

## 第3章

### 宅地の評価替えと データの活用例

1  
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

#### <目次>

- I 評価替え業務における課題点
- II 活用データについて
- III 宅地の評価替え業務とデータ活用例
- IV まとめ

2  
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

#### I 評価替え業務における課題点

##### 1. 固定資産税評価の意義と性格

###### <地方税法>

（固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員の任務）

市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない  
（第403条第1項）

- 固定資産における価格とは、「**適正な時価**」であるとされており、**固定資産評価基準に則り**、評価をすることが求められている。

3  
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2. 評価替え業務

### 「適正な時価」



公正公平な評価が求められる

市町村内の膨大な数の土地を評価

評価・課税に対する説明責任が伴う

“知識” “時間” “人員” が必要

---

---

---

---

---

---

---

---

## 3. 評価替え業務の課題点

しかし・・・

課題点

短期の  
人事異動

定員削減  
による  
人手不足



「適正な評価」を実現するハードルが高い

---

---

---

---

---

---

---

---

## 4. 課題改善のためのアプローチ

そこで・・・

➡ 課題改善のため、データ活用をしようか

膨大な数の評価

公正公平な評価

説明責任

データ活用

業務の効率化

評価の可視化  
視点の統一化

根拠資料の  
整備

---

---

---

---

---

---

---

---

<目次>

I 評価替え業務における課題点

II 活用データについて

III 宅地の評価替え業務とデータ活用例

IV まとめ

---

---

---

---

---

---

---

---

II 活用データについて

1. 政府の政策

**【官民データ活用推進基本法】**（平成28年12月14日施行）

・国、地方自治体等が保有する官民データの活用の推進

<基本理念>

官民データ活用により得られた情報を根拠とする施策の企画及び立案により、**効果的かつ効率的な行政の推進に資する**（3条3項）

➡ 政府動向として**データの活用**が求められている。

---

---

---

---

---

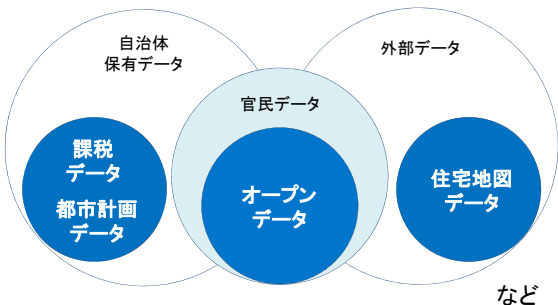
---

---

---

II 活用データについて

2. 活用可能データ例(1/5)



---

---

---

---

---

---

---

---

## 2. 活用可能データ例(2/5)

### ・オープンデータ(定義)

- 営利目的、非営利目的を問わず二次利用可能なルールが適用されたもの
- 機械判読に適したデータ形式のもの
- 無償で利用できるもの

(出典:オープンデータ基本指針(令和3年6月15日高度情報通信ネットワーク社会推進戦略本部・官民データ活用推進戦略会議決定))

Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2. 活用可能データ例(3/5)

### ・オープンデータ(例)

- 基盤地図情報  
⇒ 標高データ、街区の境界線 など
- 国土数値情報  
⇒ 公共施設、土地利用、地価公示 など
- 政府統計の総合窓口(e-stat)  
地図で見る統計(統計GIS)  
⇒ 人口等の統計データ など

11

Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2. 活用可能データ例(4/5)

### ・課税データ・都市計画データ(例)

- 土地・家屋の評価情報データ(土地・家屋)
- 地番図・画地図、家屋図  
⇒ 併せて活用  
地目、家屋情報(用途・階層) など
- 都市計画法に基づくデータ  
⇒ 用途地域や地区計画等の規制情報 など

12

Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2. 活用可能データ例(5/5)

### ・住宅地図データ(例)

- 道路情報  
⇒ 一方通行、階段、フェンス など
- 建物の情報  
⇒ 建物の形状・用途・階層 など
- その他  
⇒ バス停、墓地 など

---

---

---

---

---

---

---

---

## 3. データ活用における留意点

- データの更新年度  
⇒ 価格調査基準日との差異に留意
- データの内容  
⇒ 目的に応じたデータの選択が必要
- 地域によるデータの精度差  
⇒ 基礎情報として十分な精度が確保されていない場合もあり
- 著作権・ライセンスに留意

