

宅地評価替えの初年度実務と 大規模画地評価

1
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

<目次>

I 宅地評価替えの初年度実務

II 大規模画地評価について

III まとめ

2
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

I 宅地評価替えの初年度実務

1. 評価替え計画策定

固定資産の評価替えとは・・・

総務大臣が定めた「固定資産評価基準」
に基づき、3年に一度の基準年度に土地・
家屋の評価を見直すこと。



膨大な土地・家屋について毎年度評価を
見直すことは、実務上不可能であることな
どから、3年毎に評価額を見直す制度がと
られている。

3
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 評価替え計画策定

土地評価替え事務の基本作業は
以下の4つに大別される。

電算処理
計画

現況調査
計画

システム
評価計画

鑑定評価
計画

1. 評価替え計画策定

① 電算処理計画

電算処理事務は課税事務の中心的存在。
評価課税計算方法や電算登録方法・時期等
についてマニュアル化しておくことが重要である。

② 現況調査計画

課税客体(土地・家屋)の把握及び図化に関
する計画。3ヵ年の評価替え事務に合致した作業
計画を作成し、実施することが重要である。

1. 評価替え計画策定

③ システム評価計画

用途・状類区分から路線価付設、画地計算法
適用、事務取扱要領作成まで広範囲の評価作業
計画。各作業についてマニュアルを作成すると
良い。

④ 鑑定評価計画

標準宅地等に係る鑑定評価は不動産鑑定士に
委嘱。地域の実情と固定資産評価事務に精通し
た不動産鑑定士と綿密な連絡・協議を行うことが
重要である。

1. 評価替え計画策定

令和6年度評価替え事務のスタートに当たっては、まず、前回(R3)評価替えの課題整理を行って、**改善すべき課題をクリアするための作業方針**を策定することが必要。

(何について見直しを行うか？どのぐらいの作業規模(人員、期間、予算)で行うか？)



評価替計画(3ヵ年)のサンプル
(参考資料)

7

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 評価替え計画策定

評価替計画(3ヵ年)の一部サンプル(参考資料)

固定資産「宅地」評価替計画(3ヵ年)				
作業項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	作業内容(概要)
<宅地調査と評価替え(評価替え方式)の連携>				
評価替え計画の策定・計画	○			年度別の評価替え計画、3ヵ年の作業計画の策定
評価替え計画の策定・計画	○			前年度評価替え資料、年度別形成評価替え等の取組整理
評価替え計画・状況報告地域区分	○			地域区分区分の見直しと対応作業
主要評価替え計画策定の調査	○			主要な評価替え計画策定の調査と見直しと対応作業
主要評価替え計画策定の調査	○			主要評価替え計画策定の調査と見直しと対応作業
評価替え計画策定の調査	○	(○)		評価替え計画策定の調査と見直しと対応作業
評価替え計画策定の調査	○	(○)		評価替え計画策定の調査と見直しと対応作業
評価替え計画策定の調査・入力	○			宅地利権上の権利(所有権)の調査と見直しと対応作業
評価替え計画策定の調査・入力	○			公衆施設等に係る評価替え計画策定の調査と見直しと対応作業
評価替え計画策定の調査・入力	○			公衆施設の調査・文書調査・現地・行政的資料の調査と見直しと対応作業
評価替え計画策定の調査・入力	○			前年度評価替え計画策定の調査と見直しと対応作業
評価替え計画策定の調査・入力	○			評価替え計画策定の調査と見直しと対応作業
評価替え計画策定の調査・入力	○			評価替え計画策定の調査と見直しと対応作業
評価替え計画策定の調査・入力	○			評価替え計画策定の調査と見直しと対応作業
評価替え計画策定の調査・入力	○	(○)		見直し結果を基に評価替え計画策定の調査と見直しと対応作業

