地価の個別化・多極化に対応した
鑑定評価手法の検討業務

報 告 書

令 和 ２ 年 ３ 月

国 土 交 通 省
土 地・建 設 産 業 局

目次

Ⅰ．本業務の基本的事項 1
１．目的 1
２．内容 1
(1) 土地市場の実態に係る調査・分析 1
(2) 鑑定評価上の課題の整理及び対応方策の検討 2
(3) 有識者委員会の開催 2
３．実施体制 2
(1) 有識者委員会の開催 3
(2) ワーキングチームの設置 3
(3) 当連合会の委員会との連携 4
４．履行期間 4

Ⅱ．人口減少地域における土地市場の実態と鑑定評価上の課題について 5
１．全国の人口減少地域の状況 5
(1) 不動産業者へのアンケート調査 5
(2) 当連合会会員へのアンケート調査 8
２．モデル地域における調査 13
(1) 地元精通者へのヒアリング調査 13
(2) 高知県不動産鑑定士協会所属の不動産鑑定士へのヒアリング調査 15
(3) 高知市での現地調査 17
(4) ここまでのまとめ 26
(5) 土地取引データを活用した分析 28

Ⅲ．まとめ 30
１．概論 30
２．人口減少地域における鑑定評価上の課題とその対応の方向性 30
３．今後の課題 33

Ⅳ．参考資料..... 34

アンケート・ヒアリング調査結果

資料１－１　不動産業者へのアンケート調査結果

資料１－２　当連合会会員へのアンケート調査結果

資料１－３a　高知県宅建業者へのヒアリング調査結果

資料１－３b　地元精通者へのヒアリング調査結果

資料１－４　高知県不動産鑑定士協会所属鑑定士へのヒアリング調査結果

第二回有識者会議資料

資料２－１　人口減少地域における鑑定評価の現状

資料２－２　現地調査の実施概要

第三回有識者会議資料

資料３－１　土地取引データ等の分析結果

資料３－２　鑑定評価上の課題と対応策

有識者会議議事概要

資料４－１　第一回有識者会議議事概要

資料４－２　第二回有識者会議議事概要

資料４－３　第三回有識者会議議事概要

Ⅰ．本業務の基本的事項

Ⅰ．本業務の基本的事項

１．目的

バブル崩壊後の地価を特徴づけるキーワードとして、地価の「二極化」や「多極化」傾向、ひいては地価の「個別化」傾向が指摘されており、不動産鑑定評価の実務においてもこれに対応するための検討が行われてきた。しかし、それらの検討は不動産証券化等の新たなニーズに対応するための都心部等の高度利用地域における検討が中心であり、「二極化」現象の対局である人口減少地域における課題に目を向けたものは少なかった。

近年では、人口減少地域において所有者不明土地、空地・空家等に係る問題が顕在化するなかで、不動産鑑定評価の実務においても人口減少地域特有の問題が生じている。人口減少、土地需要の減退、未利用地の増加が進む地域においては、一般に、自ら利用する予定のない土地等を売りたくてもなかなか買手が付かず、結果として土地取引が減少するという事象が発生する。このような状況においては、過去の相場感を強く意識する売手と将来の値下がりを懸念する買手の間で、その土地の適正な価格に関する認識のギャップが拡大すると推測され、それが円滑な土地取引の障害になるだけでなく、土地の適正な価格を判定することを難しくしている。また、その土地が有効に利用されない状況で放置されることにも繋がりやすい。

本業務は、地価の個別化・多極化が進む中で生じている各種の問題点のうち、まずは人口減少地域に焦点を当て、当該地域における不動産を取り巻く環境の実態を調査し、鑑定評価においてこれらを評価する上での課題の整理や対応方策の検討を行うことを目的とする。

２．内容

本業務の内容は以下のとおりである。

人口減少地域における土地市場の実態と鑑定評価上の課題について

(1) 土地市場の実態に係る調査・分析

初めに、全国の不動産業者及び不動産鑑定業者へのアンケート調査を実施し、人口減少、土地需要の減退が顕著な地域における不動産取引の実態や鑑定評価上の課題等について把握する。

さらに、本件調査においてはモデル地区として、全国の県庁所在地でも人口減少傾向が顕著であり、外縁部の農村部・山間部等に人口減少地域を多く抱える高知県高知市を取り上げ、重点的に各種の調査検討を行う。

具体的には、モデル地区の地元精通者として不動産業者と行政へヒアリングと共に、特に人口減少地域で活動する機会が多い不動産鑑定士に直接ヒアリング調査を

行う。これらのヒアリング調査により、現状の把握を行い、モデル地区に対して現地調査を実施したうえで、人口減少地域における課題を整理し、今回の調査において重点的に研究を進めるべき課題を抽出する。

さらに、土地取引データ等を活用した分析を実施し、人口減少地域における市場分析に資する検討を行う。

(2) 鑑定評価上の課題の整理及び対応方策の検討

有識者委員会での議論及び(1)の調査・分析結果を踏まえつつ、鑑定評価上の課題を整理し、その対応方策の案を検討する。

(3) 有識者委員会の開催

不動産の鑑定評価等に係る学識経験者や不動産鑑定士等の実務者により構成される有識者委員会を開催し、(1)に掲げる情報の調査・分析及び(2)に掲げる検討に関し、その取組方針及び検討内容の評価等について議論を行う。

３．実施体制

本業務の実施体制は以下のとおりである。

(1) 有識者委員会の開催

不動産に関する学識経験者を委員とし、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「当連合会」という）鑑定評価基準委員会の担当委員をオブザーバーとする有識者委員会を設置し、人口減少地域における土地市場の実態と鑑定評価上の課題について検討を行う。

（敬称略）

役　職	氏　名	所属先等
委　員	中 川　雅 之	日本大学　経済学部　教授
委　員	堤　盛 人	筑波大学　システム情報系　教授
委　員	小 松　広 明	明海大学　不動産学部　准教授
オブザーバー	山 下　誠 之	当連合会鑑定評価基準委員会委員長
オブザーバー	小 坂　雄 一 郎	当連合会鑑定評価基準委員会委員
オブザーバー	服 部　幸 司	当連合会鑑定評価基準委員会委員
オブザーバー	草 間　格	当連合会鑑定評価基準委員会委員
オブザーバー	古 清 水　賢 一	当連合会鑑定評価基準委員会委員

(2) ワーキングチームの設置

有識者委員会の当連合会のオブザーバーと主任研究員等により構成されるワーキングチームを設置し、本業務に関する個別検討事項の調査等を行い、有識者委員会で当該調査等の結果を報告する。

（敬称略）

役　職	氏　名	所属先等
鑑定評価基準委員長	山 下　誠 之	一般財団法人日本不動産研究所　企画部
人口減少社会対応小委員長	小 坂　雄 一 郎	小坂評価システム
委　員	服 部　幸 司	服部不動産鑑定（株）
	草 間　格	（有）草間不動産鑑定事務所
	古 清 水　賢 一	（株）鑑定ソリュート宮崎
主任研究員	干 場　浩 平	公益財団法人日本不動産鑑定士協会連合会
調査役兼研究員	入 田　直 子	公益財団法人日本不動産鑑定士協会連合会

(3) 当連合会の委員会との連携

人口減少地域における不動産鑑定評価上の課題の検討については、当連合会鑑定評価基準委員会に設置された「人口減少社会対応小委員会」によって研究が開始されている。

本業務を実施するに当たっては、当該小委員会の委員が(1)の有識者委員会のオブザーバーとして参加したうえで(2)のワーキングチームの構成員として参画し、必要に応じて鑑定評価基準委員会と連携を図る。

４．履行期間

令和元年６月５日～令和２年３月６日

Ⅱ．人口減少地域における土地市場の実態と鑑定評価上の課題について

Ⅱ．人口減少地域における土地市場の実態と鑑定評価上の課題について

１．全国の人口減少地域の状況

国内において、所有者不明土地問題や空家・空地に関する問題が取沙汰される状況下において、人口減少地域に所在する不動産の市場性はさらに低下し、人口減少地域における土地取引はさらに減少していくことも想定される。

そこで、現時点における人口減少地域における不動産を取り巻く環境の現状認識や、今後の対応方針の見通し等を把握するため、宅建業者及び不動産鑑定業者に対してアンケート調査を実施する。

(1) 不動産業者へのアンケート調査

人口減少地域では空家・空地に関係する問題が深刻化していると推定されるが、人口減少地域では土地取引が活発に行われないケースが多いため、発生した取引事例を収集して分析するだけでは市場の実態を把握することは困難である。

そこで、現時点での人口減少地域における不動産を取巻く環境の現状認識や、今後の対応方針等の実態を把握するため、地域における不動産取引に従事する宅建業者に対してアンケート調査を行った。

特に、人口減少地域では取引件数の減少が進み、関係者間の取引や投げ売りに近い等個別性が強い取引が増加しているのではないかという問題意識の下で、市場の実態に関する質問を設定した。

① アンケート概要

ａ．調査事項

人口が減少している地域における土地取引等の動向について、実際に取引に携わっている不動産業者の認識を把握すること

ｂ．調査期間

令和元年 9 月 16 日～27 日（2 週間）

ｃ．調査方法

Web によるアンケート方式

ｄ．アンケート対象先

人口減少傾向にある道府県内の宅地建物取引業者

e．回答数

283

f．アンケート票及び集計結果の詳細

参考資料 1-1 参照

②アンケート結果概要

a．回答者の属性（調査票 Q1）

- 静岡県（回答数 41）、宮城県（同 26）、広島県（同 18）など人口減少率がさほど大きくない県での回答もあった。
- 回答者の 9 割近くが、売買の仲介を主たる業務としている。

b．土地利用・未利用地の状況（調査票 Q2）

- 営業エリアで長期にわたって空家や空地のままとなっている土地が「非常に増えている」または「増えている」という回答が全体の 8 割弱を占める。
- 「郊外の住宅地域」（56.4%）のほか、「旧来からの住宅地域」（52.3%）で空家・空地が増えているとの回答が多い。「商店街などの中心市街地内」においても 36.2%が増えていると回答。
- 空家・空地の利用方法については、「駐車場」（68.8%）が 7 割近くを占め、「隣接地との一体利用」（26.2%）も少なくなかった。「その他」（22.8%）の具体例としては、賃貸アパートの建築やリノベーションして売却など「住宅用地としての利用」、「現状のまま放置」という回答が多かった。

c．売買全般（調査票 Q3）

- 営業エリアでは「売却期間の長期化」（55.8%）と「売物件の増加」（51.9%）が回答の過半を占めた。一方で、人口減少地域では「売物件の増加」（59.4%）と「買希望の減少」（40.3%）の割合が大きく、「売物件の減少」（11.7%）の割合が営業エリアよりも低い（営業エリア 20.1%）。
- 売買件数については、営業エリアでは「横ばい」（41.3%）が多いが、「増加」（25.4%）も一定割合を占めた。一方で、人口減少地域では「横ばい」（32.5%）と「増加」（21.9%）の割合が営業エリアよりも低く、「やや減少」（20.1%）と「減少」（17.3%）との回答も少なくない。

d．取引事情（調査票 Q4）

- 購入動機について、営業エリアでは「賃貸物件からの住み替え」（76.3%）の割合が突出しており、「自宅等の買換え」（24.0%）も一定割合を占める。

一方で、人口減少地域では「賃貸物件からの住み替え」（53.0%）が過半を占めるものの、営業エリアより 20 ポイント以上低くなっている。「隣接地や所有地周辺での取得」（17.3%）の割合が営業エリアよりも高い。

- 売却動機については、営業エリアでは「相続」（51.9%）が過半を占め、「自宅等の買換え」（16.6%）や「遊休資産の整理」（15.9%）が続く。人口減少エリアでも「相続」（64.7%）の割合が営業エリアより 13 ポイントほど高く、「遊休資産の整理」（24.7%）が続く。
- 取引（売却）の内容について、営業エリアでは「新たに住宅を取得する者への売却」（73.5%）が突出して多く、「住宅を買換える者への売却」（23.0%）や「事業のために使用する者への売却」（22.6%）も一定割合を占める。人口減少地域では「新たに住宅を取得する者への売却」（48.8%）が最も多いが、その割合は営業エリアよりも約 25 ポイント小さくなっている。「売却をあきらめ、現状のまま保有を継続」（33.2%）が全体の 3 分の 1 となっている。
- 購入者の地理的分布について、営業エリアでは「物件の近隣」（37.8%）、「同一市町村」（36.0%）、「周辺市町村」（31.1%）がそれぞれ一定の割合を占めている。人口減少地域でも営業エリアと傾向に大きな差異はないが、「周辺市町村の外」（8.8%）が営業エリアよりもやや多い。

ｅ．取引価格（調査票 **Q5**）

- 取引交渉での価格の決まり方について、営業エリアでは「売希望価格よりも大きく割り引く」（「多い」が 47.7%、「非常に多い」が 10.2%）、「買手の希望価格で売却」（「多い」が 59.0%）の割合が高い。一方で、人口減少地域では「売希望価格よりも大きく割り引く」と「買手の希望価格で売却」の「非常に多い」がそれぞれ 20.5%、15.9%と、これらの割合は営業エリアより高い。
- 取引価格の相場との格差について、営業エリアでは「相場より安く、8 掛け以上」（36.1%）が最も多く、「相場並み」（31.8%）、「相場の半額以上 8 掛け未満」（20.8%）と続く。人口減少地域では「相場より安く、8 掛け以上」（31.8%）と最も多いが、その割合は営業エリアよりも小さい。一方、「相場の半額以上 8 掛け未満」（28.4%）と「相場の半額未満」（12.9%）の割合は営業エリアよりも大きい。

(2) 当連合会会員へのアンケート調査

ワーキングチーム内の議論では人口減少地域における鑑定評価上の問題点として、把握可能な取引事例が少ないため市場実態の把握が難しい、最有効使用の判定が難しい、鑑定手法の適用が難しい場合がある等の問題が指摘されるとともに、鑑定評価においてマイナス価格の成立余地について検討すべきとの意見があった。

よって、人口減少地域における鑑定評価に関する諸問題に関し、全国の不動産鑑定士に対してアンケート調査を実施した。

① アンケート概要

ａ．調査事項

人口減少等によって土地需要が減退している地域における鑑定評価において、当連合会会員（不動産鑑定士）がどのような実務上の問題に直面し、どのように対応しているのかを把握する。

ｂ．調査期間

令和元年 8 月 19 日～9 月 6 日

ｃ．アンケート対象先

当連合会所属の不動産鑑定士

ｄ．アンケート方法

当連合会ホームページ及びメールマガジンによる告知を行ったうえでのインターネットサイトによる調査

ｅ．アンケート回答数

219

ｆ．調査票及び集計結果の詳細

参考資料 1-2 参照

ｇ．アンケートに際して設定した区域区分

本調査では、人口減少地域を次のとおり類型化しうえで、それぞれの類型ごとに回答を求めた。

類型Ⅰ　土地需要の減退傾向が認められ、地域内の宅地には低利用地・未利用地が散見されるが、相当な努力を行えば取引事例の収集・分析ができ、地価水準の把握が可能な地域

類型Ⅱ　土地需要の減退傾向が顕著で、地域内の宅地には低利用地・未利用地が多く見られ、相当な努力を行ってもなお取引事例の収集や地価水準の把握が難しくなりつつある地域

類型Ⅲ　土地需要がほとんどなく、低利用地・未利用地が地域内の宅地のほとんどを占め、取引自体が希で、相当な努力を行っても地価水準を把握することが困難な地域

② アンケート結果の概要

当連合会に所属する不動産鑑定士へのアンケートによると、取引事例の収集ができないことによる問題点を指摘する声が大きかった。人口減少地域では収益用不動産の運営や分譲事業が行われていないため収益還元法や開発法の適用ができず、他の地域よりも相対的に取引事例比較法の重要性が高い場合が多いが、取引事例の減少が続けば将来的に取引事例比較法の適用もできなくなり、鑑定評価自体が困難になることを懸念する意見が多かった。

対応策としては、不動産鑑定評価基準を素直に解釈するだけでは対応が難しい部分についての整理や、人口減少地域における事例選択要件についての整理、取引事例収集体制の改善等の必要性を認識している回答が多かった。

ａ．土地の利用と価格との牽連性について

人口減少地域では、たまたま現れた買手の意向が主導して土地の利用方法が決まる傾向が強く、土地の利用方法と価格との牽連性が弱まっているという実態が当てはまるかどうか質問したところ、80％以上の回答者が類型Ⅱ・Ⅲの地域においてそのような実態が大いに当てはまる又はある程度当てはまると答えた。

このことから、人口減少地域においては、地域における土地利用の在り方についてのコンセンサスが形成されないため、後述のとおり最有効使用の判定が難しいことにつながるものと考えられる。

ｂ．土地の流動性と利用との関係性

人口減少地域の不動産市場では市場滞留期間が長期化し、その結果土地が未利用のまま放置されてしまっているという実態が当てはまるかについて質問したところ、90％以上の回答者が類型Ⅱ・Ⅲの地域においてそのような実態が大いに当てはまる又はある程度当てはまると答えた。

人口減少地域において、極端な需要不足によって需給をマッチングさせることができず、結果として売却が困難となる土地が多く存在していることが分かった。

ｃ．価格水準の把握

人口減少地域における土地取引は非常に少ないため、成約価格は買手の事情に左右されて個別に決まり、事例の分析によって地域における価格水準を把握することが困難であるという実態が当てはまるかについて質問したところ、90％程度の回答者が類型Ⅱ・Ⅲの地域においてそのような実態が大いに当てはまる又はある程度当てはまると答えた。人口減少地域では取引事例が非常に少ないにも関わらず、得られた事例についても個別事情を含んでいるケースがあり、その分析・活用に鑑定士が頭を悩ませている状況が窺える。

そのような場合に、どのような方法によって価格水準を把握しているか質問したところ、地域内における売希望価格等の活用、広域的な事例収集、過去取引が成立していた時期における価格相場の活用、関係者へのヒアリング、種別が異なる土地の取引事例の活用、人口構成・所得の状況等の一般的統計データを活用した分析等の回答があった。人口減少地域においては、鑑定評価において重要である事例資料の入手が困難であり、鑑定士は実務において苦労していることが窺える。

さらに、類型Ⅲのように土地取引が極めて少ない地域における地価のありどころについて質問したところ、回答は①何らかの方法で価格を付けている、②取引が成立しない限り価格の把握は不可能であるか０円である、③そのような地域では鑑定評価の依頼がないため問題にならない、との回答に大別された。このような地域において価格を求められる機会がある鑑定士は何らかの方法で価格を付けているのに対し、このような地域で鑑定評価を行う機会が少ない鑑定士も相当数存在し、両者の意識の開きが大きいと推測される。

ｄ．最有効使用の判定の難易

人口減少地域において最有効使用の判定が難しいかどうかについて質問したところ、類型Ⅱの地域で 20％が難しい、類型Ⅲの地域で 40％が難しい場合が多いと回答した。

さらに、その理由について質問したところ、現状宅地であったとしても将来にわたって宅地需要が見込めない、市場参加者がイメージできないため利用方法を絞り込めない、ごく少数の需要者による利用方法を最有効使用とすることはできない等の回答があった。

