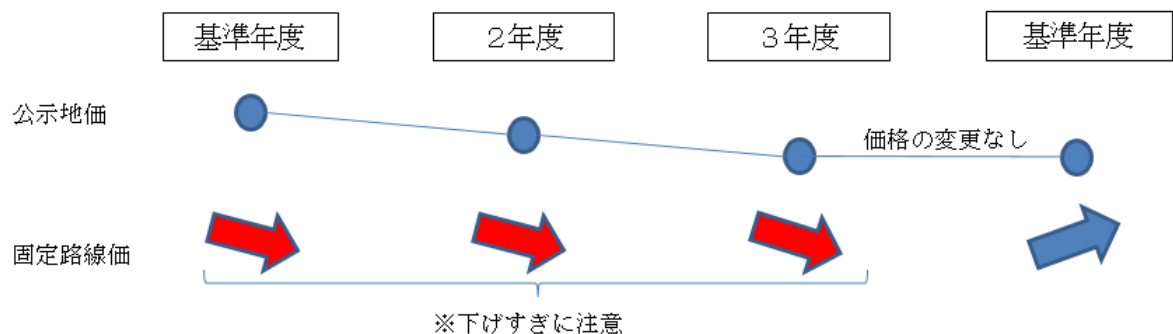
受託者、評価員及び評価員の所属する不動産鑑定業者は、本件業務の実施によって知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。業務完了後も同様とする。

3. その他

●その他（工夫した点や改善点、参照した情報など）

- ・全地点について、完全な鑑定を行いたいが、予算の都合上できていない。
⇒第2年度及び第3年度、又は令和6年度評価替えに向けて予算措置を検討中
- ・隣接市との市境における接点調整に苦慮している。
- ・本市は複数の鉄道路線が走っており、駅も多いことから、地価の上昇、横ばい、下落地点が混在している。
- ・次の評価替えまでに下落修正の機会は3回あるが、下落修正を見込み過ぎた場合、次回評価替え時の価格との整合が難しくなる場合がある。

例えば、公示地価に変化はない場合、評価替えにより前年評価額から価格が上下しないよう注意している。



●まとめ（所感）

○下落修正措置は、7割評価において適正な時価を上回ることを考慮したものであるが、平成18年度評価替え以降、地価の上昇局面が幾度とあり、下落についても徐々に落ち着きつつある。

固定資産の価格等は原則3年間据え置きとされているが、土地の評価については、毎年度評価替えのような作業を行っている。（地方税法第341条第6号、第349条、第359条、第409条）

そのような状況の中で、多大な労力を使い、数%（路線価にして数百円程度）を見直す作業が必要かどうか思慮している。

○（基本的に）公示地価の7割を目途に路線価の算定が行われており、固定資産税の納付書の送付時期（本市は4月発送）の直前（3月下旬）に公示地価の発表があることから、わずかでも公示地価の下落が反映されていた方が納税義務者に対し説明はし易いが、家屋評価（3年に1回の見直し）との整合性や下落修正率が審査申出の対象となることなどを考慮すると取扱いが難しい。

C団体の事例について

1. 下落修正措置の実施状況（標準宅地）

年度	把握の調査数（標準宅地）	修正地点数	最大修正率	最小修正率
H18	全地点 11,635	1,560	97.10%	99.90%
H19	5区を除く全地点 8,214	0	—	—
H20	3区の一部 73	0	—	—
H21	全地点 11,918	9,762	85.90%	99.10%
H22	全地点 11,918	11,918	68.80%	99.10%
H23	全地点 11,918	11,917	58.60%	97.70%
H24	全地点 12,105	11,789	92.40%	99.90%
H25	同上	9,498	88.00%	99.50%
H26	同上	342	85.70%	99.70%
H27	全地点 12,212	8	98.80%	99.40%
H28	全区の一部 2,166	31	98.70%	99.80%
H29	3区の一部 97	8	95.40%	99.40%
H30～R2	0	—	—	—