8

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

本章末【資料1】参照

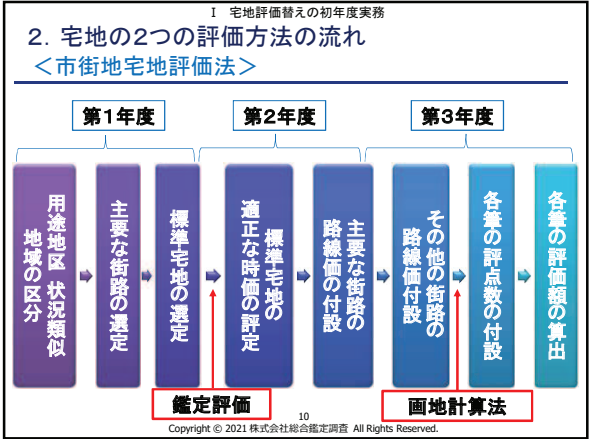
1. 評価替え計画策定

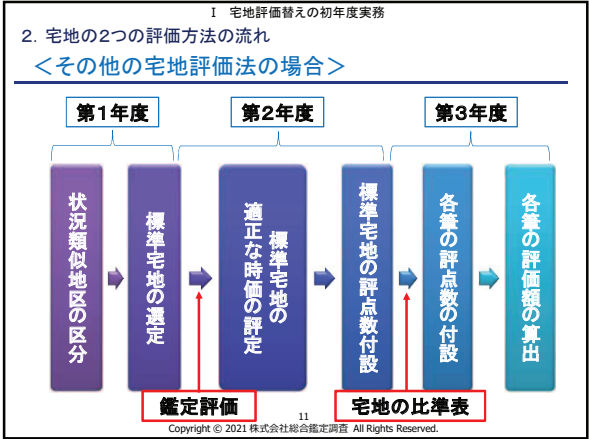
<具体的な評価替え課題の例>

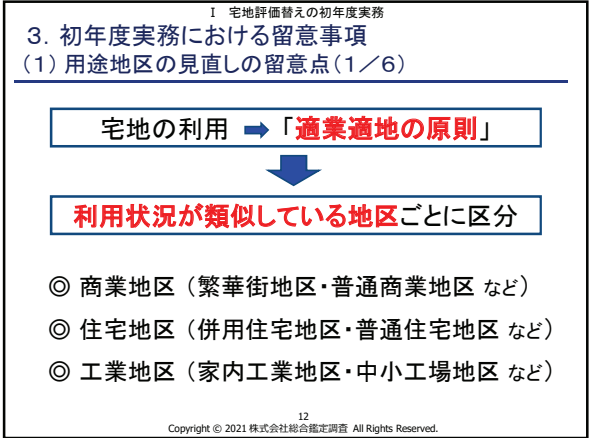
- 課税地目の照合(見直し)
- 時点修正のグルーピングの見直し
- 所要の補正(大規模な画地の評価補正、建築基準法の規制に係る補正、各種災害指定区域に係る補正など)
- 調整池の評価

9

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.







3. 初年度実務における留意事項

(1) 用途地区の見直しの留意点(2/6)

- 固定用途地区と現況用途が一致しているか？

【例1】

駅前商店街が廃れて、その後、住宅・マンションが次々と建設され、住宅地化が進行している。



用途地区が「普通商業」→「普通住宅」に変化している。

【例2】

幹線道路沿いなどで、ロードサイド店舗の連たん性が高まって路線商業地域として十分に熟成された。



用途地区が「併用住宅」→「普通商業」に変化している。

13

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(1) 用途地区の見直しの留意点(3/6)

【例3】

固定用途地区 ➡ **併用住宅地区**
鑑定評価書の標準的使用 ➡ **低層住宅地**

標準的 規格	(26) 地積 (㎡)	300	(27) 形状	正方形・ほぼ正方形・ （風方形） ほぼ風方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(28) 開口 (m)	15	(29) 接面関係	中間面地 角地・準角地・() 方路地
	(30) 奥行 (m)	20	(31) 高低差	等高 高低差(~ 高・低)
	(32) その他	基準道路方位を北側とする。		
(33) 標準的使用		低層住宅地		



- 固定用途地区は適切か？
- 納税者への説明性の観点から一致が望ましい

14

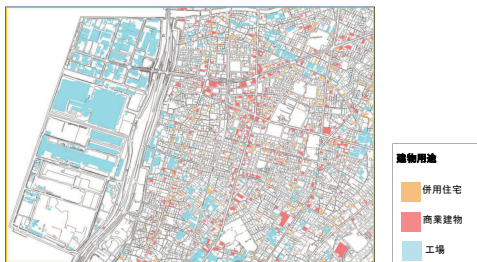
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(1) 用途地区の見直しの留意点(4/6)