また、最有効使用の判定が難しい場合、どのような検討を行ったうえで判定の理由をどのように説明しているかについて質問したところ、現況利用を重視して最有効使用を判定するという回答と、宅地として利用されていても宅地需要がない以上最有効使用は農地等と判定するとの回答があった。前者の回答は、現況利用を前提にするため依頼者等に説明しやすい一方で、将来までの用途の持続性を

求めている鑑定評価基準との関係が問題になる可能性があり、後者も鑑定評価の知識がない依頼者の理解を得ることが難しい、宅地以外を最有効使用とすることで事例選択の幅をさらに狭める可能性がある等の問題点があると考えられる。

これらのことから、人口減少地域における鑑定評価においては、鑑定評価基準に定める最有効使用判定上の留意点として挙げられている事項を考慮するだけでは最有効使用の判定が難しく、実務では鑑定評価基準の記載に留意しながら柔軟な対応をせざるを得ない場面が多くなっていると考えられる。

e．取引事例比較法適用関係

人口減少地域における取引事例の収集・分析の難易について質問したところ、類型Ⅱの住宅地で約 80%が難しい又は難しい場合が多い、類型Ⅲの住宅地で約90%が難しい又は難しい場合が多いと回答した。商業地については、更に難しい又は難しい場合が多いとの回答が増加した。

さらに、取引事例の収集・分析が難しい場合における実務上の対応について質問したところ、①事例の収集範囲を拡大する、②かなり過去まで遡及して事例を収集する、の 2 点に回答が集まった。また商業地や類型Ⅲの場合、③他種別の土地の事例を用いるという回答も多くみられた。

また、取引事例比較法の適用に当たって事情補正・時点修正・価格形成要因の比較が難しいかどうかを質問したところ、これらの全ての質問について類型Ⅰ⇒Ⅲと物件を取り巻く環境が厳しくなるにつれ、難しいとの回答も増加する傾向が見られた。また、事情補正が難しい場合における実務上の対応について質問したところ、事情の詳細が不明である以上事情補正はしないとの回答が多く、時点修正が難しい場合における実務上の対応については、地域要因が類似し取引が存在している地域の価格変動を参考にするという回答が多かった。要因の比較が難しい場合の対応については、過去取引が存在した時の情報を参考にする等の回答があったが、具体的な根拠づけに苦慮している実態が窺えた。

土地評価における取引事例比較法は、物件の賃貸借・分譲等が行われていない地域では実質的に唯一の手法となっているケースが多いにも関わらず、類型Ⅱ・Ⅲのような地域では取引事例の収集が困難になりつつあり、手法適用の難易度が上がりつつある実態が分かった。鑑定士へのアンケートでも、このまま人口減少が進展して取引事例の減少が続いた場合、鑑定評価自体が困難になるのではないかと意見がみられた。

f．収益還元法関係

人口減少地域において、収益還元法適用の難易について質問したところ、類型Ⅱ・Ⅲの地域で 90%以上が難しい又は難しい場合が多いと回答した。

難しい場合の理由について質問したところ、①賃貸市場が成立していない（賃貸需要がない）、②収益目的での取引がないの 2 点にほぼ集中しており、少数ながら収益価格を算出して参考とするとの意見もあったが、人口減少地域では収益還元法を適用しないとの考え方が大勢を占める。

人口減少地域における商業地の収益還元法の適用についても、適用困難な場合は無理に適用を試みることはない、鑑定評価額決定において考慮しないとの回答が多く、収益還元法の適用が困難であるため実務上の問題が生じている等の指摘はなかった。

ｇ．土地価格より建物撤去費用が上回る場合の対応

0 円で鑑定評価する、備忘価格的意味合いで少額の鑑定結果とするとの回答が多かったが、マイナスの鑑定評価額を検討すべきとの回答もあった。

ｈ．その他の鑑定評価上の課題

①鑑定評価基準に当てはまらないケースへの対応、②マイナス鑑定評価についての検討の必要性、③事例選択要件の整理、④取引事例の収集体制の改善等の意見があった。

２．モデル地域における調査

今回調査においては、全国のなかでも人口減少率が大きく、将来推計人口の減少予想が大きい高知県高知市をモデル地区として選定し、地元精通者及び地域で鑑定評価業務を行う不動産鑑定士へのヒアリング調査を実施した。これをふまえてワーキングチームメンバーによって現地調査を実施し、鑑定評価上の課題を詳細に把握したうえで、さらに土地取引データを活用した分析を行い、鑑定評価上の問題点の整理につなげる。

(1) 地元精通者へのヒアリング調査

今回のモデル地区である高知市に所在する宅建業者、行政（建築指導課）に対し、人口減少が進行する地域における発生事象の実態について、ワーキングチームメンバーが直接面談のうえヒアリング調査を行った。

①ヒアリング概要

ａ．ヒアリング対象先

公益社団法人高知県宅地建物取引業協会

高知市都市建設部建築指導課

ｂ．ヒアリング方法

対象先それぞれにワーキングチームメンバーが直接面談のうえ実施。

ｃ．ヒアリング実施日

令和元年 11 月 29 日

ｄ．ヒアリング設問事項・ヒアリング詳細結果

参考資料 1-3a および 1-3b 参照。

②ヒアリング結果概要

ａ．高知県宅地建物取引業協会へのヒアリング結果概要

通常の市場性が認められる不動産が存在するエリア（通常の市場公開期間において売却が可能と考えられる不動産が存在するエリア）は、市街地中心部に向かって年々狭まってきている印象がある。人口減少（空家、空地の発生）が郊外（外縁部）で進行していることは明白であるが、中心市街地に存する既成住宅地域においても虫食い的に空洞化が進行している地域もあるとの指摘があった。

人口減少地域において、土地が特定の使用方法（駐車場、資材置場、隣地との一体利用など）に偏る現象は認められず、取引目的は比較的多様で取引によって

個別性が強いとの指摘があり、不動産流通の現場に関わる実務家であっても人口減少地域における主流をなす利用方法は思い当たらないとの指摘があった。

また、人口減少地域では、幾らでも良いから売却してほしいとの依頼（価格は問わない売却依頼）や、売却をあきらめ空家、空地のまま保有を継続せざるを得ないケースが増加している実態も確認された。

高知市においては、災害リスクが不動産市場に影響しつつあることも指摘され、津波浸水予想区域では取引が減少している印象があるとの意見があったほか、昨今の洪水多発によって浸水懸念がある河川沿いの人気も低下しているとのことであった。

ｂ．高知市都市建設部建築指導課へのヒアリング結果概要

人口減少地域への移住者は通常少ないが、小中学校の新設を契機として移住希望者が増加した土佐山地区のような特殊な地域も存在しており、対策を行っている地域では一定の効果も見られるとのことであった。

また、地区外に居住する相続人より、相続した空家、空地を市に寄付したいとの相談が多くなっているとの指摘があった。

ｃ．両者に共通した指摘事項

そのほか、人口減少地域において価格形成に影響を及ぼす要因として、津波・洪水による浸水予想域、土砂災害の発生リスク、義務教育機関（小中学校）の存続見通し、コンビニエンスストアの有無が挙げられた。

(2) 高知県不動産鑑定士協会所属の不動産鑑定士へのヒアリング調査

全国のなかでも特に人口減少が進行している地域の一つである高知県において鑑定評価実務を行っている不動産鑑定士に対し、人口減少により評価実務上、直面している諸問題の実態についてヒアリング調査を行った。

① ヒアリング概要

ａ．ヒアリング対象先

一般社団法人高知県不動産鑑定士協会所属の不動産鑑定士（7 名）。

ｂ．ヒアリング方法

ワーキングチームが対象先に直接ヒアリングを実施。

ｃ．ヒアリング実施日

令和元年 11 月 28 日

ｄ．ヒアリング設問事項・ヒアリング結果

参考資料 1-4 参照。

② ヒアリング結果概要

通常、不動産は用途的に同質性を有する他の不動産とともに同一用途のまとまり（住宅地域、商業地域等）を構成し、当該用途性（標準的使用）や機能に基づく一定の価格水準（標準価格）が形成される。評価実務においては、当該標準価格を基礎として、更に対象不動産の個別的要因の影響を加味して最有効使用を判定し、当該最有効使用に基づく価格を判定するというプロセスを辿る。

しかし、人口減少が進行する中で、地域内では用途的なまとまり（純化）が解消される方向で進展し、地域の土地利用の混在化が進む。更に人口減少が進行すると、地域内で利用されている土地自体が少ないという状況に至る。こうした多用途の混在状況、又は低利用状況下で更に空地・空家の増加が進行していく状況下において、評価実務に際して鑑定士は実務上重要な作業工程の一つである標準的使用、最有効使用の判定に苦慮している実態が浮かび上がった。具体的には、依頼者に対する合理的な説明を求められるなかで、多用途の混在状況下においては最有効使用を１用途に絞り込むことの困難、低利用状況下においては最有効使用の１用途を想定することの困難を指摘する声が多くあった。また、住宅等の建築可能性が極めて低い場合、既存の宅地利用に関連した雑種地、資材置場、農業用倉庫等と判定する場合も有り得るとの回答が得られた。

以上のように最有効使用の判定は困難であるものの、人口減少地域においても最

有効使用と地価形成は密接に関連している、すなわち最有効使用の判定という鑑定評価の根幹をなす作業工程は人口減少地域においても有効であるとの認識が多数であった。何らかの有効性の高い用途での使用を想定することなしに評価対象の価格形成要因（幅員、規模等）の良し悪しを評価することは不可能というのが、その根拠である。

また、人口減少地域において最も実効性の高い手法である取引事例比較法（標準価格方式）は概念的には今後も適用可能であるとの認識が多数であった。しかし、採用可能である取引事例の不足、取引事例の不足により時点修正率や地域間の価格形成要因格差の判定が困難となりつつあることが指摘された。

建物付きの不動産である場合、市場性を厳密に追及した結果、マイナス価格となることは有り得るとの認識が多数であった。利用し難い建物に高額な固定資産税が課されている物件の場合、解体費が更地価格を上回っても将来の税負担を回避するために即時解体すること合理性が認められる場合も有り得るというのが根拠である。このようにマイナス価格は理論上あり得るとの考えで鑑定士全員が一致している一方で、当該マイナス価格を鑑定評価書に記載することの是非について大きな課題であるとの認識であった。一方、更地の場合、マイナス価格となることはあり得ないとの回答が多数であった。

地価に関する指標が極めて乏しい地域において、固定資産税評価が地価の指標となっているとの回答があり、なかには鑑定評価額検討の際の指標としているとの回答もみられた。本来、固定資産税評価は鑑定評価を実施した結果であり、鑑定評価において直接価格水準の検討に使用すべき資料とはいえないが、一方で市場において地価に関する情報が極めて少ない場合において、固定資産税評価を指標として市場が形成されているとの指摘もあり、鑑定士が価格水準を把握する場合の参考とされている実態を把握した。

(3) 高知市での現地調査

人口減少地域における不動産取引市場の実態を調査すべく、ワーキングチームメンバーが令和元年 11 月 28 日から 29 日にかけて高知市を中心に現地調査を行った。

高知市現地調査の日程

		時間	内容	場所	備考
28日 （木）	準備	12:00 13:00	現地視察レクチャー 類型Ⅱ　春野町現地調査出発	高知市帯屋町2丁目：オーテピア オーテピア北側に集合	高知県鑑定士協会との顔合わせ
	類型Ⅱ調査	14:00 15:00	調査①　高知市春野町 類型Ⅱ周辺現地調査（車で移動）	春野町秋山春野公民館駐車場集合 春野町他地区現地調査	対象とした春野町の旧商店街及び近くの地価公示標準地高知-４４を踏査・確認。 他の地価公示・地価調査地点、取引事例地を確認
	調査	16:00	調査② 人口減少が顕著な地域（御畳瀬地区）	御畳瀬地区	
	その他	16:30	各自ホテルチェックイン		
	ヒアリング	17:30	高知県鑑定士協会ヒアリング	帯屋町２丁目オカムラビル（コミュパ）	高知県鑑定士協会会長他有志数名（5～6人程度）
29日 （金）	類型Ⅲ調査	9:00	調査③　高知市鏡	高知市鏡地区	地価調査基準地高知（県）-２８と周辺の取引事例地を踏査・確認。
		11:00	調査④　高知市鏡吉原	高知市鏡吉原地区	高知市内の固定資産標準宅地最低価格地を確認
	その他	12:00	オーテピア帰着 昼食		
	ヒアリング	13:00	不動産業者ヒアリング	オーテピア（図書館・グループ室NO５）	(公社)高知県宅地建物業協会理事：山村一正氏
	ヒアリング	14:00	高知市建築指導課ヒアリング	高知市役所建築指導課	
		15:00	解散		

A．調査の概要

不動産鑑定士及び不動産業者へのアンケートにおいて定義づけた「類型Ⅰ」「類型Ⅱ」「類型Ⅲ」のうち、高知市内における「類型Ⅱ」「類型Ⅲ」を調査対象とした。

調査①：「類型Ⅱ」の典型的な地域である春野地区

調査②：「類型Ⅱ」の中でも不動産市場の停滞が著しい御畳瀬地区

調査③：「類型Ⅲ」の典型的な地域である鏡地区

調査④：「類型Ⅲ」の中でも過疎化の進行が著しい鏡吉原地区

B．調査①：春野地区（１日目）

ａ．概要

高知市中心部から南西方に位置する。昔は吾川郡に所属して春野町として町政が敷かれていたが、平成の大合併により高知市に合併した。全域が市街化調整区域で農業が盛んである一方で、高知市内中心部への通勤者も比較的多い。

主な調査対象は旧春野町中心部。

ｂ．調査対象地域の特徴

【旧春野町中心部】

旧春野町の中心的な地域は商店や銀行等が建ち並ぶ商業地域であったが、店舗数は減少している。店舗の閉店後もそのまま住民が居住しているケースが多く、空家が目立っている状況とまでは言えない。

銀行や小規模な食品スーパーは継続して営業しており、小規模ながらも地元商圏は維持されている模様である。

また、築後間もない住宅も散見され、土地取引を伴わないまでも一定の居住向け需要は存在している。

（春野地区中心部商業地）

（閉鎖店舗）

（新築住宅）

【旧春野町中心部周辺】

市街化調整区域のため、宅地供給は原則として既存の宅地に限られている。開発行為を伴わずに広大な農家住宅敷地を分割したと思われる戸建住宅分譲地が見られ、ほぼ完売している。宅地供給が限られているなかで、戸建住宅に適した画地規模や形状が確保されていることから、春野地区に地縁・血縁的つながりを持つ住宅一次取得者層の受け皿となっている。

（農家住宅を転用した分譲地）

（農家住宅）

【その他の地域】

その他の地域は農家集落地域が主体であり、積極的な宅地開発は見られない。古くからの集落では幅員４ｍ未満の狭隘な道路沿いに住宅が密集している。

【取引動向】

前記の小規模分譲地の取引価格は概ね適正であるものの、その他の地域の取引事例は売急ぎ、不整形地、底地取引など、やや特殊性を有するものが多く、取引にあたっての事情や画地そのものの特性により取引価格の振れ幅が大きくなる傾向にある。

ｃ．鑑定評価の実務上の課題

・標準的使用と最有効使用の判定

ワーキングチームの議論において、旧春野町中心部のように商業地域から住商混在地域へ移行し、場合によっては住宅地域へ移行する可能性が見られる地域では、近隣地域の標準的使用と最有効使用の判定に苦慮するケースがあるとの指摘が多かった。

具体的には、現状の標準的使用を店舗ないしは店舗併用住宅と把握される場合であっても、近隣地域の将来動向の予測（特に過疎化や郊外 SC 進出等の商業構造の変化による商業繁華性の低下等）を重視したうえで、最有効使用を戸建住宅地と判定することが適切な場合があるものと考えられる。

現行の鑑定評価基準では、最有効使用の判定にあたって地域要因の変動の予測を踏まえた動態的な視点からの分析を求めているが、近隣地域の将来予測にあたっては、地域の衰退可能性についても考慮に入れる必要が生じている。

・取引事例の収集選択

取引事例の絶対数が少なく、かつ取引当事者間の事情によって取引価格のブレ幅が大きくなる傾向があり、取引当事者の属性、取引に係る背景事情といった取引当事者の関係性に係る事項のほか、画地の個別性を的確に把握し、標準化補正等に反映させる必要がある。

C．調査②：御畳瀬地区（１日目後半）

ａ．概要及び特徴

高知市中心部の南東方の漁家集落地域。

狭隘な街路沿いに漁家住宅が密集している。当然ながら地域の主要産業は漁業であるが、人口流出や高齢化が進む一方、高知市中心部までさほど離れている地域ではないにもかかわらず、外部からの人口流入はなく、過疎化・高齢化が進行している。人口減少・高齢化の原因としては、東日本大震災以降需要者が津波浸水リスクに敏感になっていること、道路条件が悪く自動車利用が不便であること等が考えられる。

（御畳瀬漁港）

（街路の状況）

ｂ．調査対象地域の不動産取引の実態

不動産取引自体が極めて少ない（高知市御畳瀬の売買登記件数は過去 12 年間で計 17 件）。この中から取引価格情報にアクセスすることは更に困難であり、今回の調査の範囲内では価格形成要因の比較が可能な取引事例は得られなかった。

ｃ．鑑定評価の実務上の課題

・取引の実態の把握

地元不動産鑑定士への聴取でも、取引件数が極めて少なく、多数の取引事例の収集・分析を行うことが困難であり、現状では価格形成要因が類似するであろう高知市及び周辺市町村内の漁家集落地域の取引事例を広範に収集選択せざるを得ないとの意見があった。取引事例の収集分析のみならず、地元精通者へのヒアリング等を通して、地場の相場観の状態や不動産需要に対する実需がどの程度存在するのかなど、実態把握を適切に行う必要があるものと考えられる。

Ｄ：調査③：鏡地区（２日目）

ａ．概要

高知市中心部から北西方に位置する。鏡村は平成の大合併により高知市に合併した。全域が都市計画区域外である。

調査対象は旧鏡村の中心部で、主要道路沿いには若干の事業所や店舗も見られる。

ｂ．調査対象地域の特徴及び不動産取引の実態

山あいに介在する数少ない平坦地に宅地が集中している。宅地としての利用が可能な土地が限られているため取引件数の絶対数は少なく地価は下落傾向であるものの、取引事例は相応に発生しており、需給関係の極端な悪化は認められなかった。

また、旧村中心部から若干離れた地域において、局地的に取引が比較的活発なエリアが確認され、取引価格にやや幅があるが複数の取引事例が確認され、新築住宅も確認できた。地元不動産鑑定士によると、当該エリアは鏡地区のなかでは土砂災害や洪水被害のリスクが少ないとされている地域であり、災害リスクが影響した可能性があるとのことである。