2. 一部のみ下落状況把握の調査を実施した基準（理由）

年度（向）	一部のみ把握の調査を実施した基準（理由）
H19 (H17.1.1～ H18.7.1)	・H18 時点修正率（H17.1.1～H17.7.1）及び H18 地価公示価格の動向から、5 地区については全域にわたって地価上昇が見込まれたため、把握の調査をせず、残 18 地区について全標準宅地の下落状況の把握の調査を実施した。
H20 (H17.1.1～ H19.7.1)	・H18 地価調査価格及び H19 地価公示価格が上昇していることを考慮して、H19 時点修正率（把握調査の結果）が横ばいの標準宅地について、下落状況の把握の調査を実施した。

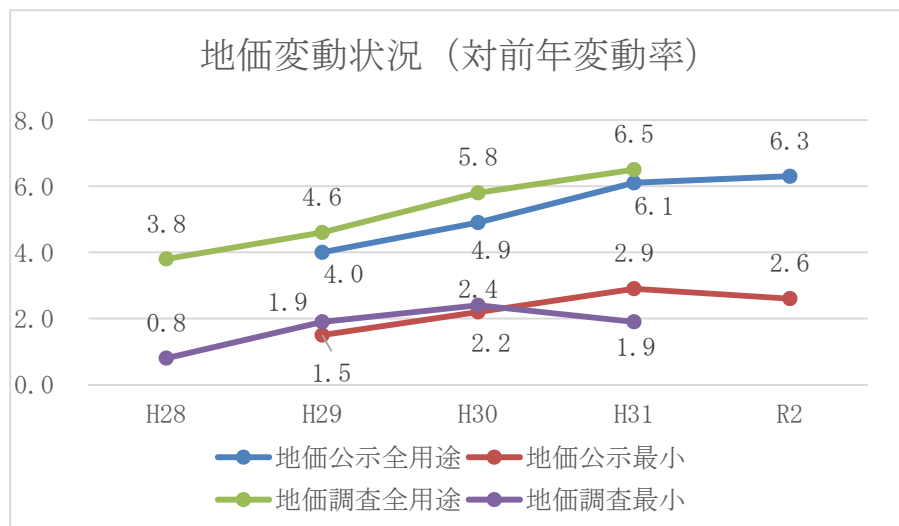
H21 基準 (H20. 1. 1～ H20. 7. 1)	・ H19 地価調査価格及び H20 地価公示価格は上昇傾向であったが、鑑定士に聴取した結果、米国サブプライムローン焦付きが懸念され、株価も H19. 7～H20. 3 で△40%程度下落したため、全標準宅地の下落状況の把握の調査を実施した。
H22～27	・ H20. 9. 15 リーマンショックの影響により、地価調査価格・地価公示価格が下落していることから、全標準宅地の下落状況の把握の調査を実施した。 ・ H27 向けには、地価の回復傾向にあったが、まだ弱含みで下落反転する可能性があったため、全標準宅地の下落状況の把握の調査を実施した。
H28 (H26. 1. 1～ H27. 7. 1)	・ H26 地価調査価格及び H27 地価公示価格から、価格上昇が明らかな地区もある一方、地価公示価格が横ばいの周辺区もあるため、次の基準により下落状況の把握の調査を実施した。 ①前年度の時点修正業務において下落のあった地点【8 地点】 ②H27 地価公示で前年変動率が横ばいとなった地点を、本鑑定の際に規準地とした標準宅地【126 地点】 ③標準宅地に選定している地価公示地点（基準地との重複を除く）【1, 086 地点】 ④各地区の代表・主要標準宅地【108 地点】 ⑤上記以外で下落状況の把握を行いたい地点（標準宅地数の 1 割を上限）
H29 (H26. 1. 1～ H28. 7. 1)	・ 考え方は前年度と同様 ①前年度の時点修正業務において下落のあった地点【31 地点】 ②H28 地価公示で前年変動率が横ばいとなった地点を、本鑑定の際に規準地とした標準宅地【69 地点】 ③H28 地価公示で前年変動率が横ばいとなった地点を標準宅地に選定している地点（基準地との重複を除く）【6 地点】 ④上記以外で下落状況の把握を行いたい地点（用途地区ごとに、下落の大きい又は上昇率の小さい地点を 1 地点選定する。）