<建物利用状況の把握>

着色することによって、建物利用状況を「見える化」



15

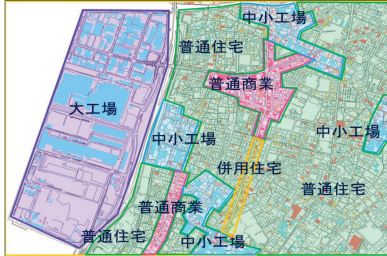
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(1) 用途地区の見直しの留意点(5/6)

<用途地区の区分>

用途地区を重ね合わせることで見直し検証



16

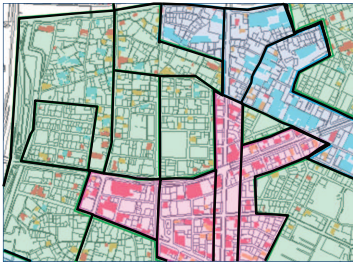
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(1) 用途地区の見直しの留意点(6/6)

<状況類似地域の区分>

状況類似地域を重ね合わせることで見直し検証



17

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(2) 状況類似地域区分の見直しの留意点(1/5)

状況類似区分とは、

用途地区を細分化



その状況が相当に相違する地域に区分



価格(地価)形成要因が概ね同等

18

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(2) 状況類似地域区分の見直しの留意点(2/5)

実務上の着眼点(例)

自然的要因による区分

- 河川等の地域を分断する要因で区分
- 平地、丘陵地等の地形的な相違により区分

3. 初年度実務における留意事項

(2) 状況類似地域区分の見直しの留意点(3/5)

実務上の着眼点(例)

社会的要因による区分

- 鉄道等の地域を分断する要因で区分
- 国道、県道等の幹線道路、主要な道路を「幹線系」として区分

【例】

新たに都市計画道路が供用開始された地域

3. 初年度実務における留意事項

(2) 状況類似地域区分の見直しの留意点(4/5)

実務上の着眼点(例)

行政的要因による区分

- 市街化区域、調整区域の別に区分
 - ➡ 市街化編入に留意
- 都市計画用途地域のうち低・高容積率地域や工業専用地域等により区分
 - ➡ 用途地域の変更、地区計画の設定等に留意

3. 初年度実務における留意事項

(2) 状況類似地域区分の見直しの留意点(5/5)

実務上の着眼点(例)

その他要因による区分

- 土地区画整理、その他の宅地開発の状況に応じて区分など
- ➡ 土地区画整理中の地区の変化に留意
- ➡ 民間住宅地開発の進行状況に留意

22

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(3) 標準宅地の見直しの留意点(1/6)

標準宅地は、状況類似地域内の評価の均衡、周辺の状況類似地域間の評価の均衡を保持するための基礎となる宅地を言う。

選定する標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地のうちから、**形状・各種条件が標準的な宅地**とする。

23

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(3) 標準宅地の見直しの留意点(2/6)

選定の留意点

- ① 地価公示や地価調査の活用
- ② 隣接する市町村との調整
- ③ 相続税の鑑定標準地との整合性
- ④ 前回評価替えの標準宅地

24

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(3) 標準宅地の見直しの留意点(3/6)

標準宅地の選定基準

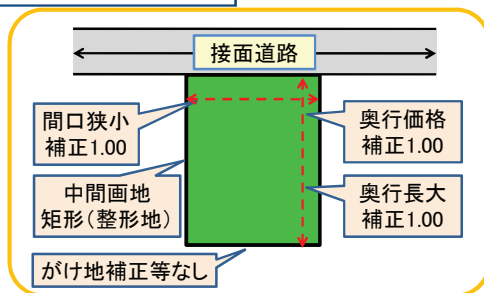
画地計算法での補正率が1.00であり、
鑑定評価でも各種補正率等の適用が
ない宅地

25

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(3) 標準宅地の見直しの留意点(4/6)

理想的な標準宅地

26

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(3) 標準宅地の見直しの留意点(5/6)