（鏡地区の状況）

（新築住宅の例）

ｃ．鑑定評価の実務上の課題

・標準的使用と最有効使用の判定

現地調査に際して取引事例の発生状況を調査したところ、局地的に取引が活発なエリアがあるものの、全体的には取引が停滞していることが確認された。地元不動産鑑定士への聴取では、地勢や災害危険性と土地需要の関係が指摘されたため、これらの要因が存在する画地においては、周辺の利用状況をもとに安易に最有効使用を農家住宅地と判断するのではなく、的確な市場分析を行い、最有効使用の判定に充分な説得力を持たせる必要がある。

・取引事例の要因比較

取引事例が特定のエリアに集中する傾向がある場合、取引が活発ではない地域でも価格形成要因が同じように作用しているのか、そうでないのか、慎重に見極める必要がある。

E．調査④：鏡吉原地区（２日目後半）

ａ．概要

高知市の最北端の山村で都市計画区域外の地域である。この地区は、山間部に住宅が点在しているが、空家とみられる住宅も多く確認された。

高知市内では土地価格水準が最も低位で、かつ取引件数も極めて少ない（鏡吉原地区の売買登記件数は過去 12 年間で計５件）。今回の調査でも要因比較が可能な取引事例は確認できなかった。

（地域の状況）

ｂ．鑑定評価の実務上の課題

・標準的使用と最有効使用の判定

いわゆる限界集落であり、人口の社会減はほぼ収束し、自然減による緩やかな人口減少が続いている。過去の取引事例の調査でも要因比較が可能な事例は確認できず、このような状況で不動産に対する有効需要はどの程度存在するのか、少ない要因資料の中から見極める必要がある。現地調査後のワーキングチームの議論において調査②と同様に地元精通者へのヒアリングが有効との意見もあったが、そもそも有用な情報を持った地元精通者が存在しない可能性もある。

・取引事例の収集選択

ワーキングチームの議論において、取引件数の絶対数が少ないなか取引事例の収集範囲を地理的に拡大するとともに、取引時点を遡ってみる必要があるとの指摘があった。取引事例の収集範囲を拡大した場合に、同一需給圏の類似地域の範囲をどこまで広げることが可能であるのか、また過去の取引事例は何年前までなら採用して差し替えないのか、といった点の判断基準が実務において必要となる。

(4) ここまでのまとめ

ａ．人口減少地域における土地利用の状況

全国の不動産業者へのアンケート調査の結果から、人口減少地域では広域的に空地・空家等の低未利用の不動産が増加する状況が見受けられ、その状況は市街地の郊外だけでなく、既成市街地の中でも発生しており、空地等の多くが駐車場等の初期投資や維持費用を必要としない用途で利用されている実態が把握された。また、高知市の地元精通者へのヒアリング結果からも、市街地郊外で低未利用地が増加していることは明らかで、既成市街地内でも虫食い的に低未利用地が発生しており、その利用状況は駐車場・資材置場など多様であり、その傾向を一般化して捉えることは難しいことが確認された。

高知市での現地調査の結果からは、地区の人口減少の程度によって土地需要の減退による低未利用地の発生の状況は異なるが、小中学校やコンビニエンスストア等の生活インフラや利便施設が立地するエリアでは一定の住宅需要があり、低未利用地上に新たに住宅が建設される例も見られた。土地取引データを活用した分析においても、地域における空家率が高齢化率及び人口減少率と正の相関があり、高齢者が多い地域での住民の減少が空家を生じさせていることが改めて確認された。

ｂ．人口減少地域における不動産取引の状況

【土地の需給状況】

不動産業者へのアンケート結果から、人口減少地域でも他の地域と同様に新たに住宅を取得する者が主たる需要者となっていることは変わらないものの、買手がつかないために売却をあきらめたり、隣接地所有者等の縁故者に売却する例が多いとの回答を得た。また、高知市の地元精通者（行政）からは、遠方に居住する所有者から土地等を市に寄付したいという相談が多くなっているとの指摘もあった。

高知市での現地調査の結果からは、人口減少が進行している地域では不動産取引の絶対量が少なく、成約価格にもバラツキが大きいことを確認した。このことから、数少ない取引価格を捕捉できたとしても、その価格が取引当事者の個別事情に大きく左右されており、地域における土地等の価格水準（相場）の形成を難しくしていることが窺える。

【取引における価格形成の特徴】

不動産業者へのアンケート結果から、人口減少地域では土地売買の価格交渉の局面において売希望価格から大きく割引かれるケースが多く、そのため地域において認識されている価格水準（相場）を大きく下回る価格で成約することも少な

くないことが明らかとなった。この結果は、アンケート前における想定と基本的に合致していたが、当初想定よりも取引の減少や価格の低下等の土地市場への影響の程度が深刻であるとの意見は少なかった。ただし、これはアンケートの回答者に人口減少の程度がそれほど顕著ではない地域を営業基盤とする不動産業者も含まれ、人口減少に伴う土地市場の悪化が深刻な地域の業者が想定より少なかったことも影響していると考えられる。

また、高知市での現地調査の結果からは、スポット的な住宅開発によって需要が喚起され、地域における平均的な価格水準で取引される例もあったものの、全体としては人口減少が進行している地域ほど取引事例が少なく、取引価格のバラツキが大きいという傾向が見て取れた。

(5) 土地取引データを活用した分析

① 分析の目的

人口減少地域における土地取引の実態を具体的に把握するために、上記(3)の現地調査と同様、人口減少が全国に先駆けて進む高知県において不動産需要にかかる類型Ⅰから Ⅲまでの多様な地域区分を有すると思われる「高知市」を対象とし、実際の取引情報を含む各種データを用い、人口の減少にかかる諸事象と不動産需給に関する諸事象との相関関係について、高知市全体及び高知市の中で人口減少の程度や人口密度等の状況が異なる地域ごとの傾向を把握する。

② 分析の方法

GIS（地理情報分析システム）を利用して、各種各様の地域特性を有する町丁目別（小街別）に、土地取引件数・空家率等土地利用に関する事象等の各種情報と人口減少に関する事象（総数、世帯数、平均年齢区分、将来世代率（不動産の需要に対する世代区分、0～24 才)、中心世代率（25 才～64 才等)、高齢化率（国勢調査による区分。65 才～)、等土地利用に関する事象等の各種情報との相関関係を地図上で可視化、分析、分類し、どの要因との相関関係が高いかを概観する。

人口等は、①国勢調査、②高知県総務部統計分析課作成　「高知県推計人口データ」、③高知市総務部総務課調査統計担当　「高知市住民基本台帳データ」、土地取引件数は、国土交通省からお借りした異動データ（2008 年～2019 年 10 月までの宅地の売買にかかる異動データ)、空家率は、①総務省統計局　「住宅・土地統計調査」、②高知市役所平成 29 年 3 月作成　「高知市空家等対策計画」を使用し、GIS は地理情報分析支援システムのフリーソフト「MANDARA10」により分析を行った。

③ 分析結果の概要

ａ．登記件数と人口減少の相関関係

人口の増減は不動産需要に影響を及ぼし、土地取引件数の増減として顕在化すると一般的に考えられるため、高知市においてこの一般的な推論が町丁目ごとの現象として当てはまるかどうか検証するとともに、人口動態にかかる諸事象と土地取引件数との相関関係から地域ごとの不動産需要の状況の類型化を試みた。

その結果、人口減少のスピードが緩やかな高知市中心部において、人口あたりの売買登記件数が多いとの結果が得られた。

ｂ．空家率と人口減少の相関関係

高知市における空家率と人口動態との相関関係を調査したところ、将来世代（24 歳以下）と空家率の間には相当高い相関があり、高齢化率と空家率の間にも相関があることが分かった。

④ 分析結果の詳細

資料 3-1 参照

⑤ まとめ

今回の分析では、モデル地区における土地取引の発生状況を見える化することにより、地域ごとの鑑定評価に必要な取引事例の発生状況を把握することができた。その結果、例えば現時点で取引事例が少なく鑑定が難しくなっているエリアについて、土地取引件数自体も少ないということを再確認することができた。

一方で、時系列的な分析を行った結果、過去の人口減少と土地取引の発生状況に、明確な相関を見出すことはできなかった。この結果については、サンプル数の少なさの問題があり、5 年程度の期間による分析では土地取引の減少を観測することが難しいこと、が原因と考えられる。

この結果についてワーキングチーム及び有識者会議での議論では、下記のような推定が行われた。

- 供給者による「何としても市場が成立しているうちに売却したい」との意向が土地供給の増加につながり、取引成立のきっかけになっている可能性がある。
- 取引が成立していることは確認できたが、従来の相場を大きく下回る「投売り」が行われている可能性がある。
- 需要者の自然環境への意識の変化、web 環境等の就業環境の変化により、現役世代による需要が喚起され、人口減少地域における需要者の質が変化している可能性がある。

有識者会議での議論では、さらに実態把握を進めて人口減少地域における土地市場について議論を深めたうえで、時系列的な価格データと人口動態を比較する分析、広域的な地域を対象とした分析等が必要ではないかとの提案がなされた。

Ⅲ．まとめ

Ⅲ．まとめ

１．概論

本業務においては、人口減少による土地需要の減退によって、これまでの不動産の鑑定評価における基本的な前提となっている「不動産の有効利用を前提とした市場参加者間の競争を通じて価格が形成される」という市場メカニズムが十分に働かなくなっている地域が生じている可能性があるとの認識の下、そのような地域においても引き続き鑑定評価の精度を維持していくためにどのような取組みが必要かという課題について、検討を行った。具体的には、全国的なアンケート、モデル地区での現地調査やヒアリング、土地取引データ等を利用した分析等を実施し、それらの結果を題材に、外部有識者を交えた委員会において検証するという手順で調査検討を行った。その結果をまとめると以下のとおりである。

２．人口減少地域における鑑定評価上の課題とその対応の方向性

前記Ⅱ．２．(4)で把握・分析した土地市場における実態を、再度列挙すると下記のとおりである。

・人口減少地域における土地等の需給関係の変化を背景とした積極的な土地利用意向の低下とそれによる低未利用地（駐車場等の雑多な暫定的利用が長期化している土地）の増加。
・取引の絶対数の少なさ。
・当事者（特に買い手）の事情に左右される不動産の価格形成と取引価格のバラツキの拡大。

本業務での調査検討を通じて、人口減少に伴う土地市場の変化のなかで、不動産の鑑定評価上の課題として、①土地の使用方法と価格形成との関係性の希薄化、②取引件数の減少と取引価格の捕捉の困難化、③価格形成における当事者の個別事情の影響の増大、④市場の実態にあわせた鑑定評価手法の合理化・適正化などの点を、把握・整理した。

① 土地の使用方法と価格との関係性の希薄化

都市においては、高度利用が可能な市街地中心部の土地ほど多様な用途での利用が可能であり、郊外部に向かうほど土地の利用用途が純化する傾向がみられるのが通常である。一方、人口減少地域では、需要の低迷から需給バランスが崩れ、既に地価が大幅に下落している例がほとんどである。土地の収益力が低下することにより、従来は宅地として利用されてきた土地について、建物への初期投資や維持費用を抑制する建物の建築を前提としない用途（例：駐車場・菜園・資材置場等）での利用や、自宅に近いから、将来利用するかもしれないからという理由で、積極的な

利用を行わずに単に保有するなど土地の低・未利用化が進展し、有力な利用方法を判定することが困難となる。

人口減少地域では、上記のとおり用途が多様化する傾向がある一方、土地取引が絶対的に少ないため、典型的な需要者像とその行動についてのコンセンサスが市場において共有されず、市場参加者が価格決定において参考にし得る情報が非常に少なくなっている。このような状況において、市場参加者は、周辺地域における土地価格に関する信頼性・正確性の観点から人口減少地域以外では直接活用しないような情報（例：売希望価格・遠い過去の事例・取引事情の詳細が不明な事例　等）や、直接的な代替競争関係にないが地域の状況に類似性が認められる地域に所在する取引事例、公表されている固定資産税評価額等を参考に価格を決定していると考えられ、個別の事情を強く反映した価格が形成されやすいと考えられる。

人口減少地域では土地市場に関する情報が極めて少なく、規範性を持った取引事例も少ないため、最有効使用を判定するための情報が不足し、鑑定評価を理論立てて行うことが一層困難になると考えられる。

この課題への対応としては、（ｱ）価格形成要因の分析に先立ち、対象不動産が属する市場の特性により情報の収集が困難であった部分については、不動産鑑定士による「合理的な推定」を行ったうえで分析をしている旨を注記する（実証的な分析が行えていないことを明記する）、(ｲ)最有効使用の判定理由について、複数の利用方法を検討した過程やその結果を記載し、より詳細な説明を行う、(ｳ) 不動産鑑定士が合理的な推定を行う場合における実務上の取り扱いを示す、等が考えられるため、今後も検討を継続する必要がある。

② 取引件数の減少と取引価格の捕捉の困難化

人口減少地域においては、不動産の取引自体が少ないだけでなく、実際の取引をみると数少ない取引が地域全体に均一に分散しておらず、小規模な宅地分譲など狭い区域に集中しているなど分布に偏りもあることが確認された。また、人口減少地域は他の地域からの住民の流入がほとんどなく、旧来からの住民が多い地域が多いことが一般的であるため、個人的な事情を反映した取引価格等に関する情報を進んで提供することに抵抗を感じる者も少なくないと思われる。

また、当該地域の物件を取り扱う不動産業者が存在しない地域があるなど、取引価格を捕捉することが困難なケースが増えている。そのため、ただでさえ少ない取引に対して、取引価格を捕捉できる取引は非常に限られ、この傾向は人口減少が進行するほど高まり、鑑定評価を行うために必須となる取引事例の収集を一層困難としている。

この課題への対応としては、(ｱ) 取引事例を収集する範囲を地理的、時間的に拡大し、直接的な代替・競争等の関係にないが、人口減少等の状況が類似する地域等

における事例を収集することや、合理的な修正ができる範囲で時間的に遡ることを検討すること、(ｲ)売物件にかかる売り希望価格や買い手が初めに提示した買い希望価格を収集し、それらが取引価格として成立するまでの過程等を取引事例とともに分析することで、捕捉可能な取引事例の不足を補完すること、(ｳ)土地取引アンケートの回収率を向上させ、取引事例として把握できる事例の数を増やす努力を行う、等が考えられ、今後も検討を継続する必要がある。

上記のような対策を行う際には、取引事例の数が限られることによる情報量の不足を補完するため、当該地域における人口の動態、空地・空家等の低未利用地の発生の状況、生活利便施設の改廃等の動向等を把握し、それらの要因の地価の形成への影響を分析することが重要であることに留意すべきである。

③ 価格形成における当事者の個別事情の影響の増大

不動産の取引においては、一般に、取引当事者とりわけ売手側に保有する物件を売却しなければならない何らかの事情がある場合がほとんどであるが、不動産の供給に対して需要が十分に存在する状況では、買手による競争を通じて、価格形成において売手側の個別事情は相当程度捨象される。ところが、人口減少地域では、不動産に対する需要が減退して売物件に買手が現れにくい状況では、買手による競争は起こらず、買手優位のなかで価格が決まることが一般化し、個別事情に影響されていない価格を見いだすことが困難となる。

このように不動産の取引において成立する価格が取引当事者の事情に左右されたものばかりである場合、地域における不動産の価格水準（相場）そのものが個別事情を含む形で形成されるか、価格水準そのものが明確に認識することができなくなり、人口減少地域で広く適用することが可能な評価手法である取引事例比較法の適用において、事情補正（個別事情による価格の歪みを補正する手続）を適切に行うことが困難となっている。

この課題への対応としては、(ｱ)市場参加者による競争が起きにくい人口減少地域においては、収集した数少ない取引事例にかかる取引価格に影響を与えている個別の事情を詳細に把握すること (ｲ)取引事例にかかる取引価格に影響を与えている個別の事情を把握するために、取引関係者への聴取等を積極的に行うこと等が考えられるため、今後も検討を継続する必要がある。

上記のような対応を行う際には、地域において以前より認識されている不動産の価格水準（相場）と個別の取引価格（取引事情を反映）とが大きく乖離していることがあることに留意すべきである。

④ 市場の実態にあわせた鑑定評価手法の適用の合理化・適正化

鑑定評価手法は3手法の適用を基本として、種別・類型に応じて適用すべき手法を規定しているが、土地需要の減退した地域においては、市場の実態に照らして収益還元法を適用することは実態上困難であるとの指摘がヒアリング調査等を通じて把握されている。現行の鑑定評価基準でも、必ずしも3手法の適用が義務付けられている訳ではないが、鑑定評価の手法を適用する上で一部の用途については手法の適用行わない場合のケースを明確化する等、市場の実態に合わせた鑑定評価手法の合理化・適正化を図ることが可能か検討する余地がある。

この課題への対応としては、(ｱ) 地域分析や個別分析の結果を踏まえ、最有効使用の用途等に応じて適用すべき鑑定評価手法を整理してその目安を示すこと、(ｲ) 適用できない手法の考え方を取引事例比較法において反映する際の具体的な方法を示すこと等が考えられ、今後検討する必要がある。

３．今後の課題

本業務における検討テーマである人口減少地域における鑑定評価上の課題は、全国規模での人口減少という世界にも類を見ない現象に伴って生じているものであり、他国の鑑定評価における先進的な知見を参考とすることもできない。そのような中で、わが国が先行して、この新たな課題に対応していかなければならない。本業務を通じて、現時点で不動産鑑定士が実務の中で実感している、人口減少に伴う土地市場における価格形成の変化について、各種の調査・分析によってその実態を把握し、そこで浮き彫りとなった鑑定評価上の課題について整理することができた。

本業務では、全国的に人口減少が顕著な県庁所在地である高知市をモデル地区として取り上げ、この限定された地域について深掘りした調査を実施したが、モデル地区における課題が全国的な課題であるのか検証が必要であり、今後、全国の都市に調査を広げる必要がある。また、人口減少の程度によって、その地域の土地市場における価格形成にどのような違いがあるか、鑑定評価における対応がどのように異なるか、といった点についても、さらなる調査検討が求められる。さらに、人口減少が進行しており、取引事例の捕捉が困難で、かつ限られた取引も経済的な合理性から説明することができないような地域においては、今後の鑑定評価制度のあり方についても検討が必要であると考えられる。

今後、本業務を基礎として調査分析を深めることで、鑑定評価上の課題への対応策を具体化し、不動産鑑定評価基準等に反映すべき事項の精査が必要である。

Ⅳ. 参考資料

アンケート・ヒアリング調査結果

資料１－１　不動産業者へのアンケート調査結果
資料１－２　当連合会会員へのアンケート調査結果
資料１－３ａ　高知県宅建業者へのヒアリング調査結果
資料１－３ｂ　地元精通者へのヒアリング調査結果
資料１－４　高知県不動産鑑定士協会所属鑑定士へのヒアリング調査結果