---

---

---

---

---

---

---

---

## <目次>

I 評価替え業務における課題点

II 活用データについて

III 宅地の評価替え業務とデータ活用例

IV まとめ

---

---

---

---

---

---

---

---

### 1. 宅地の評価方式(1/2)

各筆の宅地について評点数を付設する方法として、市町村の宅地の状況に応じて二通りの方法が定められている。

・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

⇒「その他の宅地評価法」

・主として市街地的形態を形成する地域における宅地

⇒「市街地宅地評価法」

---

---

---

---

---

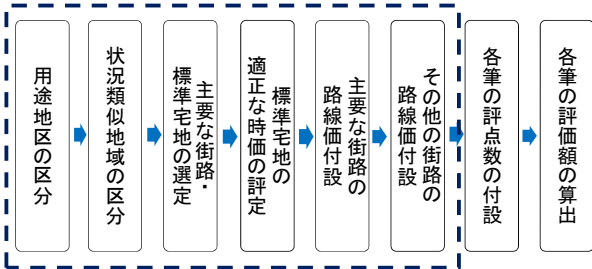
---

---

---

### 1. 宅地の評価方式(2/2)

#### 【市街地宅地評価法の場合】



---

---

---

---

---

---

---

---

### 2. 用途地区の区分

#### (1) 用途地区の定義(1/2)

- ・用途地区とは
  - － 宅地の価格に影響を及ぼす要素のうち、地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるもの。
  - － おおむね宅地の利用状況が類似している地区(適業適地の原則)

---

---

---

---

---

---

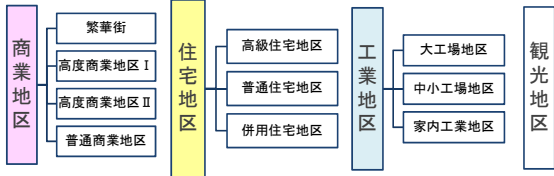
---

---

## 2. 用途地区の区分

### (1) 用途地区の定義(2/2)

<用途地区例示>



➡ 土地(建物)の利用状況に応じた区分が必要

---

---

---

---

---

---

---

---

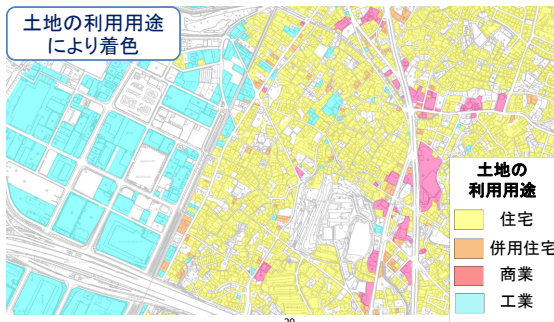
---

---

## 2. 用途地区の区分

### (2) 土地の利用状況におけるデータ活用(1/3)

土地の利用用途  
により着色



---

---

---

---

---

---

---

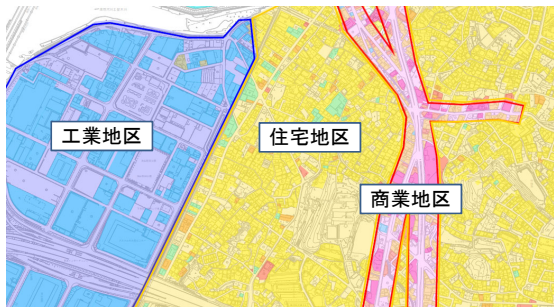
---

---

---

## 2. 用途地区の区分

### (2) 土地の利用状況におけるデータ活用(2/3)



---

---

---

---

---

---

---

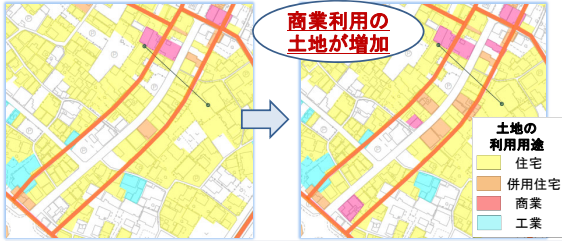
---

---

---

## 2. 用途地区の区分

### (2) 土地の利用状況におけるデータ活用(3/3)



- ✓ 経年変化による固定用途の見直し検証
- ✓ 固定用途と標準宅地が同一用途であるか検証 など

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 3. 状況類似地域の区分

### (1) 状況類似地域の定義(1/2)

- **状況類似地域とは**
  - 用途地区という大きな区分を、さらに「その状況が相当に相違する地域」ごとに小さなグループに区分するもの。
  - 区分の基準とされるものは、「街路の状況」、「公共施設等の接近の状況」、「家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等」