適正な時価の評定に際し、判断を誤らせる要素の少ない宅地

- ① 建物利用が主要な街路の属している
用途地区と同一用途に供されていること
- ② 宅地の規模、地上建物の規模、程度等
が主要な街路に沿接する土地のうちで
標準的な宅地

27

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 初年度実務における留意事項

(3) 標準宅地の見直しの留意点(6/6)

選定基準の優先順位



- ① 更地でないこと
(駐車場になると雑種地と認定されるため)
- ② 用途地区と建物用途が一致していること
- ③ 所要の補正を必要としないこと

<目次>

I 宅地評価替えの初年度実務

II 大規模画地評価について

III まとめ

1. 大規模画地評価の必要性(1/4)

地域内の標準的な画地規模に比べて特に面積の大きな土地 …

- 面積が大きくなればなる程、総額が多額となり、購入者が限定される。
→ 市場性の低下
- 一般的に角地や不整形等の影響が少ない。



土地の個性性が非常に強い

1. 大規模画地評価の必要性(2/4)

固定資産評価基準（以下「評価基準」）・・・

- 20万㎡超の大規模工場用地規模格差補正率表
- 画地計算法における奥行価格補正（奥行100mまでしか補正率がない）



奥行100m超、規模20万㎡までの画地についての補正率がない。

1. 大規模画地評価の必要性(3/4)

したがって、規模の大きな土地としての減価を十分に反映しきれない。
（適正な時価を反映しきれない。）



奥行100m超、規模20万㎡までの画地についての評価方法を定める必要がある。

1. 大規模画地評価の必要性(4/4)

<実務上の対応方法>

- ① 所要の補正（規模補正率表）の設定
- ② 鑑定評価の実施
（7割相当額を固定資産評価額とする）

➡ 採用する自治体が増えている

2. 大規模画地評価における諸問題(1/3)

鑑定評価の実施について
評価基準上の位置付け



市街地宅地評価法 or その他の宅地評価法

『**その他の宅地評価法**』に分類される
ものとする。

- (理由) ① 路線価を使用しない
② 画地計算法を適用しない

34

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 大規模画地評価における諸問題(2/3)

<実務上の対応方法>

鑑定した標準宅地

- ➡ 7割相当額を固定資産評価額とする
- ➡ **個別性(不動産鑑定評価基準)**を反映

状類内に**複数の画地**が存在する場合

- ➡ **同様に個別性を反映**する必要がある
(公平性の観点)

※1 状類1画地の場合は問題なし

35

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 大規模画地評価における諸問題(3/3)

工業団地のように**一定規模を超える画地の集合**で
構成されている地域

状類内の他の画地は**全て同一単価**で評価
を行っているケースがある。

- ➡ 個別性が反映されないため、**公平な課税
の原則に反する。**

全て鑑定評価を実施できれば良いが、**予算・
時間的に困難**な場合がある

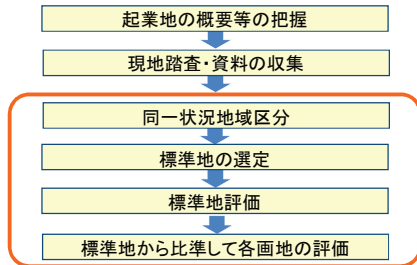
36

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 解決策(大規模画地比準評価のご提案)(1/5)