Ⅳ．参考資料

アンケート・ヒアリング調査結果

資料１－１　不動産業者へのアンケート調査結果

資料１－２　当連合会会員へのアンケート調査結果

資料１－３ａ　高知県宅建業者へのヒアリング調査結果

資料１－３ｂ　地元精通者へのヒアリング調査結果

資料１－４　高知県不動産鑑定士協会所属鑑定士へのヒアリング調査結果

第二回有識者会議資料

資料２－１　人口減少地域における鑑定評価の現状

資料２－２　現地調査の実施概要

第三回有識者会議資料

資料３－１　土地取引データ等の分析結果

資料３－２　鑑定評価上の課題と対応策

有識者会議議事概要

資料４－１　第一回有識者会議議事概要

資料４－２　第二回有識者会議議事概要

資料４－３　第三回有識者会議議事概要

資料１－１

★不動産業者向けアンケート　集計結果

回答数:295 件
うち　有効回答数:283 件
（回収率:1.8%）

Q1－1:〔回答者情報〕
あなたが勤務する事業所の所在地をご記入下さい。

エリア	実回答数	会員数	（回答率）
静岡県	41	1,657	(2.5%)
宮城県	26	1,176	(2.2%)
広島県	18	765	(2.4%)
熊本県	12	742	(1.6%)
愛媛県	12	410	(2.9%)
群馬県	11	701	(1.6%)
大分県	11	637	(1.7%)
香川県	10	411	(2.4%)
徳島県	10	298	(3.4%)
鹿児島県	9	737	(1.2%)
福島県	9	531	(1.7%)
茨城県	8	859	(0.9%)
栃木県	8	594	(1.3%)
新潟県	7	417	(1.7%)
石川県	7	398	(1.8%)
岡山県	7	383	(1.8%)
富山県	7	330	(2.1%)
山口県	7	252	(2.8%)
佐賀県	7	249	(2.8%)
岐阜県	6	478	(1.3%)
長崎県	6	446	(1.3%)
長野県	5	429	(1.2%)
北海道	5	283	(1.8%)
山梨県	4	339	(1.2%)
奈良県	4	232	(1.7%)
山形県	4	192	(2.1%)
秋田県	4	143	(2.8%)
三重県	3	445	(0.7%)
岩手県	3	283	(1.1%)
和歌山県	3	143	(2.1%)
高知県	2	174	(1.1%)
福井県	2	159	(1.3%)
青森県	2	155	(1.3%)
宮崎県	2	154	(1.3%)
島根県	1	13	(7.7%)
鳥取県	0	21	(0%)
合計	283	15,636	(1.8%)

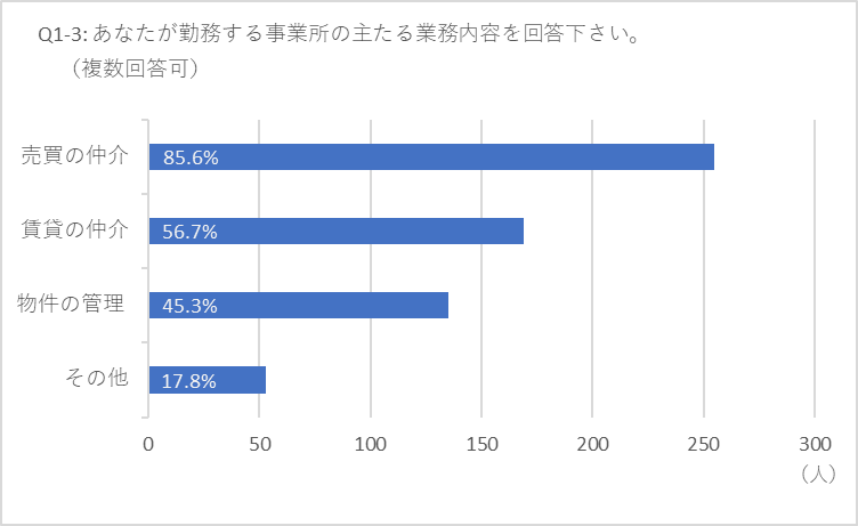
（注）
今回のアンケートは、以下の地域を調査対象外としている。

対象外:東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、愛知県、福岡県、沖縄県及び札幌市

Q1－3:〔回答者情報〕
あなたが勤務する事業所の主たる業務内容を回答下さい。

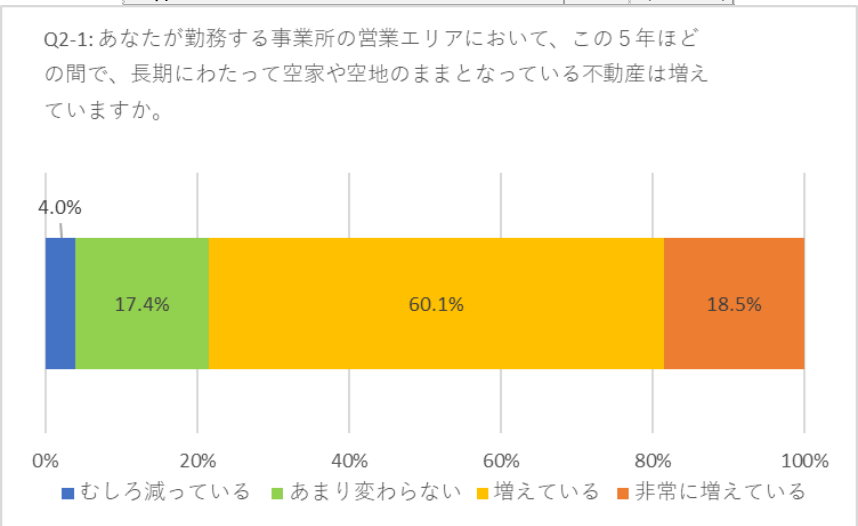
（複数回答可）

売買の仲介	255	(85.6%)
賃貸の仲介	169	(56.7%)
物件の管理	135	(45.3%)
その他	53	(17.8%)
全体	298	(100.0%)



Q2－1:〔土地利用・未利用地の状況〕
あなたが勤務する事業所の営業エリアにおいて、この5年ほどの間で、長期にわたって空家や空地のままとなっている不動産は増えていますか。

非常に増えている	55	(18.5%)
増えている	179	(60.1%)
あまり変わらない	52	(17.4%)
むしろ減っている	12	(4.0%)
全体	298	(100.0%)

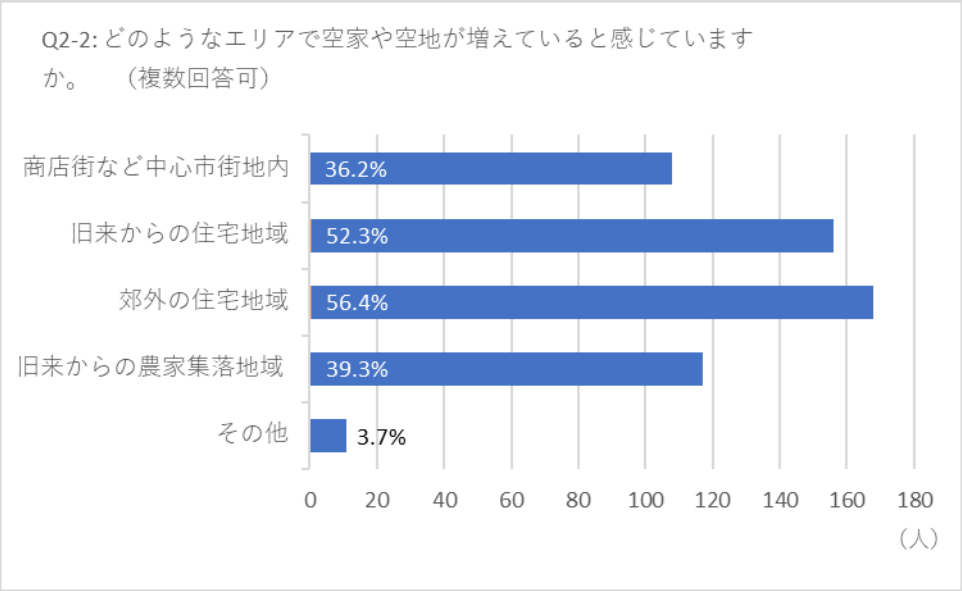


Q2－2:〔土地利用・未利用地の状況〕

どのようなエリアで空家や空地が増えていると感じていますか。

（複数回答可）

商店街など中心市街地内	108	(36.2%)
旧来からの住宅地域	156	(52.3%)
郊外の住宅地域	168	(56.4%)
旧来からの農家集落地域	117	(39.3%)
その他	11	(3.7%)
全体	298	(100.0%)



〔その他(11 件)〕の主な回答

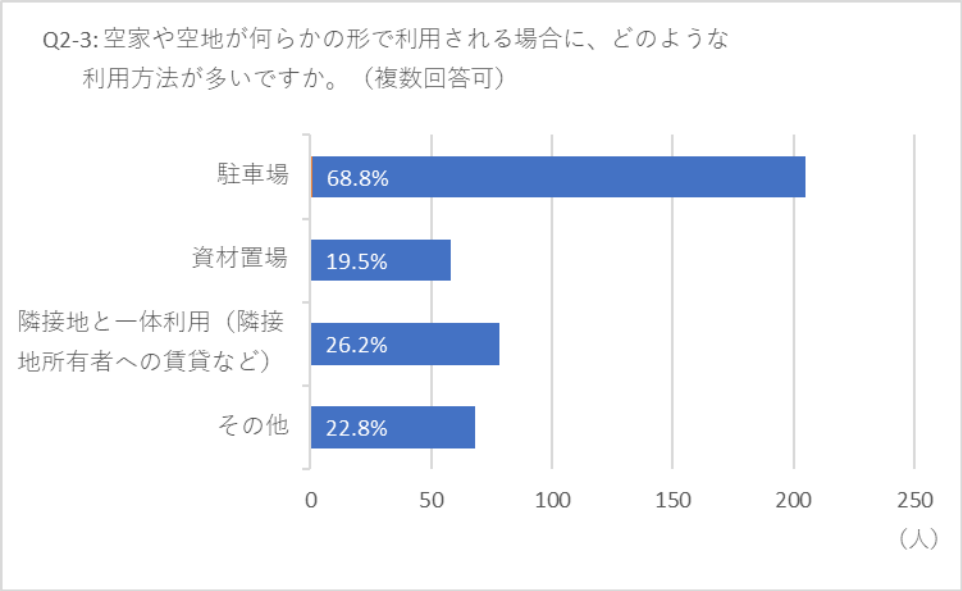
- 別荘地 （3件）
- 車が入れないところ
- 海に近い物件
- 駅等公共交通機関の少ないところ
- エリア関係なく、全般 （2件）

Q2－3:〔土地利用・未利用地の状況〕

空家や空地が何らかの形で利用される場合に、どのような利用方法が多いですか。

（複数回答可）

駐車場	205	(68.8%)
資材置場	58	(19.5%)
隣接地と一体利用（隣接地所有者への賃貸など）	78	(26.2%)
その他	68	(22.8%)
全体	298	(100.0%)



〔その他(68 件)〕の主な回答

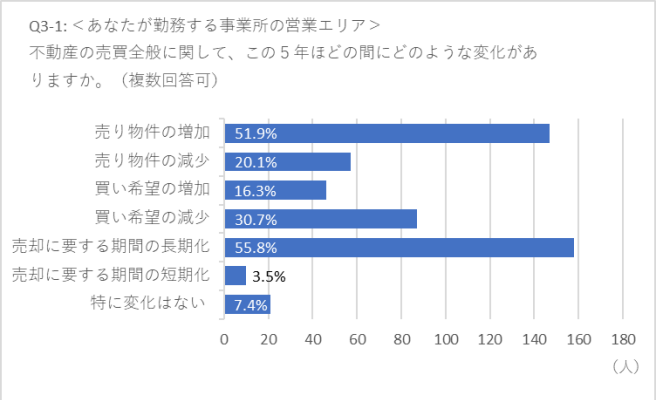
- 貸家・アパート・マンション等として貸す、借家を建てて貸す、一括して借り上げる （10件）
- 分譲住宅を建てて売買する （4件）
- 戸建等住宅用地として利用する(既存住宅を取り壊すケースを含む) （9件）
- 中古物件として売買する(リフォーム実施を含む) （5件）
- 市役所を経由して、宅建業者に販売等を依頼する
- 民泊
- 太陽光等、次世代エネルギー発電施設(3件)
- 企業や店舗を誘致する
- 家庭菜園 （2件）
- 空家・空地のまま、放置する(12件)
- 特に限定できない
- 利用方法がわからない

Q3－1:〔売買全般〕

あなたが勤務する事業所の営業エリアにおいて、不動産の売買全般に関して、この5年ほどの間にどのような変化がありますか。

（複数回答可）

売り物件の増加	147	(51.9%)
売り物件の減少	57	(20.1%)
買い希望の増加	46	(16.3%)
買い希望の減少	87	(30.7%)
売却に要する期間の長期化	158	(55.8%)
売却に要する期間の短期化	10	(3.5%)
特に変化はない	21	(7.4%)
全体	283	(100.0%)

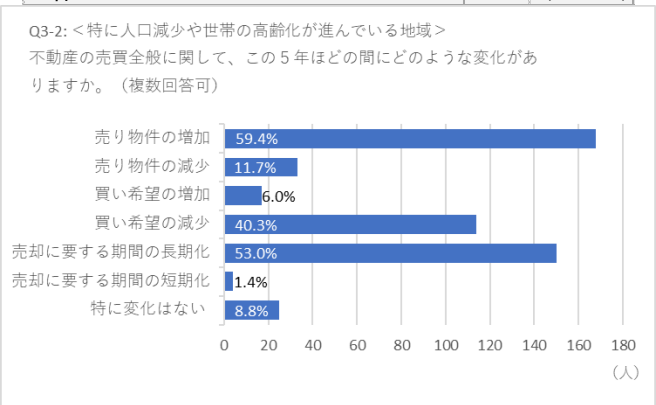


Q3－2:〔売買全般〕

特に人口減少や世帯の高齢化が進んでいる地域において、不動産の売買全般に関して、この5年ほどの間にどのような変化がありますか。

（複数回答可）

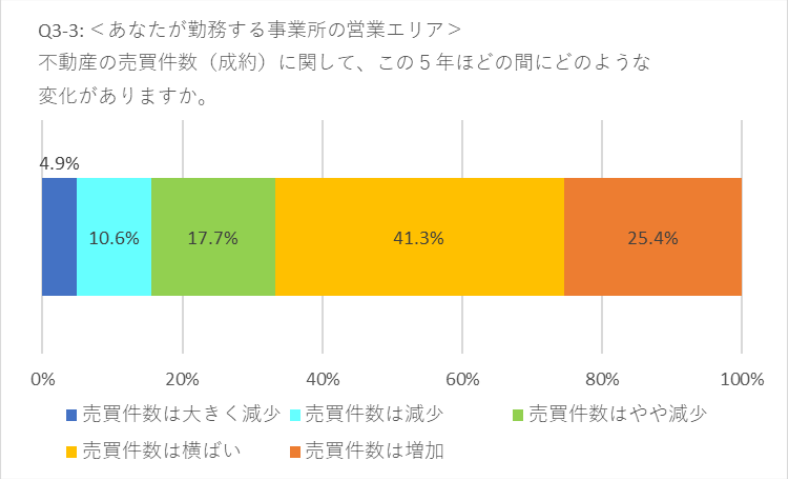
売り物件の増加	168	(59.4%)
売り物件の減少	33	(11.7%)
買い希望の増加	17	(6.0%)
買い希望の減少	114	(40.3%)
売却に要する期間の長期化	150	(53.0%)
売却に要する期間の短期化	4	(1.4%)
特に変化はない	25	(8.8%)
全体	283	(100.0%)



Q3－3:〔売買全般〕

あなたが勤務する事業所の営業エリアにおいて、不動産の売買件数（成約）に関して、この5年ほどの間にどのような変化がありますか。

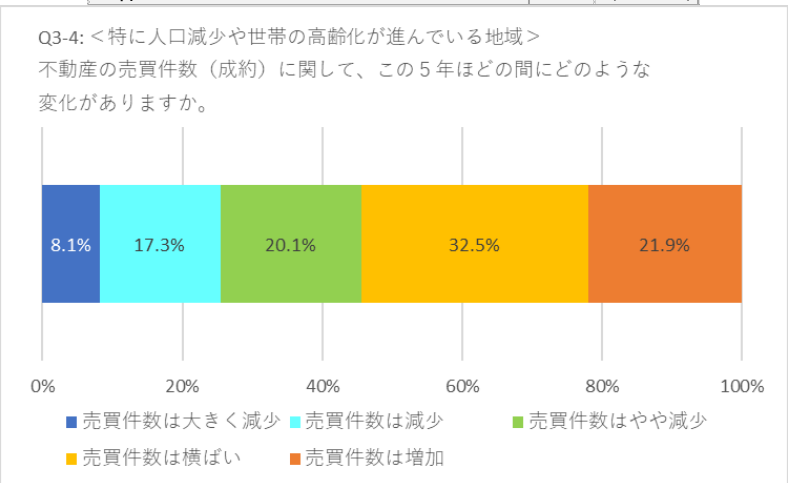
売買件数は増加	72	(25.4%)
売買件数は横ばい	117	(41.3%)
売買件数はやや減少	50	(17.7%)
売買件数は減少	30	(10.6%)
売買件数は大きく減少	14	(4.9%)
全体	283	(100.0%)



Q3－4:〔売買全般〕

特に人口減少や世帯の高齢化が進んでいる地域において、不動産の売買件数（成約件数）に関して、この5年ほどの間にどのような変化がありますか。

売買件数は増加	62	(21.9%)
売買件数は横ばい	92	(32.5%)
売買件数はやや減少	57	(20.1%)
売買件数は減少	49	(17.3%)
売買件数は大きく減少	23	(8.1%)
全体	283	(100.0%)

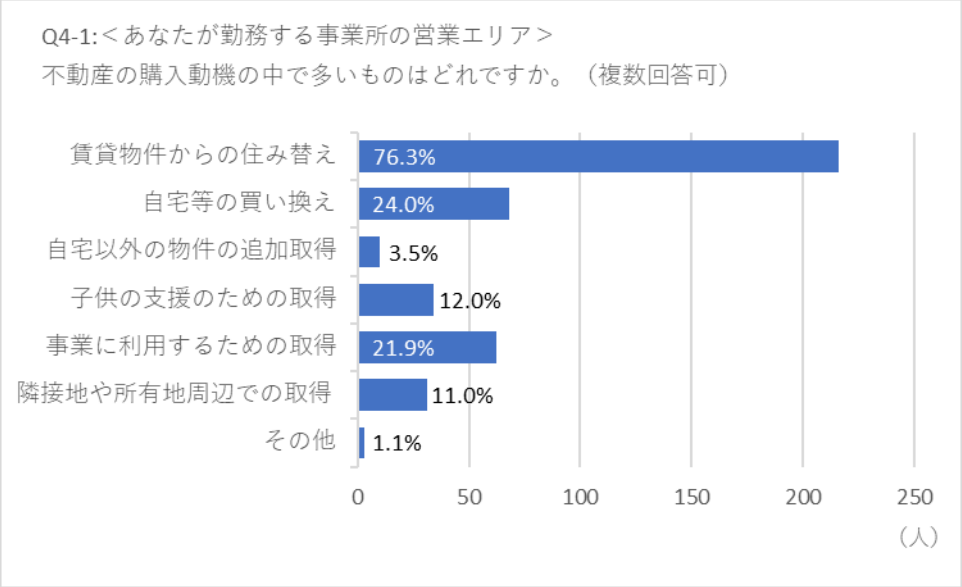


Q4－1:〔取引事情〕

あなたが勤務する事業所の営業エリアにおいて、不動産の購入動機の中で多いものはどれですか。

（複数回答可）

賃貸物件からの住み替え	216	(76.3%)
自宅等の買い換え	68	(24.0%)
自宅以外の物件の追加取得	10	(3.5%)
子供の支援のための取得	34	(12.0%)
事業に利用するための取得	62	(21.9%)
隣接地や所有地周辺での取得	31	(11.0%)
その他	3	(1.1%)
全体	283	(100.0%)