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 3. 状況類似地域の区分

### (1) 状況類似地域の定義(2/2)

街路の状況	公共施設等の接近状況
街区の整備状況、系統性 など	役所(場)、駅、商業施設等への距離 など
家屋の疎密度	その他宅地の利用上の便等
立体利用、建蔽率 など	供給処理、法的規制、商業性、住環境 など

- **その他状況類似地域を区分する要因**
  - ・ 河川、鉄道等の地域分断要因
  - ・ 平地、丘陵地等の地域的相違
- ➡ **価格形成要因が概ね同等と認められる地域に区分**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



### 3. 状況類似地域の区分

#### (2) 地区計画区域データを用いた規制の検証(1/2)

地区計画区域へ  
着色



✓ 状況類似地域区分が地区計画区域と一致しているか

25

---

---

---

---

---

---

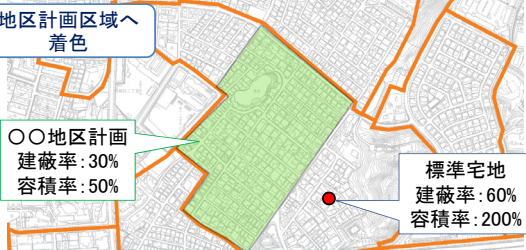
---

---

### 3. 状況類似地域の区分

#### (2) 地区計画区域データを用いた規制の検証(2/2)

地区計画区域へ  
着色



✓ 規制の確認。大きな相違があれば、  
状況・標準宅地・路線などいずれかで考慮が必要

26

---

---

---

---

---

---

---

---

### 4. 主要な街路及び標準宅地の選定

#### (1) 主要な街路・標準宅地の定義(1/2)

- **主要な街路とは**
  - 状況類似地域内において、価格事情及び街路の状況等が標準的で宅地評価の指標となる街路
- **標準宅地とは**
  - 主要な街路に沿接する宅地から選定され、
    - ① 画地計算法の各種補正率が1.00であり、鑑定評価でも補正率等の適用の無い宅地
    - ② 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