解決策の一つとして、公共用地補償で用いる
『標準地比準評価法』を準用してはどうか？

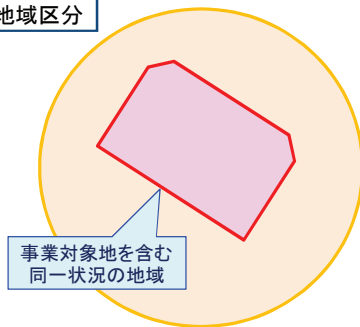
標準地比準評価法の手順



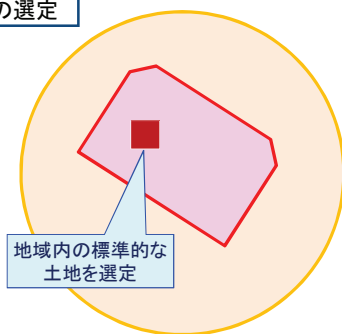
その他宅地評価法に類似

<標準地比準評価法の手順>

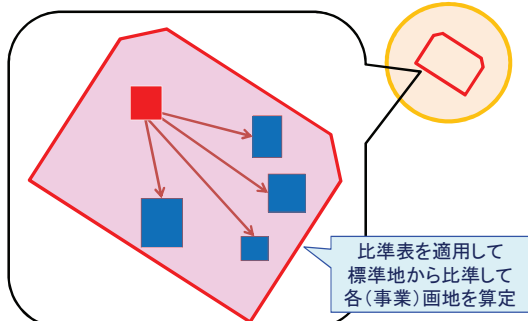
同一状況地域区分



標準地の選定



各画地の算定(事業対象画地の評価)



3. 解決策(大規模画地比準評価のご提案)(2/5)

(理由1)

- ・ 同一状況地域区分を固定資産評価の状況類似地域として同一基準で活用できる。
- ・ 鑑定した標準宅地を「標準地」として活用できる。
- ・ 鑑定した標準宅地以外の土地の**算定根拠が整備**できる。

3. 解決策(大規模画地比準評価のご提案)(3/5)

(理由2)

標準宅地の鑑定評価を行った**不動産鑑定士等の意見**を聞いて比準表を設定

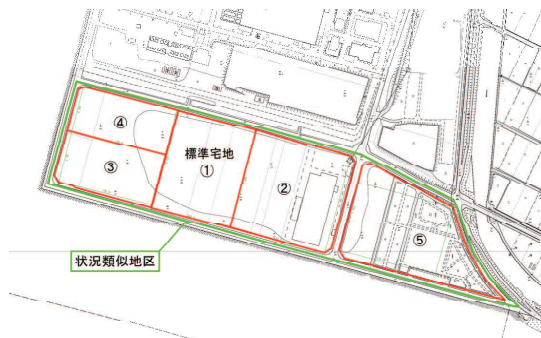


各筆(各画地)の評価においても、**鑑定標準宅地の個性と同様の基準で個別補正**が可能となる。

3. 解決策(大規模画地比準評価のご提案)(4/5)

したがって、大規模画地評価を行うにあたっては、既述の「大規模画地比準評価」を『その他の宅地評価法』と位置付けて固定資産評価基準に準拠する方法として対応することをお勧めします。

<イメージ図>



<イメージ>

	個別的要因	算定価格
標準宅地の標準画地	無し	20,000円/㎡
画地①(標準宅地)	二方路(1.02)	20,400円/㎡
画地②	三方路(1.03) 規模大(0.98)	20,200円/㎡
画地③	角地(1.02)	20,400円/㎡
画地④	角地(1.02)	20,400円/㎡
画地⑤	四方路(1.03) 規模大(0.98) 形状(0.95)	19,200円/㎡

比準表の一部サンプル(参考資料)

本章末【資料2】参照

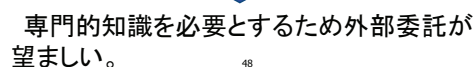
算定表の一部サンプル(参考資料)

価格判定基準日	令和2年1月1日
---------	----------

本章末【資料3】参照

3. 解決策(大規模画地比準評価のご提案)(5/5)

- ・ 不動産鑑定士等の視点から比準表を設定する必要がある。
- ・ 公共用地補償に係る標準地比準評価法に基づいて各種要因(間口・奥行・不整形等)を取得する。



<目次>

I 宅地評価替えの初年度実務

II 大規模画地評価について

III まとめ

49

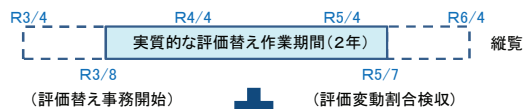
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

III まとめ

評価替事務期間は実質2年

「第2年度、第3年度と、後半へ行くほど、繁忙の度合は増加傾向に…」

《令和6基準年度評価替え事務》



《令和3基準過年度課税事務》

令和3年度	令和4年度	令和5年度
窓口対応、翌年課税異動 処理、各種報告 etc	窓口対応、翌年課税異動 処理、各種報告 etc	窓口対応、翌年課税異動 処理、各種報告 etc