〔その他(3 件)〕の主な回答

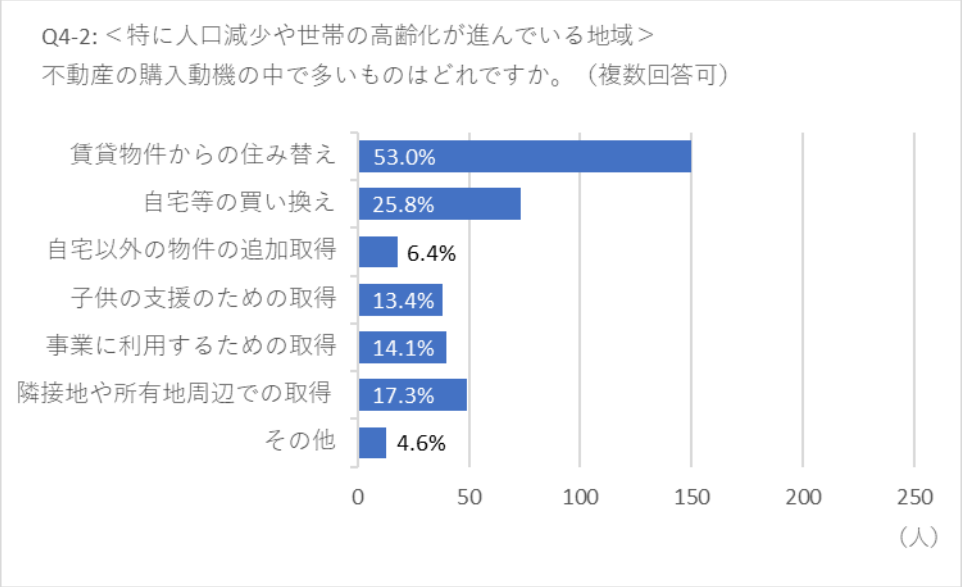
- 関東圏からの移住
- 田舎暮らし
- 小中学校校区のため

Q4－2:〔取引事情〕

特に人口減少や世帯の高齢化が進んでいる地域において、不動産の購入動機の中で多いものはどれですか。

（複数回答可）

賃貸物件からの住み替え	150	(53.0%)
自宅等の買い換え	73	(25.8%)
自宅以外の物件の追加取得	18	(6.4%)
子供の支援のための取得	38	(13.4%)
事業に利用するための取得	40	(14.1%)
隣接地や所有地周辺での取得	49	(17.3%)
その他	13	(4.6%)
全体	283	(100.0%)



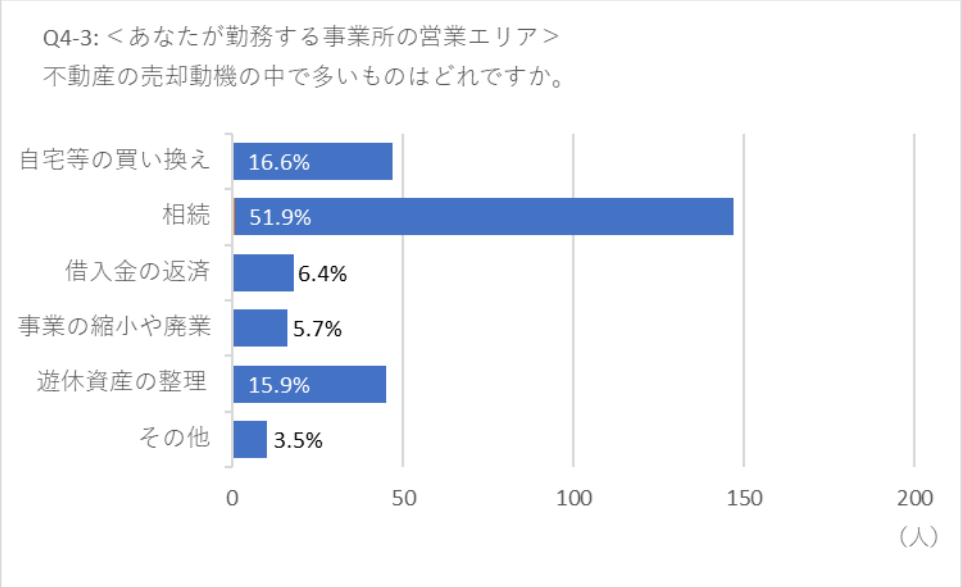
〔その他(13 件)〕の主な回答

- 関東圏からの移住・他の地域からの移住（3件）
- 田舎暮らし
- 別荘利用
- 市の中心街に転居
- 災害地域よりの住み替え
- 平屋に買い替え
- 不動産の購入を希望する方がいないので、わからない（3件）

Q4－3:〔取引事情〕

あなたが勤務する事業所の営業エリアにおいて、不動産の売却動機の中で多いものはどれですか。

自宅等の買い換え	47	(16.6%)
相続	147	(51.9%)
借入金の返済	18	(6.4%)
事業の縮小や廃業	16	(5.7%)
遊休資産の整理	45	(15.9%)
その他	10	(3.5%)
全体	283	(100.0%)



〔その他(10 件)〕の主な回答

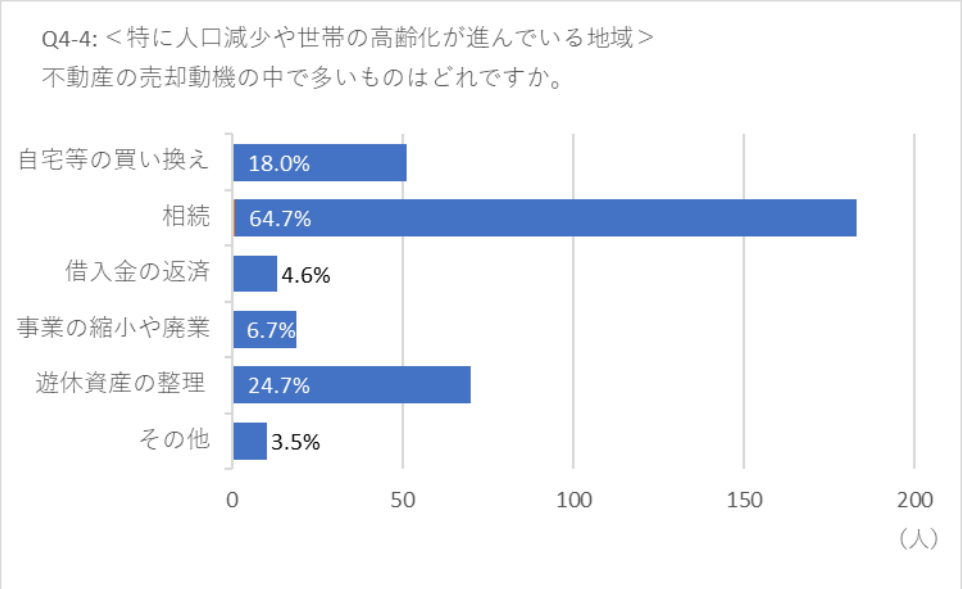
- 転勤、離婚などの家庭事情 （2件）
- 高齢になり、子供のいるところや利便性の良いところに引っ越すため手放す （3件）
- 子供の世代が帰ってこない
- 事務所移転のための売却
- 地震被害でよそへの移動

Q4－4:〔取引事情〕

特に人口減少や世帯の高齢化が進んでいる地域において、不動産の売却動機の中で多いものはどれですか。

（複数回答可）

自宅等の買い換え	51	(18.0%)
相続	183	(64.7%)
借入金の返済	13	(4.6%)
事業の縮小や廃業	19	(6.7%)
遊休資産の整理	70	(24.7%)
その他	10	(3.5%)
全体	283	(100.0%)



〔その他(10 件)〕の主な回答

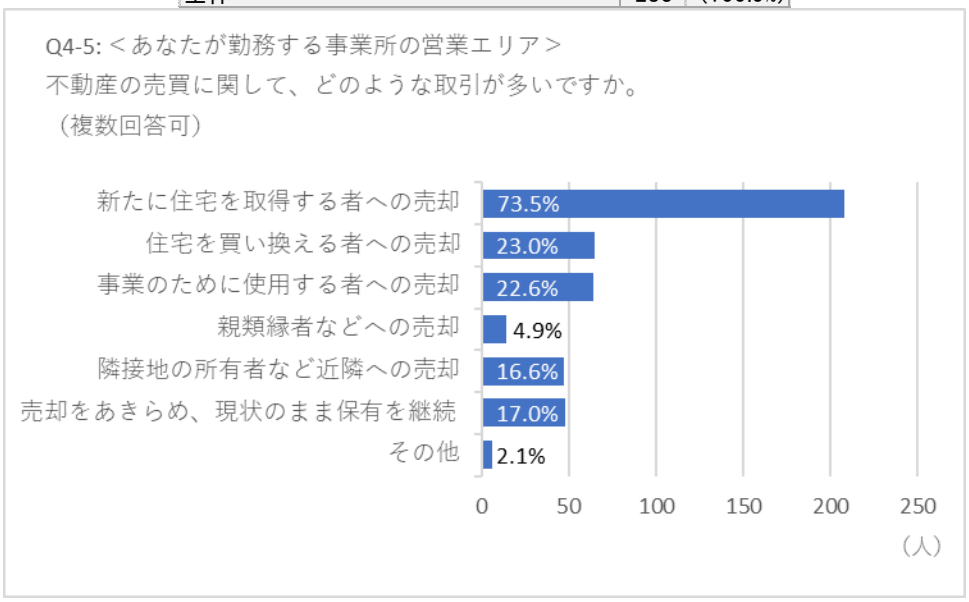
- 利便性（買い物、病院、交通機関、銀行）が近くにある処に引っ越し
- 恒例になり、子供のいるところへ転居するため
- 過疎化のため、都市部に移住
- 子供が帰ってこない
- 相続後、利用しないため
- 不動産の購入を希望する方がいないので、わからない（3件

Q4－5:〔取引事情〕

あなたが勤務する事業所の営業エリアにおいて、不動産の売買に関して、どのような取引が多いですか。

（複数回答可）

新たに住宅を取得する者への売却	208	(73.5%)
住宅を買い換える者への売却	65	(23.0%)
事業のために使用する者への売却	64	(22.6%)
親類縁者などへの売却	14	(4.9%)
隣接地の所有者など近隣への売却	47	(16.6%)
売却をあきらめ、現状のまま保有を継続	48	(17.0%)
その他	6	(2.1%)
全体	283	(100.0%)



〔その他(6 件)〕の主な回答

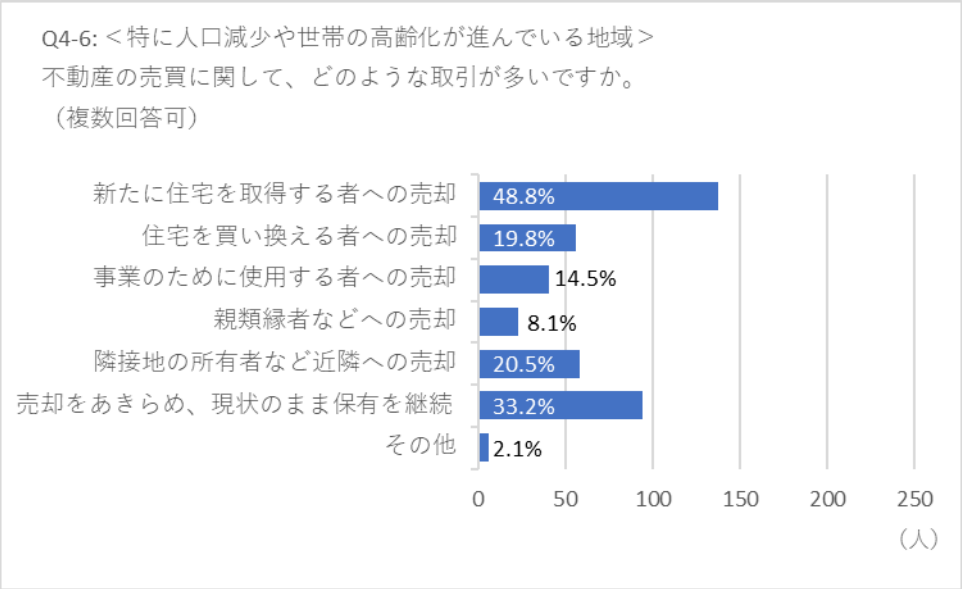
- 交通の便のいい街へ引っ越し
- 相続等による売却
- 田舎暮らし
- 不明

Q4－6:〔取引事情〕

特に人口減少や世帯の高齢化が進んでいる地域において、不動産の売買に関して、どのようなケースが多いですか。

（複数回答可）

新たに住宅を取得する者への売却	138	(48.8%)
住宅を買い換える者への売却	56	(19.8%)
事業のために使用する者への売却	41	(14.5%)
親類縁者などへの売却	23	(8.1%)
隣接地の所有者など近隣への売却	58	(20.5%)
売却をあきらめ、現状のまま保有を継続	94	(33.2%)
その他	6	(2.1%)
全体	283	(100.0%)



〔その他(6 件)〕の主な回答

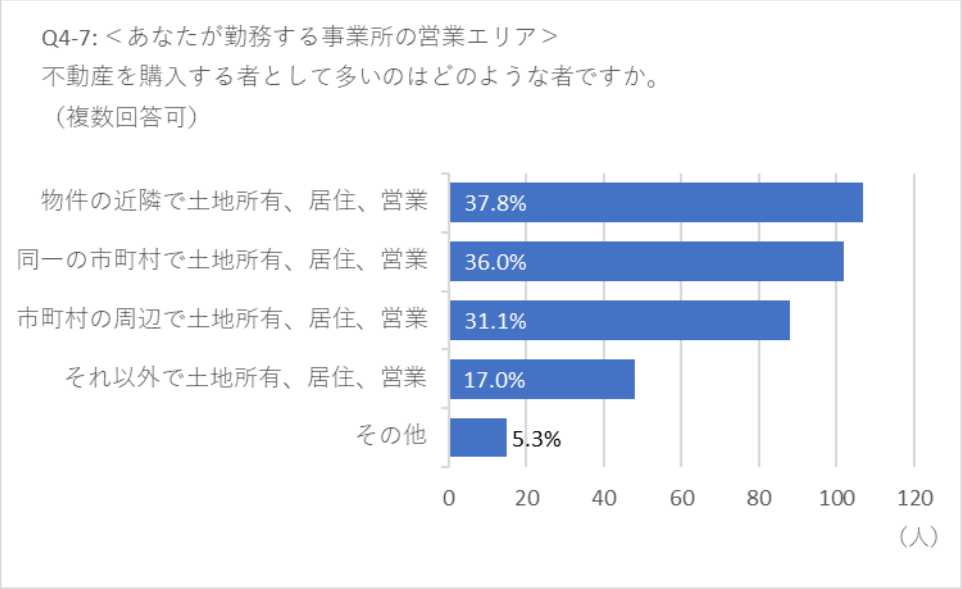
- 相続関係
- 田舎暮らし
- 移住者への売却
- 太陽光業者への売却
- 案件がないので、不明 （2件）

Q4－7:〔取引事情〕

あなたが勤務する事業所の営業エリアにおいて、不動産を購入する者として多いのはどのような者ですか。

（複数回答可）

物件の近隣で土地を所有または居住、もしくは事業（農林漁業を含む）を営む者	107	（37.8%）
物件の近隣ではないが、同一の市町村で土地を所有または居住、もしく は事業（農林漁業を含む）を営む者	102	（36.0%）
物件の所在する市町村の周辺で土地を所有または居住、もしくは事業（農 林漁業を含む）を営む者	88	（31.1%）
物件の所在する市町村およびその周辺以外で土地を所有または居住、もしくは事業（農林漁業を含む）を営む者	48	（17.0%）
その他	15	（5.3%）
全体	283	（100.0%）



〔その他(15 件)〕の主な回答

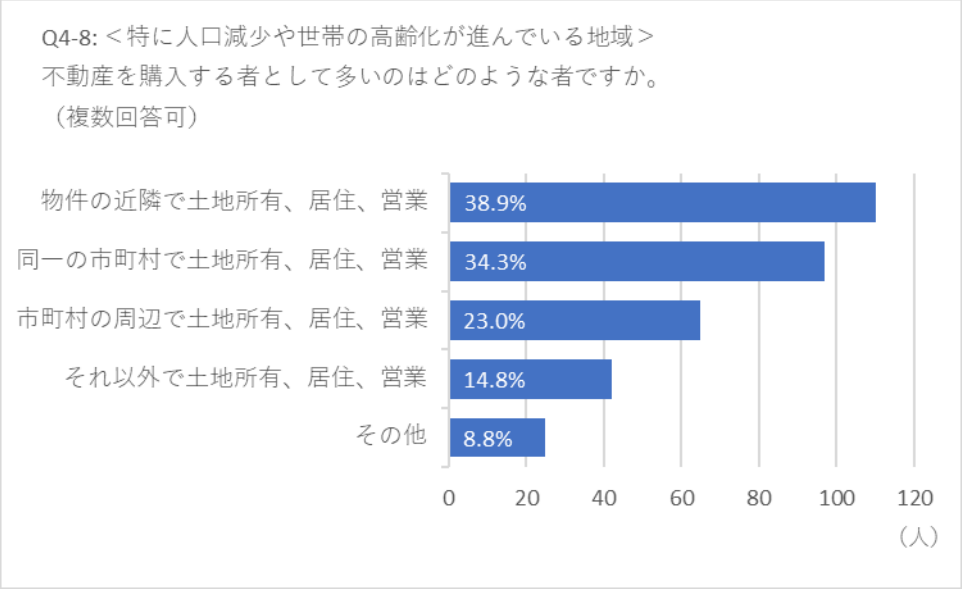
- 土地を新たに所有しようとする者 （2件）
- 移住者
- 移転希望の企業
- 勤務者、一般のサラリーマン （2件）
- 転売目的
- 不明 （2件）

Q4－8:〔取引事情〕

特に人口減少や世帯の高齢化が進んでいる地域において、不動産を購入する者として多いのはどのような者ですか。

（複数回答可）

物件の近隣で土地を所有または居住、もしくは事業（農林漁業を含む）を営む者	110	(38.9%)
物件の近隣ではないが、同一の市町村で土地を所有または居住、もしく は事業（農林漁業を含む）を営む者	97	(34.3%)
物件の所在する市町村の周辺で土地を所有または居住、もしくは事業（農 林漁業を含む）を営む者	65	(23.0%)
物件の所在する市町村およびその周辺以外で土地を所有または居住、もしくは事業（農林漁業を含む）を営む者	42	(14.8%)
その他	25	(8.8%)
全体	283	(100.0%)