3. 平成 30～令和 2 年度・下落状況の把握の調査未実施の理由

➤ 調査未実施の理由

地価調査・地価公示の変動状況（下落地点なく、横ばい地点も考慮）から、安定した地価上昇傾向にあると認められるため（費用面も考慮）。

ただし、地価調査で下落があった場合は、地域を特定して把握の調査を実施する。



横ばい地点		
	地価調査	地価公示
H28	0	—
H29	0	8
H30	0	1
H31	0	2
R2	—	1

・H29 地価公示 8 地点は N 地区の特殊要因ただし下げ止まり傾向にあることを鑑定士より聴き取り。

4. 令和 3 年度向け下落状況の把握の調査

➤ 当初案（一部のみ調査実施）

H30～R2 と同様な地価動向にあるため、以下に限定して実施予定

- ① R2.3.29 空港新飛行ルート運用開始に伴う影響
- ② R1.10.6 台風 19 号被害を受けた地域の影響

➤ 全標準宅地の調査実施へ変更

新型コロナウイルス感染症の拡大を受け調査方針を変更

【実務上の課題】

① 予算措置

グルーピングも検討したが、用途地区・状況類似地域毎の価格水準や 3 年間変動率の相違から全地点とした。

② スケジュールの遅れ

③ 業務説明会・バランス検討会議の実施方法（Web 会議、情報管理等）

5. 下落修正措置スケジュール

年月	本庁	事務所	鑑定士（協会）
n 年 3 月	・ 調査方針決定		
n 年 4 月	・ 調査方針通知 ・ 評価員（鑑定士）選定	・ 地点選定（一部の場合）	・ 打合せ
n 年 5 月	・ 契約手続き		
n 年 6 月	・ 打合せ ・ 業務説明会資料作成		・ 業務説明会資料作成
n 年 7 月	・ 業務説明会	・ 業務説明会	・ 業務説明会
n 年 8 月	・ 見込み数値提出① ・ 地域幹事会議① ・ ブロック会議①	・ ブロック会議①	・ 見込み数値提出① ・ 地域幹事会議① ・ ブロック会議①
n 年 9 月	・ 見込み数値提出② ・ 地域幹事会議② ・ ブロック会議②	・ ブロック会議②	・ 見込み数値提出② ・ 地域幹事会議② ・ ブロック会議②
n 年 10 月	・ 成果品検品	・ 成果品納品・ 検査	・ 成果品納品
n 年 12 月		・ 時点修正率電算登録	
n+1 年 3 月	・ 時点修正の決定・ 通知 ・ 公表一覧表作成		

6. その他

➤ 下落修正の適用区分等

- ・ 平成 9 基準年度

用途地区を標準宅地の規準地により細分化し、修正率適用の区分とした。

修正率は規準地の修正率を採用。

- ・ 平成 12 基準年度以降

用途地区の下落状況に幅があるため、状況類似地域ごとへ変更。

- ・ 平成 15 基準年度以降

下落修正率を整数（切捨）から小数点第 1 位へ変更（98%→97.7%）

➤ 下落修正措置の判断

- ・ 下落状況の把握の調査結果により、下落があった場合はすべて適用

理由：価格水準が高く、下落を把握した以上、修正すべき

「修正できる」「著しく均衡を失する」の判断が難しい

D団体の事例について

平成 30 基準年度標準宅地について

- ◎標準宅地数 1,341 地点 (534 グループ)
- ・商業地区 190 地点 (78 グループ)
 - ・工業地区 56 地点 (19 グループ)
 - ・住宅地区(路線価方式) 873 地点 (215 グループ)
 - ・住宅地区(標準地比準方式) 222 地点 (222 グループ)
- (※グループ数は令和 2 年度現在)