50

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

III まとめ

- 画地・所要の補正に係るルール変更や追加等を行う場合は、時間的にどのくらいかかるかを見積もり、適切に計画を立てる必要があります。
- 外部委託が必要となる場合は、前年度の夏頃までに予算計画を立てる必要があります。

その為、作業期間(実質的な作業期間2年)を考慮すると、**令和3年度から作業計画を立て、予算計画を講じる必要**があります。

51

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

令和3年度評価替えで、顕在化している課題や、積み残しとなっている課題等について作業方針をまとめて、令和6年度評価替えで更なる評価精度のレベルアップを目指しましょう。

業務委託する場合、各年度の予算措置計画として活用できます。

	作業項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	作業内容（概要）
<市街地宅地評価法(路線価方式)の標準パターン>					
直接費	評価総合計画	☆			地目別の評価方法、3ヵ年の作業計画の策定
	地域総合調査	☆			前回評価替え資料、価格形成要因資料等の収集整理
	用途地区・状況類似地域区分	☆			地域地区区分の見直し及び図化作業
	主要街路・標準宅地の選定	☆			主要な街路及び標準宅地の見直し及び図化作業
	主要街路・標準宅地の調査	☆			主要街路及び標準宅地の現地確認作業
	路線区分	☆	(☆)		路線価を付設する道路に路線区分を設定又は見直す作業
	路線調査	☆	(☆)		街路条件に係るデータ取得(現場調査または台帳調査)
	価格形成要因選定・入力		☆		宅地利用上の便(公共施設の配置)に係る要因選定
	公共施設等分布図作成		☆		公共施設等に係る評価用の基礎図面作成
	価格形成要因計測・判定		☆		各路線の街路・交通接近・環境・行政的条件の計測及び判定
	地価分布構造把握		☆		前回路線価、相続路線価、地価公示価格等により地価把握
	地価水準分析		☆		用途地区別、状況類似別の標準的地価水準を分析
	評価基準作成		☆		路線価付設に必要な路線価比準表(解説)を作成
	路線価仮算定		☆	(☆)	見込価格を基に路線価を仮計算しバランスを検証
	路線価算定			☆	標準価格を基に路線価を算定(決定)し電算登録する作業
	公開用路線価図等作成			☆	用途・状況区分図、公開用路線価図等を作成する作業
<その他の宅地評価法(詳細価方式を採用する場合)の標準パターン>					
直接費	評価総合計画	☆			その他方式地区の評価方法、3ヵ年の作業計画の策定
	状況類似地区・詳細地域区分	☆			地域地区区分の見直し(詳細区分化)及び図化作業
	標準宅地・観測点の選定	☆			標準宅地(観測点)の見直し及び図化作業
	価格形成要因計測・判定		☆		各詳細地域の街路・交通接近・環境条件等の計測及び判定
	観測点評点算定		☆		観測点(詳細地域単位)の評価額を算定しバランスを検証
	評価基準作成		☆		詳細価付設に必要な比準表(解説)を作成
	詳細地域価格算定			☆	詳細地域毎に価格を算定し、電算登録する作業
	公開用詳細地域(価)図作成			☆	状況・詳細区分図、公開用詳細価図を作成する作業
<以下、評価法にかかわらず必要となる業務の標準パターン>					
直接費	土地評価事務取扱要領作成	☆	☆	☆	令和6年度評価替えの地目別評価方法等に対応する要領を作成
	画地マニュアル作成	☆			画地計算法適用(宅地比準表適用)に係る作業マニュアルを作成
	画地認定素案作成		☆		航空写真図等を基に、画地認定案を作成する作業
	画地図作成		☆		確定された画地認定案を図化(1/1,000で作成)
	画地計測処理			☆	間口・奥行・形状等に係る計測及び計測データの電算登録
	所要の補正支援		☆		高圧線下地、道路高低差、水路介在等の調査支援など
	課税地目照合(見直し)		☆		現在の課税地目の適否を航空写真図等を用いて判定
	標準宅地の鑑定評価		☆		不動産鑑定士等に委嘱
	地価下落修正	☆	☆	☆	不動産鑑定士等に委嘱
小計					
間接費	諸経費				
	合計(A)				
物品費	検索システム導入(更新)			☆	賦課期日の土地・家屋情報を検索できるGISシステム
	簡易画地計測システム導入			☆	異動画地の間口・奥行・不整形を迅速に計測するシステム
	合計(B)				
	合計(A)+(B)				
	消費税				
	総合計				