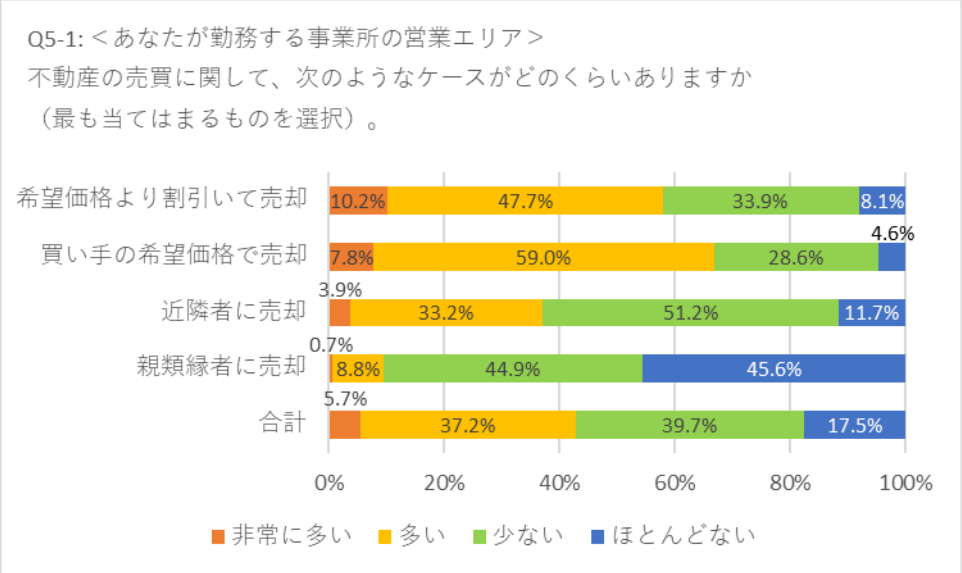
〔その他(25 件)〕の主な回答

- 土地を所有していない者
- 長男以外の次男、三男
- 他地域からの移住者
- 中心地へ転居する者
- 移転希望の企業
- 勤務者
- 不動産が流通していない、動きがない （2件）
- 案件がないので、不明 （3件）

Q5－1:〔取引価格〕

あなたが勤務する事業所の営業エリアにおいて、不動産の売買に関して、次のようなケースがどのくらいありますか。

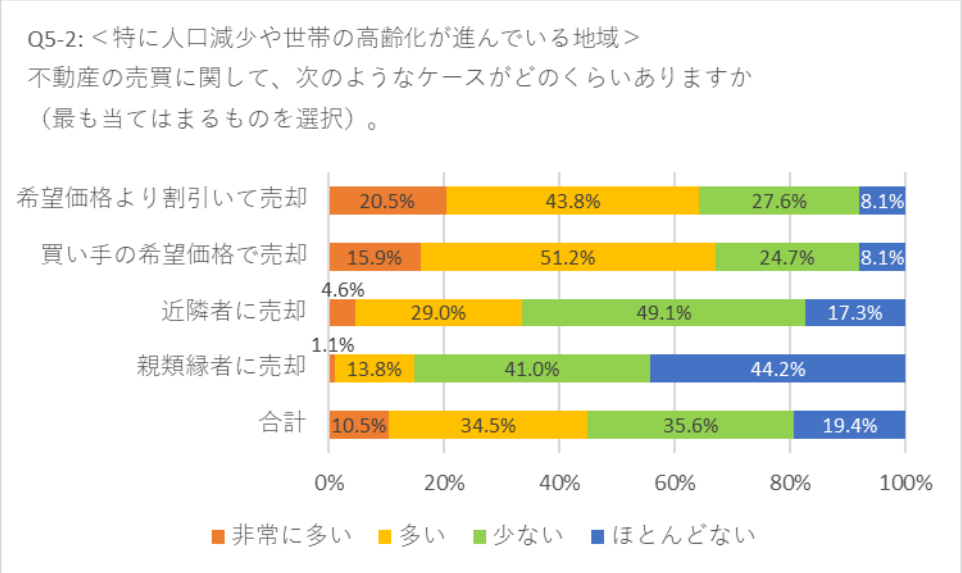
	非常に多い	多い	少ない	ほとんどない	全体
換金のために希望する価格よりも大きく割り引くことで売却するケース	29 (10.2%)	135 (47.7%)	96 (33.9%)	23 (8.1%)	283 (100.0%)
買い手が少ない中で、買い手の希望の価格で売却するケース	22 (7.8%)	167 (59.0%)	81 (28.6%)	13 (4.6%)	283 (100.0%)
隣接地の所有者など近隣者に売却するケース	11 (3.9%)	94 (33.2%)	145 (51.2%)	33 (11.7%)	283 (100.0%)
親類縁者に売却するケース	2 (0.7%)	25 (8.8%)	127 (44.9%)	129 (45.6%)	283 (100.0%)



Q5－2:〔取引価格〕

特に人口減少や世帯の高齢化が進んでいる地域において、不動産の売買に関して、次のようなケースがどのくらいありますか。

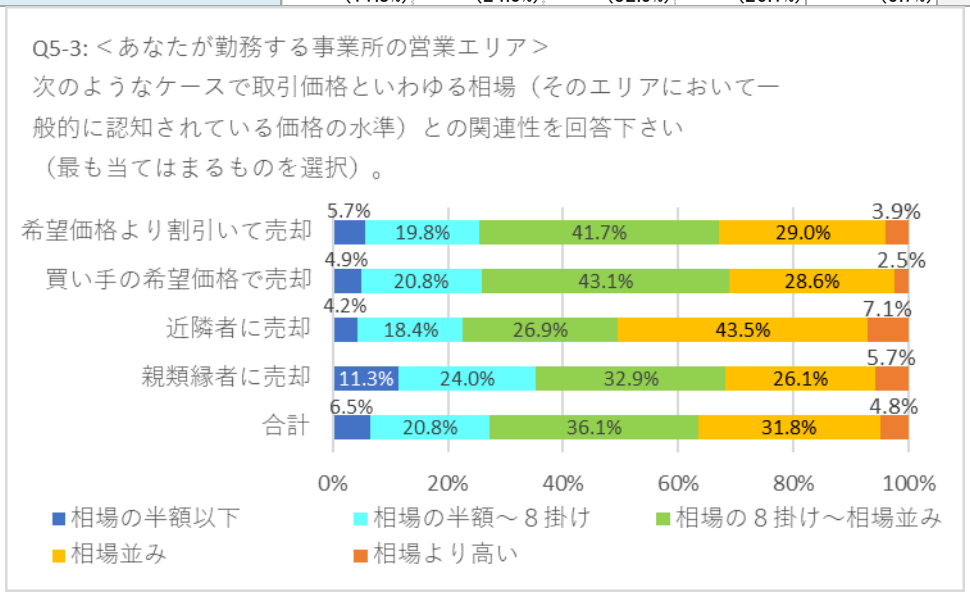
	非常に多い	多い	少ない	ほとんどない	全体
換金のために希望する価格よりも大きく割り引くことで売却するケース	58 (20.5%)	124 (43.8%)	78 (27.6%)	23 (8.1%)	283 (100.0%)
買い手が少ない中で、買い手の希望の価格で売却するケース	45 (15.9%)	145 (51.2%)	70 (24.7%)	23 (8.1%)	283 (100.0%)
隣接地の所有者など近隣者に売却するケース	13 (4.6%)	82 (29.0%)	139 (49.1%)	49 (17.3%)	283 (100.0%)
親類縁者に売却するケース	3 (1.1%)	39 (13.8%)	116 (41.0%)	125 (44.2%)	283 (100.0%)



Q5－3:〔取引価格〕

あなたが勤務する事業所の営業エリアにおいて、次のようなケースで取引価格といわゆる相場（そのエリアにおいて一般的に認知されている価格の水準）との関連性を回答下さい。

	相場の半額以下	相場よりかなり安い（相場の半額以上8掛け以下）	相場より安い（相場より低く、8掛け以上）	相場並み	相場より高い	全体
換金のために希望する価格よりも大きく割り引くことで売却するケース	16 (5.7%)	56 (19.8%)	118 (41.7%)	82 (29.0%)	11 (3.9%)	283 (100.0%)
買い手が少ない中で、買い手の希望の価格で売却するケース	14 (4.9%)	59 (20.8%)	122 (43.1%)	81 (28.6%)	7 (2.5%)	283 (100.0%)
隣接地の所有者など近隣者に売却するケース	12 (4.2%)	52 (18.4%)	76 (26.9%)	123 (43.5%)	20 (7.1%)	283 (100.0%)
親類縁者に売却するケース	32 (11.3%)	68 (24.0%)	93 (32.9%)	74 (26.1%)	16 (5.7%)	283 (100.0%)



Q5－3:〔取引価格〕

あなたが勤務する事業所の営業エリアにおいて、次のようなケースで取引価格といわゆる相場（そのエリアにおいて一般的に認知されている価格の水準）との関連性を回答下さい。

(5) その他、不動産の売買において取引価格が相場と大きく離れてしまうケースはありますか。その場合、取引価格は相場とどのくらい離れますか。（自由記入）。

〔回答（219 件）の一部抜粋〕

- ない（同内容 13 件）
- あまりない、ほとんどない（同内容 17 件）
- 特になし（同内容 14 件）
- ケースバイケース（同内容 2 件）

- 相場とそれほど変わらない（同内容 17 件）
- 1 割引程度（同内容 5 件）
- 2 割引程度（同内容 22 件）
- 6 掛け～7 掛け程度（同内容 19 件）
- 半額（同内容 22 件）
- 2 割～3 割程度（同内容 9 件）
- 半値以下(同内容 12 件)
- 固定資産税の評価額（同内容 3 件）

- 1 割～2 割程度上下する（同内容 3 件）
- 相場よりも上値を提示する（同内容 7 件）

- そもそも相場があまりない地域では、非常に安くなる。また、当時の法律違反により建築をされていて再建築できない、道路または、進入路の確保ができない。土地改良区、総代という制度があるために、私的に利用している方が役職に就いている場合、法外な金銭の要求等が有り排水同意の印鑑がもらえずない。その場合は建築ができないなどの制約があり、非常に安くせざるを得ない。
- 購入者が限られる物件を取り扱っています（出身条件付き）そのため、半額以下で取り扱っていますがそれでも買い手がつかないため、もっと値下げになる可能性があります。ほかにも10年在庫として所有している100坪の住宅用地は 1000 円から現在 600 万円台まで下がってきております。
- 駅周辺の人気が高い場所は、相場よりもかなり高くても売れている
- 何らかの瑕疵がある場合は、相場の半値以下で取引されることがある
- 最近の金融機関の物件に対する担保評価が低い為、金融機関の担保評価が今後大きく影響して来る。
- 自殺等の自己物件の場合は、相場の 3 割以上引いている
- 車が入らない場合は、値段がつかない
- 新しい分譲地は比較的高水準で保っているが、古い分譲地の場合は新しい分譲地に比べ6割ぐらいで取引されています。
- 地権者が近隣相場より価格がだいぶ安価な場合には売らない。
- 中心部において相場を逸脱するものが散見される
- 仲介の場合はさほど取引価格に差はない。
- 買い手主導の場合数百万は変わる
- 売主様が強く希望する以外はほとんどありませんが、買取の場合、売主様が早期の換金を希望された場合相場と離れてしまいます。ケースバイケースですが、半額以下になる場合もあります。
- 別荘地は売却希望物件が多いため、他の物件と差別化する為、相場の半額でも売りたいという相談も受けます。

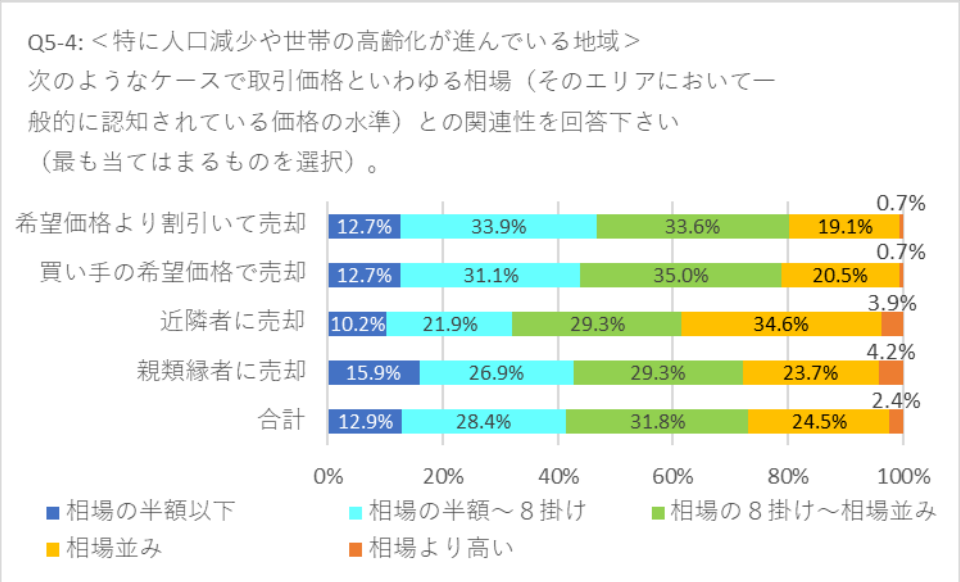
⇒ 「相場以上」から「相場の 2 割程度」まで、回答に大きな差がある。

⇒ 差が生じている原因は、都市中心部か否か、瑕疵があるか、事故物件であるか、買い手売り手のどちらが主導であるか、等と複合的な要素が絡んでいる

Q５－４:〔取引価格〕

特に人口減少や世帯の高齢化が進んでいる地域において、次のようなケースで取引価格といわゆる相場（そのエリアにおいて一般的に認知されている価格の水準）との関連性を回答下さい。

	相場の半額以下	相場よりかなり安い（相場の半額以上８掛け以下）	相場より安い（相場より低く、８掛け以上）	相場並み	相場より高い	全体
換金のために希望する価格よりも大きく割り引くことで売却するケース	36 (12.7%)	96 (33.9%)	95 (33.6%)	54 (19.1%)	2 (0.7%)	283 (100.0%)
買い手が少ない中で、買い手の希望の価格で売却するケース	36 (12.7%)	88 (31.1%)	99 (35.0%)	58 (20.5%)	2 (0.7%)	283 (100.0%)
隣接地の所有者など近隣者に売却するケース	29 (10.2%)	62 (21.9%)	83 (29.3%)	98 (34.6%)	11 (3.9%)	283 (100.0%)
親類縁者に売却するケース	45 (15.9%)	76 (26.9%)	83 (29.3%)	67 (23.7%)	12 (4.2%)	283 (100.0%)



Q5－4:〔取引価格〕

特に人口減少や世帯の高齢化が進んでいる地域において、次のようなケースで取引価格といわゆる相場（そのエリアにおいて一般的に認知されている価格の水準）との関連性を回答下さい。

(5) その他、不動産の売買において取引価格が相場と大きく離れてしまうケースはありますか。その場合、取引価格は相場とどのくらい離れますか。（自由記入）。

〔回答（199 件）の一部抜粋〕

- ない（同内容 14 件）
- あまりない、ほとんどない（同内容 10 件）
- 特になし（同内容 16 件）
- ケースバイケース（同内容 4 件）

- 相場とそれほど変わらない（同内容 7 件）
- 1 割引程度
- 2 割引程度（同内容 20 件）
- 6 掛け～7 掛け程度（同内容 18 件）
- 半額（同内容 26 件）
- 2 割～3 割程度（同内容 14 件）
- 1 割程度、それ以下（同内容 4 件）
- 半値以下(同内容 17 件)
- 固定資産税の評価額（同内容 2 件）

- 1 割～2 割程度上下する
- 相場よりも上値を提示する
- そもそも相場（取引、需要）がない（同内容 6 件）

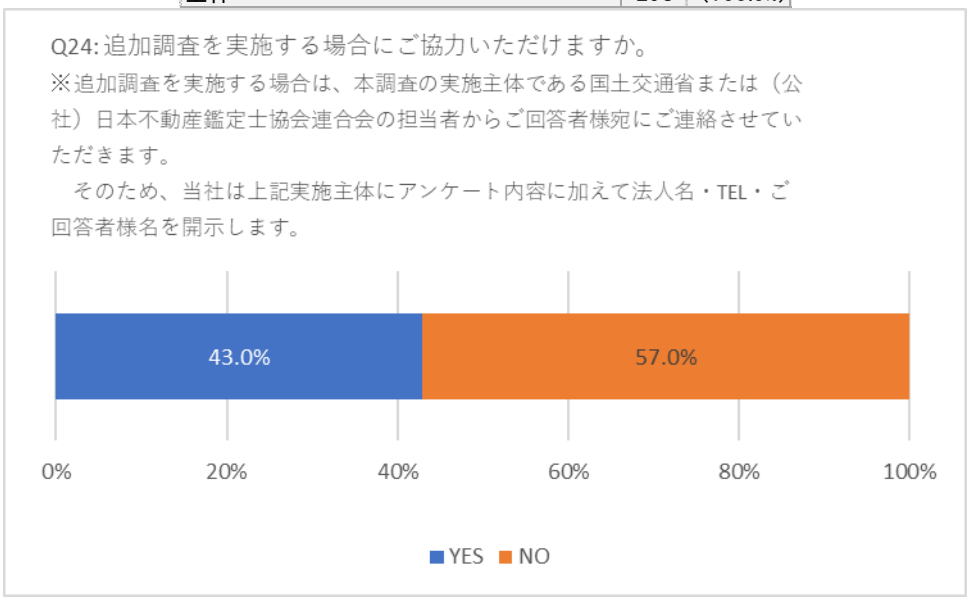
- あえて郊外で購入する買い手が少ないため、相場の八掛けないしは半値となる。またそれでも売れないケースも多い。
- あまり感じないが親類の場合には買う方が割と強気に話しを進めていく。相場の60％位。借り入れもない売主が多い為・・・
- かなり、買い手有利な金額（言い値に近い金額）になるケースが多い
- とにかく、買ってくれる人がいる状況、売り側としては手放したい物件なので買主よりの話をしますが、あまり安すぎると手数料の配分も減ってしまうので全体の価格が 200 万円をしたまわらない範囲でとは考えています。
- 市場性がないので、引き取ってもらう感があり、相場のハンネもあり得ます。
- 実際に案件があるわけではないので不明だが、他社の広告をみていると、ずいぶんと安くしている印象を受ける。
- 人気のないエリアは相場の 8 割から半額で決まる　不動産は物件次第です　買い手が付かなければ相場は存在しません　購入するお客様にとって価値があるかどうかで価格は決まります
- 切りのいい 100 万円や 50 万円との価格で成約する場合がある
- 地形や災害区域に隣接している場合6掛け位になります。
- 売り手と買い手の希望価格が合わず、そのまま所有されるお客様が多い中、売主様が安い価格に妥協されて売却する場合は相場の半値以下になるケースがある。