D団体では下落修正にあたってグループ化による方法を採用している。

1. グループ化導入前の下落修正

(1) 下落状況把握と鑑定地点の選定

◎全ての標準宅地について下落の検討を実施 (平成 20 年度まで)

- ①前年度下落した標準宅地
- ②1月1日地価公示価格及び7月1日現在の県地価調査価格を参考に下落地点の把握
- ③上記①②を基本に不動産鑑定士との検討会にて鑑定依頼地点を決定

※地価下落が認められないと判断した標準宅地については鑑定依頼を行わない。(判断がつかない場合は鑑定依頼を行う。)

(2) 下落修正実績

	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
	(H17. 7. 1 現在)	(H18. 7. 1 現在)	(H19. 7. 1 現在)
標準宅地数	1,384	1,383	1,383
鑑定依頼数	1,169	1,197	1,222
下落地点数	1,115	1,163	1,190
下落修正標準宅地数	1,115	1,163	1,190

(3) 下落修正実績

◎各年度の下落修正率を反映した路線価等を基に評価額を算出

(4) 全地点下落検討実施におけるメリット・デメリット

●メリット

- ①標準宅地ごとに下落検討ができ、詳細な修正が可能。
- ②不動産鑑定士との事前検討により、下落が認められない地点については鑑定依頼しないことが可能。

●デメリット

- ①鑑定依頼地点が多く、費用増となる。
- ②不動産鑑定士との事前検討は鑑定ではないため、依頼をしない地点で下落修正が漏れる可能性がある。
- ③下落率が縮小した場合、鑑定依頼の判断が難しくなる。

2. グループ化の導入

(1) 下落状況把握に際しての調査

◎状況の類似する標準宅地ごとにグループ化（平成 21 年度～）

- 同一グループ内の標準宅地は、同一の下落修正率を適用



それぞれのグループの代表となる標準宅地を「意見対象地」として
不動産鑑定士に鑑定依頼

※地価下落が認められない「意見対象地」も鑑定依頼を行う。
(グループ代表としての調査対象)

(2) 下落修正の適用の区分

◎グループ構成の考え方

- ①用途地区単位に区分
- ②標準宅地の鑑定評価書の「Ⅱ鑑定評価額の決定の理由の要旨
(その2) 公示(基準)価格を規(比)準とした価格」欄の標準地が
共通する標準宅地ごとにグループ化
- ③上記のグループについて、不動産鑑定士の意見を含め、地域の
状況に応じてグループ構成を調整

(3) グループ化導入による下落の検討作業

①グループ化した標準宅地
一覧表によりグループ内の
標準宅地及び意見対象地を
確認



②地価公示価格・地価調査価格
を参考にグループの構成の
検討と下落状況の確認



③不動産鑑定士から「意見対象地」のメモ価格を受領



④検討図面を用いて下落率の検討



⑤不動産鑑定士との検討会を実施しグループの確定、下落率の意見調整

[illegible]

(4) 下落修正実績

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
	(H29. 7. 1 現在)	(H30. 7. 1 現在)	(R1. 7. 1 現在)
標準宅地数	1, 341	1, 341	1, 341
標準宅地グループ数	536	534	534
下落修正グループ数	214	124	78
下落修正標準宅地数	388	190	109

(5) 下落修正実績

◎各年度の下落修正率を反映した路線価等を基に評価額を算出

(6) グループ化導入におけるメリット・デメリット

●メリット

- ① 鑑定地点の減少による費用の減少。
- ② 全ての「意見対象地」を鑑定することにより、下落修正の漏れがなくなる。
- ③ 検討の段階でメモ価格を受領することで詳細な検討が可能

●デメリット

- ①グループ化することにより、「意見対象地」以外の標準宅地への意識が薄くなる。

土地に関する調査研究

－下落修正措置適用に当たっての実務上の留意点－

令和3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 株丹 達也

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

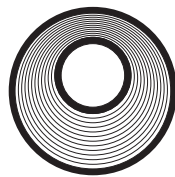
〒105-0001

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