条件	細項目	評価区分		定 義		土地価格比準表 による格差率	備考
街 路 条 件	系統及び 連続性	優る	4.0	国道		土地価格 比準表に よる格差 率のとおり	
		やや優る	2.0	県道			
		普通	0.0	市道			
		やや劣る	-2.0	上記以外の道路			
		劣る	-4.0	—			
	幅員	優る	5.0	20m以上		土地価格 比準表に よる格差 率のとおり	
		やや優る	2.5	16m以上～20m未満			
		普通	0.0	13m以上～16m未満			
		やや劣る	-2.5	9m以上～13m未満			
		劣る	-5.0	9m未満			
	舗装	優る	4.0	—		土地価格 比準表に よる格差 率のとおり	
		やや優る	2.0	—			
		普通	0.0	舗装有			
		やや劣る	-2.0	—			
		劣る	-4.0	舗装無			
交 通 ・ 接 近 条 件	最寄交通 機関との 接近性	優る	10.0	2km未満		土地価格 比準表に よる格差 率のとおり	
		やや優る	5.0	2km以上～5km未満			
		普通	0.0	5km以上～8km未満			
		やや劣る	-5.0	8km以上～11km未満			
		劣る	-10.0	11km以上			
	地域内における関係位置	優る	5.0	2km未満		土地価格 比準表に よる格差 率のとおり	最寄ICまでの 距離で判定した
		やや優る	2.5	2km以上～5km未満			
		普通	0.0	5km以上～8km未満			
		やや劣る	-2.5	8km以上～11km未満			
		劣る	-5.0	11km以上			

資料 3

令和2年1月1日

条件	項目	細項目	標準地		対象地		格差	計
			記号	No. 1	土地所有者	〇〇〇〇		
			(土地表示) 〇〇市※※町123		(土地表示) 画地番号No. 1 〇〇市※※町456			
街路条件	接面道路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	市道 普通	市道 普通	±0	100		
		幅員	幅員約15m 普通	幅員約12m やや劣る	-2.5			
		舗装	舗装有 普通	舗装有 普通	±0			
					(97.5)			
交通・接近条件	主要交通機関の距離	最寄交通機関との接近性	〇〇駅約5km 普通	〇〇駅約5.1km 普通	±0	100		
	運送施設との位置	地域内における関係位置	〇〇ICまで約6km 普通	〇〇ICまで約6.1km 普通	±0			
					(100.0)			
							100	
環境条件	用排水路等の供給処理施設の整備と必然性					100		
		電力等の動力資源	通常程度 普通	通常程度 普通	±0			
		上下水道ガス等	上水道あり 普通	上水道あり 普通	±0			
	地盤の良否及び造成の程度	地勢、地質、地盤等	通常の工場敷地 普通	通常の工場敷地 普通	±0			
					(100.0)			
画地条件	地積及び形状の良否	地積	地積＝10,000㎡ 普通	地積＝13,000㎡ 普通	1.000	100×		
		形状	最大利用率100%、最大整形地10,000㎡ 普通	最大利用率91.5%、 最大整形地11,900.00㎡ やや劣る	0.990			
	接面態様	角地、二方路 三方路、四方路	中間画地 普通	三方路（約12m、約10m） 優る	1.030			
	その他			-	(1.0197)			
行政的	行政上の規制の程度	行政上の規制	工業専用地域 普通	工業専用地域 普通	±0	(100.0)		
その他の条件	その他					100		
					(—)			
個別的要因の比較		街路条件	交通・接近条件	環境条件	画地条件	行政的条件	その他の条件	計
		(97.5) 100	(100.0) 100	(100.0) 100	(101.97) 100	(100.0) 100	(—) 100	(99.4) 100
標準地評価額		格差率			比準価格			
20,000 円／㎡		(99.4) 100			19,880 円／㎡			
算定価格（千円未満四捨五入）								
19,900 円／㎡								