⇒ Ｑ５－３（勤務エリア）と同様に回答に大きな差があるが、全体的に比較して安い方向にぶれている

⇒ 差が生じている原因として挙げられた理由は、その多くが「買い手市場であるから」。値段が付かないケースが多く、かなり叩かれた価格で取引が成立している例が多い。

◆ 追加調査を実施する場合にご協力いただけますか。

YES	128	(43.0%)
NO	170	(57.0%)
全体	298	(100.0%)



以　　上

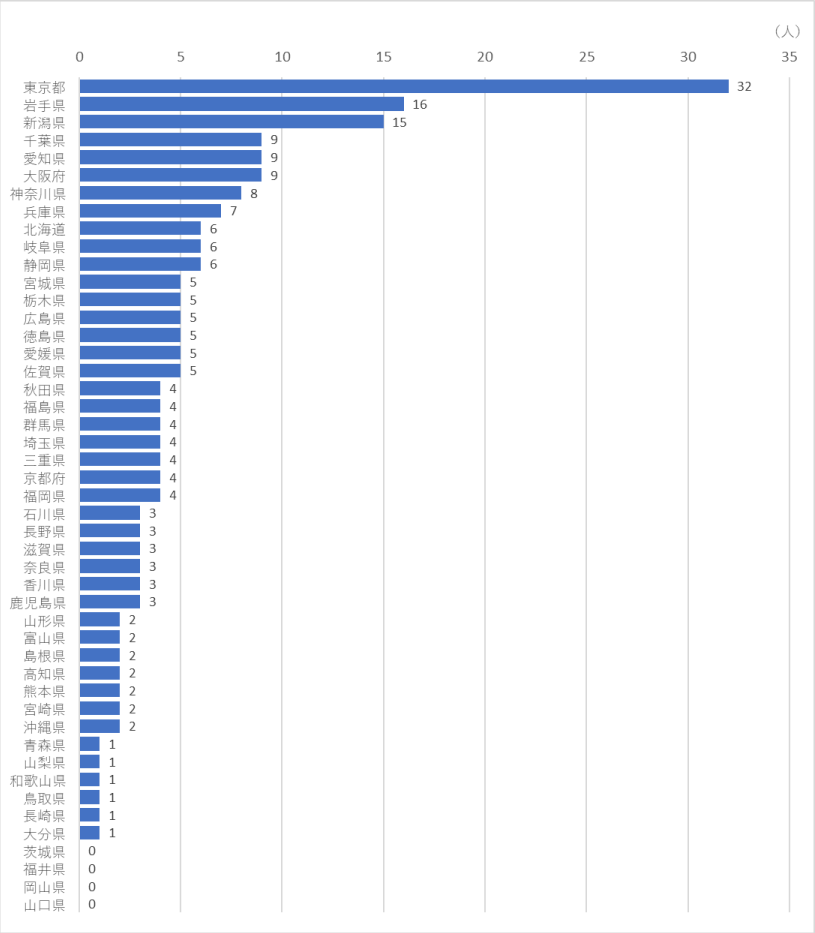
資料１－２

★不動産鑑定士協会連合会会員向けアンケート　集計結果

回答数:219 件　(回答率:4.4%)

Q1:
会員番号、氏名、勤務先をご記入ください。(⇒割愛)
Q2:
所属士協会をご回答ください。

東京都	32
岩手県	16
新潟県	15
千葉県	9
愛知県	9
大阪府	9
神奈川県	8
兵庫県	7
北海道	6
岐阜県	6
静岡県	6
宮城県	5
栃木県	5
広島県	5
徳島県	5
愛媛県	5
佐賀県	5
秋田県	4
福島県	4
群馬県	4
埼玉県	4
三重県	4
京都府	4
福岡県	4
石川県	3
長野県	3
滋賀県	3
奈良県	3
香川県	3
鹿児島県	3
山形県	2
富山県	2
島根県	2
高知県	2
熊本県	2
宮崎県	2
沖縄県	2
青森県	1
山梨県	1
和歌山県	1
鳥取県	1
長崎県	1
大分県	1
茨城県	0
福井県	0
岡山県	0
山口県	0



- 東京都が 32 件と最多。
- 新潟県と岩手県の回答数が 10 件を超え、大阪府、愛知県、神奈川県、兵庫県など大都市圏の回答数を上回った。
- 中国地方が 5 県合計でも 8 件(うち岡山県・山口県がゼロ)しかなく、特に少なかった。

Q3：

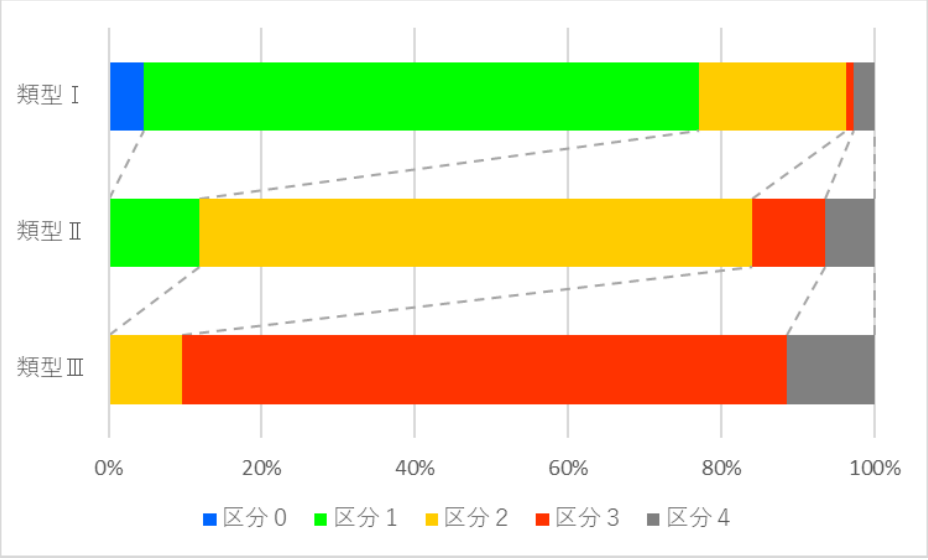
〔回答者の各類型の想定された地域の例示〕

［類型Ⅰ］、［類型Ⅱ］、［類型Ⅲ］としてイメージされた地域をそれぞれご回答ください。

★　旧〔類型〕と新〔区分〕の比較

		新〔区分0〕:	単なる大都市の郊外等、過疎の問題が生じていない地域
旧〔類型Ⅰ〕:	土地需要の減退傾向が認められ、地域内の宅地には低利用地・未利用地が散見されるが、相当な努力を行えば取引事例の収集・分析ができ、地価水準の把握が可能な地域	新〔区分1〕:	エリア指定なく「市」を指定した場合（概ね、旧〔類型Ⅰ〕に合致するイメージ）
旧〔類型Ⅱ〕:	土地需要の減退傾向が顕著で、地域内の宅地には低利用地・未利用地が多く見られ、相当な努力を行ってもなお取引事例の収集や地価水準の把握が難しくなりつつある地域	新〔区分2〕:	「農家住宅」「村落」等のワードが入る場合（概ね、旧〔類型Ⅱ〕に合致するイメージ）
旧〔類型Ⅲ〕:	土地需要がほとんどなく、低利用地・未利用地が地域内の宅地のほとんどを占め、取引自体が希で、相当な努力を行っても地価水準を把握することが困難な地域	新〔区分3〕:	「山間」「限界集落」「過疎」等のワードを含む場合（概ね、旧〔類型Ⅲ〕に合致するイメージ）
		新〔区分4〕:	分類不能な回答

	区分０	区分１	区分２	区分３	区分４	計
類型Ⅰ	10	159	42	2	6	219
	4.6%	72.6%	19.2%	0.9%	2.7%	100.0%
類型Ⅱ	0	26	158	21	14	219
	0.0%	11.9%	72.1%	9.6%	6.4%	100.0%
類型Ⅲ	0	0	21	173	25	219
	0.0%	0.0%	9.6%	79.0%	11.4%	100.0%



［類型Ⅰ］ 主な回答

- 駅から遠い市街化区域内の周辺地域
- 各都道府県の県庁所在地等への通勤圏外の住宅地
- 県中央部から離れた地方の核都市の周辺市町で取引事例がそこそこ収集できる地域
- 県庁所在地及び県内主要市以外の市町。
- 県庁所在地の外縁に位置する既成住宅地域
- 首都圏の山手線各駅から放射状路線（都心直通路線）で約30分程度までの駅が最寄り駅となる地域で最寄駅徒歩圏外の市街化区域
- 三大都市圏であれば通勤限界圏からバス圏の住宅地等、地方圏であれば、人口減少が著しい市町村の中心市街地等
- 固定資産税路線価が敷設されており、都市の中心部のはずれにあって、通勤圏の限界となる地域。または、幹線道路又は準幹線道路の沿道地域であるが、店舗用地、物流拠点等に適さないと判断される地域。
- 高度経済成長期からバブル期にかけて、中心地から相当離れた郊外の丘陵地に開発された住宅団地で、売れ残りの多い地域。
- 市街地に近い造成団地　古い(昭和 40 年代)、傾斜地勢、市街化調整区域
- 市街地では取引が相応に見られるが、周辺の地価水準 10，000 円/㎡位までの地域
- 高度成長期に開発された、中心都市部から離れた郊外の住宅団地であってスラム化が進む地域。
- 市域の内、郊外縁辺部。（市街化調整区域の一部、非線引き無指定地域など）
- 市街化調整区域や都市計画区域外であるが、一戸建て等の居住用や、一部事業用の用途での需要がある地域
- 県内の郡部のイメージ
- 郡部の町村で、人口減少が著しい地域
- 山間部の町村（平成の大合併前の町村を含む）の中心的な地域
- 岐阜県内の市周辺の町村地域
- 佐賀県内の市町で中心値を除く比較的外周部に位置する地域
- 金沢市及びその周辺市町を除く石川県全体で、空き家の増加が著しい既成市街地（住宅地域、商業地域とも）。
- 神奈川県西部など、県内主要市域からは離れるものの、都心、都市圏との交通の便が比較的よく、需要は認められる市域
- 県中部エリアの JR 駅から 5 ㎞程度で、市街化調整区域内の農家集落地域（例示：大津市伊香立町）

- 関東、関西、中部、九州北部、宮城県
- 23 区、多摩西部
- 神奈川県小田原市郊外
- 我孫子市、印西市、印旛郡栄町のJR成田線沿線地域（市街化区域）
- 焼津市、浜松市南区、御前崎市
- 佐野市、栃木市の市街化調整区域内の地域
- 高知市、南国市
- 愛知県知多半島南部の沿岸部
- さいたま市内の農地や農家住宅等が見られる市街化調整区域内
- 沿岸部(岩手県大槌町、山田町、種市町を除く)北上山系内部、奥羽山系内部の旧町村部（平成大合併以前）の主要集落等
- 島根県奥出雲町や飯南町等の中山間地域の中心地
- 夕張、美唄、奈井江、三笠等の旧産炭地

⇒①非県庁所在都市の市街化区域、を指す回答が最も多い。具体的な市町村名を挙げているケースでは、県庁所在地・政令市・中核市以外を指定しているケースが多い。

⇒その一方で、②山間部、③農家集落地域、といった類型Ⅱ、類型Ⅲがより相応しいイメージがある回答や、⓪東京 23 区やその周辺等、人口減少傾向があるとは考えにくい都市を挙げる回答もあった。

［類型Ⅱ］ 主な回答

- 五大都市圏、県庁所在地、中核市以外の市域
- 一応地価調査基準地が設定されている地域
- 固定資産税路線価は敷設されているが、都市への通勤圏から外れる地域。また、幹線道路又は準幹線道路へのアクセスに不便である地域。
- 最寄駅の徒歩圏外にあって、バス便または車での移動を主とし、小中学校へも通学が困難な地域。
- 各都道府県の県庁所在地等への通勤圏外の調整区域や都市計画区域外に宅地が散在する地域
- 県庁所在地以外の都市で、外縁に位置する既成住宅地域
- 市街化区域に近い市街化調整区域内の宅地地域
- 市街化調整区域又は都市計画区域外の集落、中心市街地より相当遠方の町村の集落又は住宅地域。
- 都心から電車で 1 時間超の距離にある、バブル期前後に開発着手されたものの、完成途上でとん挫した郊外型住宅団地内の区画整理されていない土地。
- 人口規模が1万人未満で且つ高齢化率40％以上の自治体の市街地
- 人口減少が著しいが、地場産業の担い手が確保できる地域
- 郡部の住宅地域
- 郡部の町部内、郊外縁辺部。リゾート地域など。
- 山間地の路線沿い
- 交通不便な地方都市（人口5万人未満）の農家集落
- 市町村郊外部の農家集落地域内の農家住宅（自用の建物およびその敷地）
- 合併前の町村部における農家集落地域
- 耕作放棄地が多くみられる空家の多い農家集落
- 県境近、山間に家がぽつりぽつりとある地域
- 山間部や沿岸部でカモシカやクマが出る地域
- 沿岸部集落
- 限界集落（50％以上）
- 限界集落A
- 愛知県尾張部木曽川左岸域の鉄道駅から2．5km以上離れた既存商業地域内商業地
- 新潟県内の長岡市、魚沼市などの市町村内、地価が 3000 円/㎡前後、人口減少により小中学校が閉校、子育て層が圏外に転出し、分家等の取引はなく、隣地購入がたまにある程度。店舗閉店、公共施設統廃合で、数年後は生活圏として成り立たなくなる地域
- 過疎化・高齢化が進み、限界集落ではないが、衰退傾向の顕著な地域（例：新潟県長岡市川口地域及び栃尾地域の山間集落地域）
- 沿岸部(大槌町、山田町、種市町を除く）北上山系内の旧町村部（平成大合併以前）の主要集落以外の農家集落、魚家集落等部分
- 奥出雲町や飯南町等の中山間地域の中心地ではない小学校周辺等の集積地

- 東北（宮城県以外）、沖縄県
- 福岡県の福岡市周辺市より外縁の郡部
- 磐田市、袋井市の国道150号以南、掛川旧郡部の南部地域
- 西多摩地域のうち、福生市、羽村市、青梅市、あきる野市、日の出町、瑞穂町の駅徒歩圏外の宅地及び奥多摩町、檜原村
- 大田原市黒羽地区、佐野市葛生地区、那須塩原市塩原地区
- 大阪府千早赤阪村
- 広島県北広島町芸北、三次市作木町、庄原市西城町
- 天草市牛深町
- 奈良県山添村、御杖村、黒滝村、天川村、十津川村、川上村、東吉野村

⇒②市街化調整区域内の宅地地域の回答が多く、特に鉄道の最寄駅から大きく離れ、交通の利便性が損なわれている点を強調する意見も目立った。また、③農家集落地域をとりあげる意見も多かった。②と③の意見はほぼ半々くらい。

⇒その一方で、④山間部の地域や①既成住宅地域等、類型Ⅰ、類型Ⅲがより相応しい意見もあった。

［類型Ⅲ］ 主な回答

- 市街地から離れた造成団地　古い(昭和 40 年代)、区画数が多い(100 超)
- 市街化調整区域内の農家住宅地域や林地地域
- 首都圏の都心直通路線外の駅が最寄り駅となる都心まで1時間以上要する地域で最寄駅徒歩圏外の市街化調整区域内宅地
- 各都道府県の郡部で、宅地としては、ほとんどが農家住宅であるような地域。
- 過疎化が進んでいる地方都市でも交通利便性が劣る地域
- バス便のない地域で、鉄道駅から車で数時間以上かかる地域。
- 公共交通機関がなく、集落が点在する地域であって、高齢者のみで形成される地域
- 地価調査基準地の設定がなく、固定資産標準宅地のみが設定されている、限界集落と呼ばれる地域
- 固定資産税路線価の敷設されていない地域で、現況が主として原野や雑種地となっている地域。
- 沿岸及び中山間集落
- 山間の限界集落的な地域(例:新潟県長岡市山古志地域の大半)
- 都市計画区域外の農業又は漁業を中心に生業を立てている集落、中心市街地より相当遠方の人口が極端に少ない町村の集落。
- 山間部奥地の小集落が点在す地域で、住人は高齢者の夫婦か一人暮らしの世帯である。公共施設は、地域の集会所のみで、店舗や小工場、小学校もない過疎地域である。産業は農業か林業である。
- 郡部の町及び島嶼部で、町の中心部からかなり離れた農家住宅が点在する地域
- 観光資源も見込めない山間部
- 山村奥地のぽつんと一軒家
- 1～2万人程度の町村にある山間の山村地域
- 限界集落B
- 危機的集落(70%以上)
- 限界集落で実質的な居住者がいない集落、林地の中に単独で存する宅地、過去十年程度さかのぼっても取引事例が見当たらない集落等。
- 2040 年までに人口が30%以上減少すると予想される町村(白川町、七宗町、東白川村等)
- 新潟県内の長岡市、魚沼市などの市町村内、地価が 1000 円/㎡未満、住民は地域に愛着を有する高齢者のみ、空家多数。教育、医療、生活ための施設が遠方にしかないため、若手が転出し、10年以内に無居住化が見込まれる地域。限界集落など。
- かなりの山奥に位置する椎葉村(交通事情が極めて劣る)、諸塚村(そもそも有効宅地がほとんど無い)、日之影町(ここも有効宅地がほとんど無い)、美郷町、五ヶ瀬町、西米良村(ここも有効宅地がほとんど無い)、合併前の小林市須木村(ガソリンスタンドが無くなり、生活上の利便性も劣る。ここ何年も宅地取引が全くない)等

- 福島県、山形県、秋田県の主要都市以外
- 浜松市天竜区の山間部、西伊豆町の山間部
- 日光市栗山地区、日光市足尾地区
- 東京都奥多摩町、檜原村のうち、山間部奥地
- 奈良県曽爾村、野迫川村、下北山村、上北山村
- 岩手県葛巻町、九戸村、野田村、普代村、田野畑町、西和賀町
- 愛媛県今治市の島嶼部及び山間部
- 佐渡市山間部
- 新潟県粟島浦村

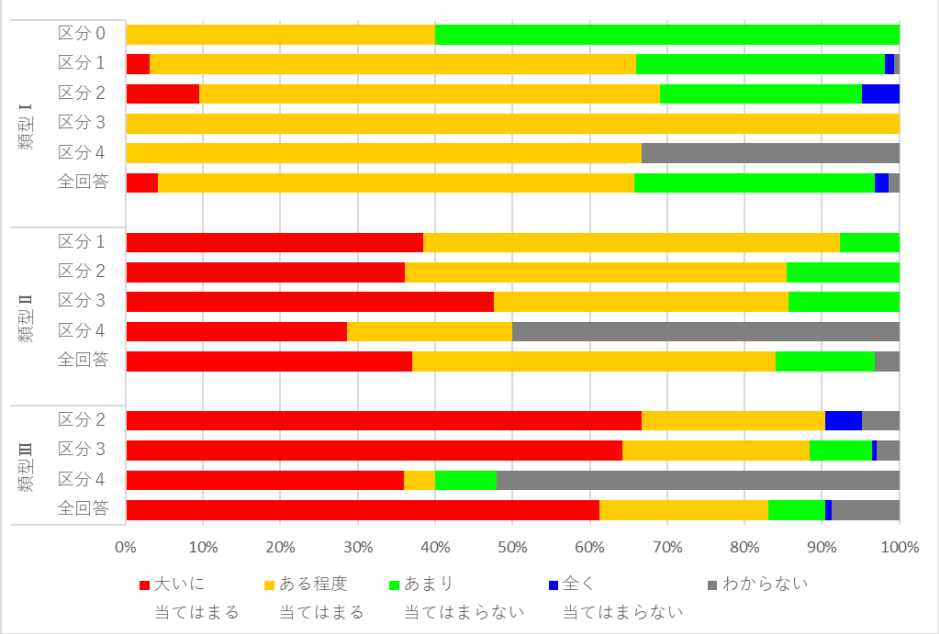
⇒④山間部の集落、または限界集落、沿岸集落、島嶼部の意見が大半を占めた。また集落の形態を形成しているというよりは、家屋が点在している地域、ぽつんと一軒家であるような地域を対象にした回答も目立った。