27

---

---

---

---

---

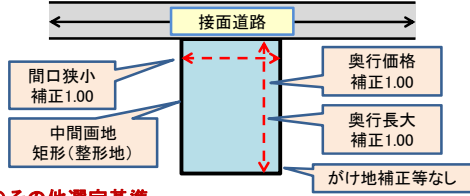
---

---

---

#### 4. 主要な街路及び標準宅地の選定

##### (1) 主要な街路・標準宅地の定義(2/2)



##### ○その他選定基準

- ・建物利用が「用途地区」と同一用途である宅地
- ・地価公示や地価調査の活用
- ・市町村長所要の補正を必要としない宅地

---

---

---

---

---

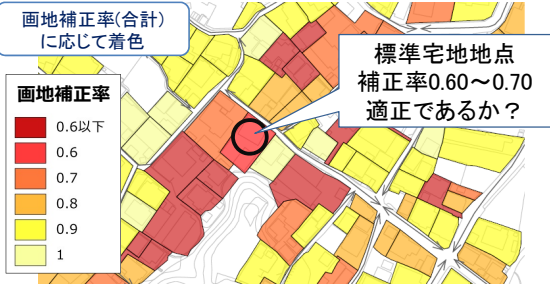
---

---

---

#### 4. 主要な街路及び標準宅地の選定

##### (2) 画地の補正率データを用いた検証(1/2)



---

---

---

---

---

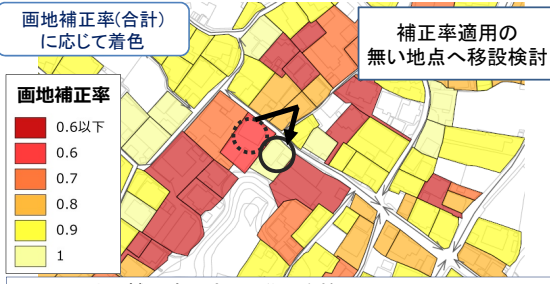
---

---

---

#### 4. 主要な街路及び標準宅地の選定

##### (2) 画地の補正率データを用いた検証(2/2)



---

---

---

---

---

---

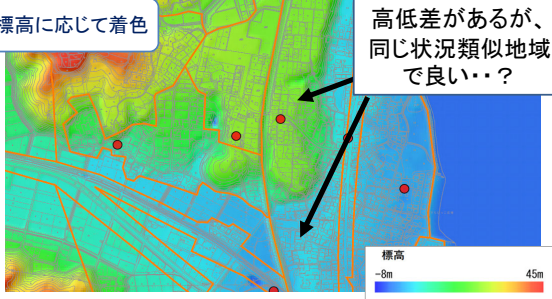
---

---

### 5. 状況類似地域及び主要な街路の見直し

#### (1) 標高データを活用した検証(1/3)

標高に応じて着色



---

---

---

---

---

---

---

---

### 5. 状況類似地域及び主要な街路の見直し

#### (1) 標高データを活用した検証(2/3)

標高の3D表示+航空写真



- ✓ 状況類似地域が地勢による地域要因を考慮できているか
- ✓ 主要な街路の要因(傾斜等)は標準的であるか

---

---

---

---

---

---

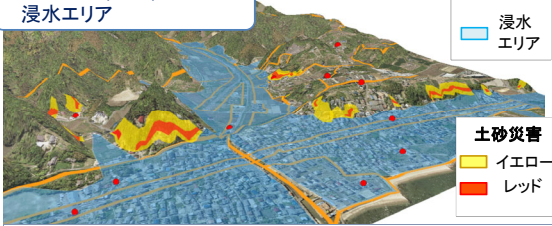
---

---

### 5. 状況類似地域及び主要な街路の見直し

#### (1) 標高データを活用した検証(3/3)

±土砂災害(特別)警戒区域  
浸水エリア



- ✓ 3D表示では、縦軸に情報(標高)が表示できるため、別の情報の追加が可能。

---

---

---

---

---

---

---

---

### 6. 標準宅地の適正な時価の評定・主要な街路の算定

#### (1) 主要な街路の算定方法(1/2)

- **主要な街路の路線価の付設**
  - 当該街路に沿接する標準宅地について、不動産鑑定士等による鑑定評価価格に係る標準価格を求め、当該価格の7割の額を主要な街路の路線価として付設する。

---

---

---

---

---

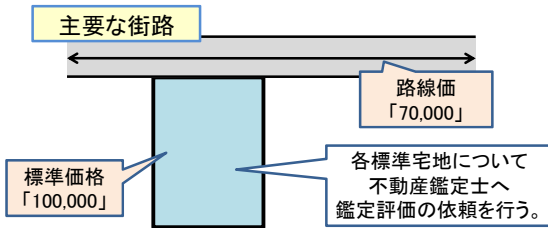
---

---

---

### 6. 標準宅地の適正な時価の評定・主要な街路の算定

#### (1) 主要な街路の算定方法(2/2)



→ 求められた見込価格については、前回との変動や周囲との価格バランスの検証が必要

---

---

---

---

---

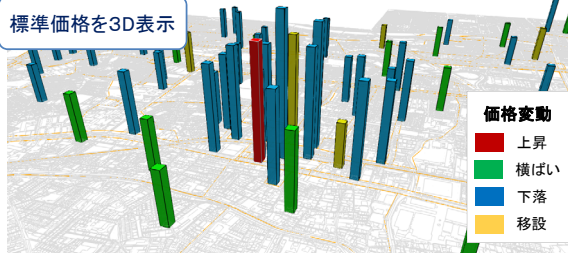
---

---

---

### 6. 標準宅地の適正な時価の評定・主要な街路の算定

#### (2) 標準宅地の価格を可視化した価格の検証(1/2)



✓ 地価分布構造の視覚的な把握・検証が可能

---

---

---

---

---

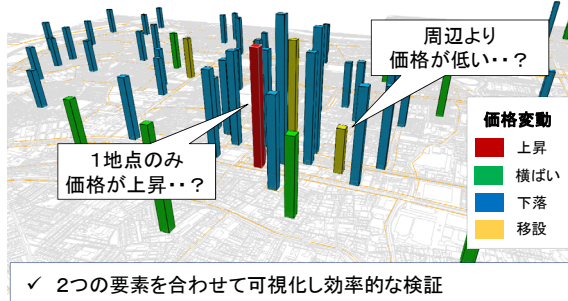
---

---

---

## 6. 標準宅地の適正な時価の評定・主要な街路の算定

### (2) 標準宅地の価格を可視化した価格の検証(2/2)



✓ 2つの要素を合わせて可視化し効率的な検証

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 7. その他の街路の算定

### (1) その他の街路の算定方法(1/2)

- **その他の街路の路線価の付設**
  - 近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地との間における価格形成要因の相違を総合的に考慮して付設する。

\* 基本的には、次の計算過程によって算定される。

主要な街路の路線価	×	街路条件 100 100	×	交通接近条件 100 100	×	環境条件 100 100	×	行政的条件 100 100	=	その他の街路の路線価
-----------	---	--------------------	---	----------------------	---	--------------------	---	---------------------	---	------------

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 7. その他の街路の算定

### (1) その他の街路の算定方法(2/2)

価格形成要因	内 容
① 街路条件	路線毎の幅員、舗装有無、行止り道路、一方通行等の「路線の個別条件」
② 交通接近条件	鉄道駅・市役所・学校・スーパー等との接近条件(距離)
③ 環境条件	下水道・都市ガス等のインフラ整備状況、墓地などの嫌悪施設との接近状況
④ 行政的条件	都市計画用途地域・建蔽率・容積率などの行政上の一般的な規制等

➡ **現地調査及び机上調査により上記データの更新**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### 7. その他の街路の算定

#### (2) 住宅地図データを活用し、現況変化の把握



---

---

---

---

---

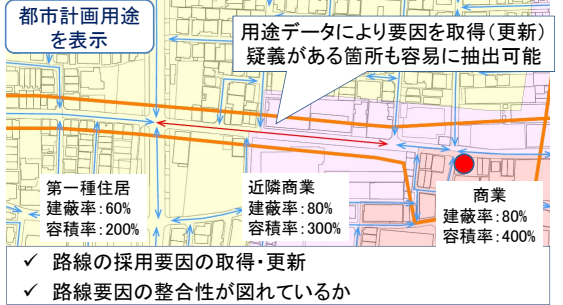
---

---

---

### 7. その他の街路の算定

#### (3) 都市計画データを用いた路線要因の取得と規制の検証



---

---

---

---

---

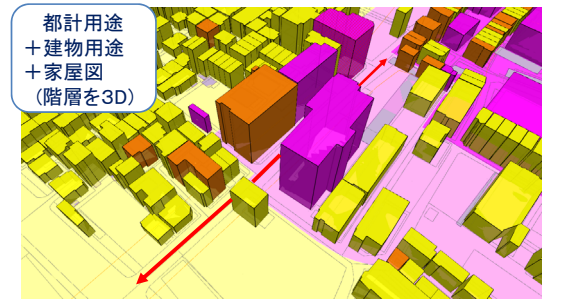
---

---

---

### 7. その他の街路の算定

#### (4) 複数のデータを活用した検証



---

---

---

---

---

---

---

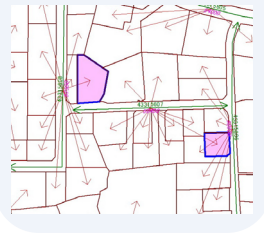
---



### 8. その他評価替え業務に係るデータを活用した検証例

#### ○ 課税ミスの削減

<正面路線の検証>



<住宅用地特例の検証>



---

---

---

---

---

---

---

---

### <目次>

#### I 評価替え業務における課題点

#### II 活用データについて

#### III 宅地の評価替え業務とデータ活用例

#### IV まとめ

---

---

---

---

---

---

---

---

#### ● 評価替え業務における課題点

- 固定資産税の評価は専門性の高い知識が必要とされ、膨大な土地を公平に評価することが求められるが、職員の短期異動など、業務上のハードルが高い。

#### ● データ活用について

- 業務の効率化やデータの可視化による視点の統一化。また、説明資料としても有効に利用可能である。
- 一方、使用するデータの更新日や精度等には留意する必要がある。

---

---

---

---

---

---

---

---

データ活用等のデジタル技術においては、  
**AIを利用した異動判読**や国土交通省が、  
Project PLATEAUの一環として整備する  
**3D都市モデル**の公開など今後も益々発展し  
ていくと思われます。

様々なデータを有効に使用し、今後の評価  
替え業務に活用していきましょう。

---

---

---

---

---

---

---

---