⇒一方、③○○県の主要都市以外等、やや広範な地域を回答している意見も散見された。

Q4:〔土地の利用と価格との牽連性〕

〔類型Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ〕の地域では、「取引の対象となった土地の利用に関して、従前の使用方法や周辺の利用状況に関わらず、たまたま現れた買い手の意向によって決まる傾向が強く、土地の利用と価格との牽連性が弱まっている」という実態が当てはまるかどうか、類型ごとにご回答下さい。

		大いに当てはまる		ある程度当てはまる		あまり当てはまらない		全く当てはまらない		わからない		計	
類型Ⅰ	区分0	0	(0.0%)	4	(40.0%)	6	(60.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	10	(100.0%)
	区分1	5	(3.1%)	100	(62.9%)	51	(32.1%)	2	(1.3%)	1	(0.6%)	159	(100.0%)
	区分2	4	(9.5%)	25	(59.5%)	11	(26.2%)	2	(4.8%)	0	(0.0%)	42	(100.0%)
	区分3	0	(0.0%)	2	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
	区分4	0	(0.0%)	4	(66.7%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(33.3%)	6	(100.0%)
	全回答	9	(4.1%)	135	(61.6%)	68	(31.1%)	4	(1.8%)	3	(1.4%)	219	(100.0%)
類型Ⅱ	区分1	10	(38.5%)	14	(53.8%)	2	(7.7%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	26	(100.0%)
	区分2	57	(36.1%)	78	(49.4%)	23	(14.6%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	158	(100.0%)
	区分3	10	(47.6%)	8	(38.1%)	3	(14.3%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	21	(100.0%)
	区分4	4	(28.6%)	3	(21.4%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	7	(50.0%)	14	(100.0%)
	全回答	81	(37.0%)	103	(47.0%)	28	(12.8%)	0	(0.0%)	7	(3.2%)	219	(100.0%)
類型Ⅲ	区分2	14	(66.7%)	5	(23.8%)	0	(0.0%)	1	(4.8%)	1	(4.8%)	21	(100.0%)
	区分3	111	(64.2%)	42	(24.3%)	14	(8.1%)	1	(0.6%)	5	(2.9%)	173	(100.0%)
	区分4	9	(36.0%)	1	(4.0%)	2	(8.0%)	0	(0.0%)	13	(52.0%)	25	(100.0%)
	全回答	134	(61.2%)	48	(21.9%)	16	(7.3%)	2	(0.9%)	19	(8.7%)	219	(100.0%)

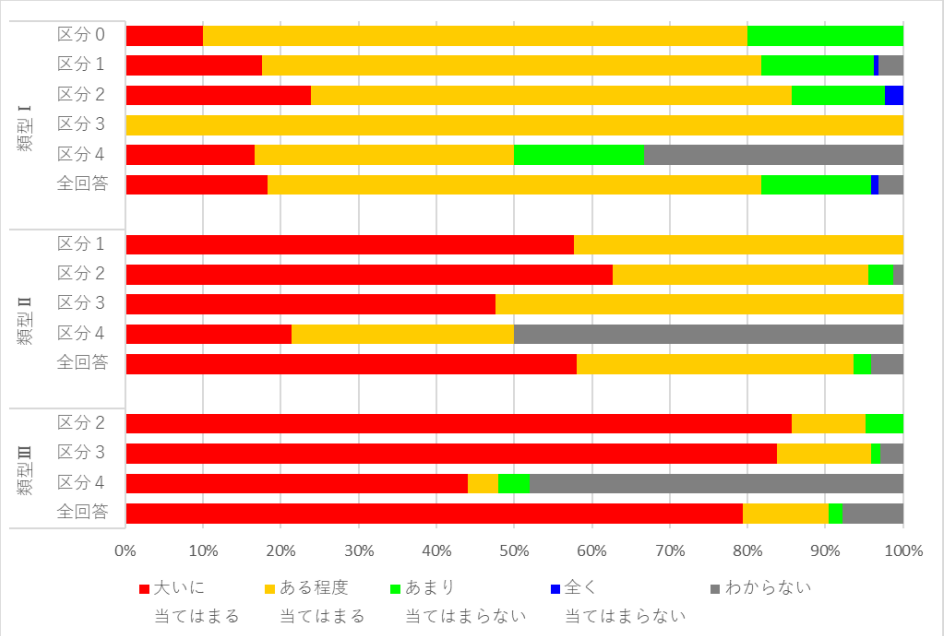


- 全回答に占める「大いに当てはまる」の回答は、類型Ⅰで4.1%、類型Ⅱで37.0%、類型Ⅲで61.2%に達した。
- 同じ類型であるならば、区分が異なっても回答の構成は誤差程度にとどまる。
- 「わからない」の回答は区分4、類型のイメージを把握できていない回答者群に集中した。(これは、他の設問でもほぼ同様の傾向がみられる)

Q5:〔土地の流動性と利用の関連性〕

〔類型Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ〕の地域では、「需要不足により土地の流動性が減退しているため、不要となった土地を売りたくても思うように売れず、市場滞留期間が長期化し、その結果、土地が未利用のまま放置されてしまっている」という実態が当てはまるかどうか、類型ごとにご回答下さい。

		大いに当てはまる		ある程度当てはまる		あまり当てはまらない		全く当てはまらない		わからない		計	
類型Ⅰ	区分0	1	(10.0%)	7	(70.0%)	2	(20.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	10	(100.0%)
	区分1	28	(17.6%)	102	(64.2%)	23	(14.5%)	1	(0.6%)	5	(3.1%)	159	(100.0%)
	区分2	10	(23.8%)	26	(61.9%)	5	(11.9%)	1	(2.4%)	0	(0.0%)	42	(100.0%)
	区分3	0	(0.0%)	2	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
	区分4	1	(16.7%)	2	(33.3%)	1	(16.7%)	0	(0.0%)	2	(33.3%)	6	(100.0%)
	全回答	40	(18.3%)	139	(63.5%)	31	(14.2%)	2	(0.9%)	7	(3.2%)	219	(100.0%)
類型Ⅱ	区分1	15	(57.7%)	11	(42.3%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	26	(100.0%)
	区分2	99	(62.7%)	52	(32.9%)	5	(3.2%)	0	(0.0%)	2	(1.3%)	158	(100.0%)
	区分3	10	(47.6%)	11	(52.4%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	21	(100.0%)
	区分4	3	(21.4%)	4	(28.6%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	7	(50.0%)	14	(100.0%)
	全回答	127	(58.0%)	78	(35.6%)	5	(2.3%)	0	(0.0%)	9	(4.1%)	219	(100.0%)
類型Ⅲ	区分2	18	(85.7%)	2	(9.5%)	1	(4.8%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	21	(100.0%)
	区分3	145	(83.8%)	21	(12.1%)	2	(1.2%)	0	(0.0%)	5	(2.9%)	173	(100.0%)
	区分4	11	(44.0%)	1	(4.0%)	1	(4.0%)	0	(0.0%)	12	(48.0%)	25	(100.0%)
	全回答	174	(79.5%)	24	(11.0%)	4	(1.8%)	0	(0.0%)	17	(7.8%)	219	(100.0%)

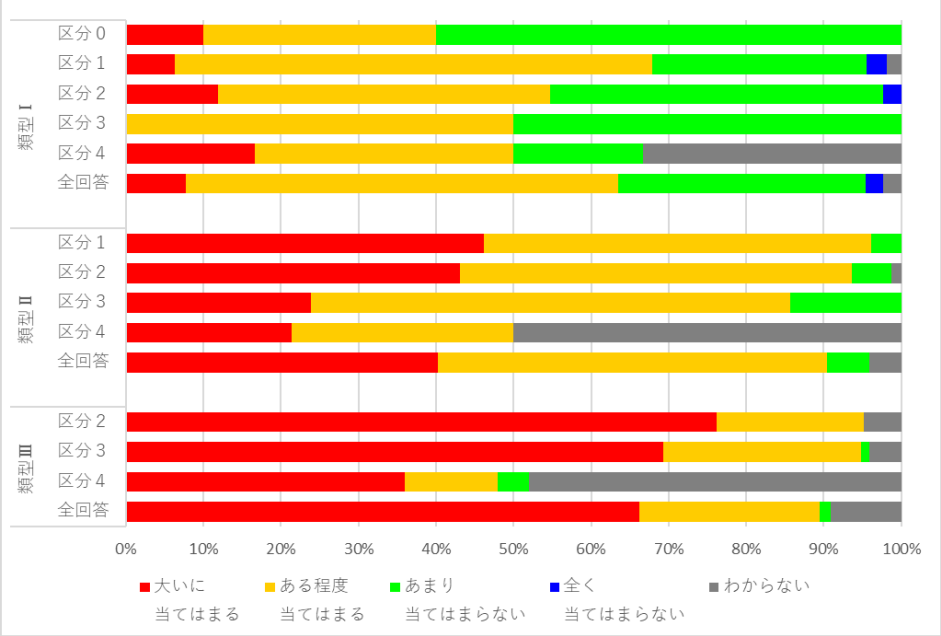


- 全回答に占める「大いに当てはまる」の回答は、類型Ⅰで 18.3%、類型Ⅱで 58.0%、類型Ⅲで 79.5%に達し、Q4 から Q6 までの設問で最も高い値となった。

Q6:〔価格水準の把握〕

〔類型Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ〕の地域では、「たまたま買い手が見つかったとしても、成約価格は買い手の事情に左右されて個別に決まるため、地域における価格水準(世評価格あるいは相場)を把握することが困難である」という実態が当てはまるかどうか、類型ごとにご回答下さい。

		大いに当てはまる		ある程度当てはまる		あまり当てはまらない		全く当てはまらない		わからない		計	
類型Ⅰ	区分0	1	(10.0%)	3	(30.0%)	6	(60.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	10	(100.0%)
	区分1	10	(6.3%)	98	(61.6%)	44	(27.7%)	4	(2.5%)	3	(1.9%)	159	(100.0%)
	区分2	5	(11.9%)	18	(42.9%)	18	(42.9%)	1	(2.4%)	0	(0.0%)	42	(100.0%)
	区分3	0	(0.0%)	1	(50.0%)	1	(50.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
	区分4	1	(16.7%)	2	(33.3%)	1	(16.7%)	0	(0.0%)	2	(33.3%)	6	(100.0%)
	全回答	17	(7.8%)	122	(55.7%)	70	(32.0%)	5	(2.3%)	5	(2.3%)	219	(100.0%)
類型Ⅱ	区分1	12	(46.2%)	13	(50.0%)	1	(3.8%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	26	(100.0%)
	区分2	68	(43.0%)	80	(50.6%)	8	(5.1%)	0	(0.0%)	2	(1.3%)	158	(100.0%)
	区分3	5	(23.8%)	13	(61.9%)	3	(14.3%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	21	(100.0%)
	区分4	3	(21.4%)	4	(28.6%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	7	(50.0%)	14	(100.0%)
	全回答	88	(40.2%)	110	(50.2%)	12	(5.5%)	0	(0.0%)	9	(4.1%)	219	(100.0%)
類型Ⅲ	区分2	16	(76.2%)	4	(19.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(4.8%)	21	(100.0%)
	区分3	120	(69.4%)	44	(25.4%)	2	(1.2%)	0	(0.0%)	7	(4.0%)	173	(100.0%)
	区分4	9	(36.0%)	3	(12.0%)	1	(4.0%)	0	(0.0%)	12	(48.0%)	25	(100.0%)
	全回答	145	(66.2%)	51	(23.3%)	3	(1.4%)	0	(0.0%)	20	(9.1%)	219	(100.0%)



- 全回答に占める「大いに当てはまる」の回答は、類型Ⅰで 7.8%、類型Ⅱで 40.2%、類型Ⅲで 66.2%に達した。

Q7:

Q6 のいずれかの類型で「大いに当てはまる」または「ある程度当てはまる」と回答された方に質問します。 取引事例の収集が困難又は不可能であることによって地価水準の把握が困難な場合、取引事例に代わってどのような情報を収集して価格水準の把握に活用していますか、また、それらの情報をどのように分析して評価に活用していますか。

主な回答

- かなり古い過去の取引事例、自然的条件や集落の規模が類似する地域との比較、人口の推移を参考とせざるを得ない。
- 過去 10 年程度遡った取引事例。 地価水準自体が低く、取引価格の変動は小さい。地域に定着している水準がある。 但し、不動産処分を目的とする取引が増えると、水準自体が大きく低下することに留意する。
- 広域的に事例を収集しその地域と対象地域の人口・年齢層等を比べることにより把握
- その地域と地理的条件の似た広範囲の地域に存する事例との価格形成要因の比較を重視。価格牽連性の程度には差があるが、利便性(公共公益施設との距離)や都市部、集落部との位置関係等の要因比較から価格水準を把握する。 過去時点の取引事例との要因比較。過去事例との単純な要因比較(時系列的変化)だけではなく、過去事例の成立した時期の周辺地域との価格バランスや要因バランスを検討し、その時系列的推移を検討して、価格時点での要因比較に応用する。 農地価格、林地価格を収集し、宅地化の可能性、宅地造成費等を検討。固定資産税評価額等の公的資料の価格水準及びバランス並びに人口推移、公共投資の動向等。
- 固定資産税額、路線価、地価調査基準地、地価公示標準地など
- 固定資産税評価額、及び宅地以外の種別(農地、林地、雑種地等)の取引価格等をも参考にする。に、広域的なバランスを考慮してあるべき水準を把握する。
- これまでの固定資産相続等の課税評価を活用して価格水準の把握をする これをもとに地価公示、地価調査の変動率を乗じ評価します。
- その地域の所得水準、売り物件の有無、金融機関、農協、不動産会社へのヒヤリング、過去事例、広域的同一需給圏内類似地域での事例取得等
- エリア住民に対する聞き取り。地場宅建業者への聞き取り。過去長期間で捕捉した成約価格と以下に整合するのか分析する。
- 基本は取引事例を広域的に分析することであるが、代わりとなる情報としては、現在の売り物件情報、業者ヒアリングとなる。取引事例に基づき価格を試算するといえども、理論的な前提は売買市場が成立していることが必要である。そもそも取引事例が稀な地域で市場が成立しているのか疑わしいが、代わりとなる情報は、売買市場の実態を把握するために活用している。
- 対象地域周辺の売地情報を参考として売地希望の土地との比較検討を踏まえている。
- 売り希望価格の収集。直近の取引事例だけではなく、より長期的な取引事例の収集。 そのような地域は、地域要因が極めて静態的なことが多く、長期的なトレンドはある程度参考になるし、古い取引事例であっても価格水準の把握に役立つことがある。
- 農地や山林の事例があれば、積算価格を試算する。 同一需給圏を拡大して事例を収集する。 県内の固定資産標準宅地で、最低価格を調査してみる。
- 人口や高齢化率の推移を把握し、土地の需給動向を推測し、周辺市町村の取引事例から比準する

⇒ ① かなり古い過去の事例事例から価格を推定する
② 基準が定義する同一需給圏の範囲を超えて広域的に事例を収集する
③ 地価公示・地価調査、固定資産税評価額、相続税等の公的評価から推定する
④ 宅建業者、金融機関等へのヒアリングによって把握する
⑤ 取引成立に至っていない募集事例より推定する
⑥ 種別が異なる土地取引水準より推定する(例:農地事例から宅地価格を推定する)
⑦ 素地価格＋造成費等で宅地価格を推定する(積算価格)

Q8：

価格水準の把握が困難な場合、特に、〔類型Ⅲ〕のなかでの限界集落又はこれに近い集落における宅地価格のあり所について、どのように把握されているでしょうか、また、どのようにお考えでしょうか。

主な回答

- その周辺の集落地域の価格動向・水準を調査し、当該集落と対象集落の差異を検討して把握する。
- たとえ取引が皆無な地域であっても、仮に取引を行う場合は地価水準が把握可能な地域とのバランス関係で価格は決まると考えるのが、合理的と考える。このため、地価水準が把握可能な他の地域とのバランスで把握することが重要と思う。
- ただでもいらない土地、集落内での引き取り手がない土地、新規入植者が見込めない土地であることを考慮し、贈与税回避可能でかつ一括で支払える金額（数十万程度）をベースに考える。
- ある一定の割合で価格が下落し続けているので場合によっては田畑と同じ、もしくはそれ以下の価格となっているのが現状
- 過去 10 年単位で事例が存在しなかったとしても、地元居住者は過去の土地取引における地価情報を保有しているケースが多いので、評価に当たっては活用する。それでも、地価水準が判明しない場合は、割り切って類似性を有する地域の地価水準を参考に「理論値」を求めるほかない。
- 限界集落、いずれは消滅集落というような評価は、固定資産税の標準宅地において、評価する局面が出てくるが、平米 1000 円未満の地点も多々ある。ただ、簡易水道等があり、飲料水を公共団体で供給しているような地域は 1000 円/平米程度はしてもよいのではないかと考えている。類型Ⅰ～Ⅲのような市町村では、道路買収等公共事業で林地、農地等を取得する際に、林地で 100～300 円/平米、農地で 300～500 円/平米程度で、市町村内ほぼ一律で購入している場合が多いと感じることが多いことから、簡易水道等のある宅地では 1000 円/平米を下限と考えている。
- 価格がつかないと考えている。利用価値が認められなければ、経済的交換価値はないということです。
- 鑑定の需要がなく、価格水準も無いと考えます。
- どうしても何らかの価格を付けなければいけないときは、固評の価格を時点修正して使う。山間の限界集落などでは最終的な価格は、地勢が平坦な山林とか、最寄りの集落から通うのが不便なところにある農地(畑)にならざるを得ない。でも現実には農業林業従事者が減っているので、実際の価格はマイナス（土地0円でさらに助成金を上乗せしないと引き取り手がいない）と考えている。つまりタダでもいらない土地。
- このような地域は自然発生的に宅地化が進行したことが多いと思われる。現在は全く需要が見込めないとしても、農地価格＋造成費の価格は最低限宅地としての価値と認めるべき。
- 近在の宅建業者にヒヤリングするしかない。
- 需要がないからといって土地価格ゼロ円ではない。居住者がいて各種サービスが享受できれば相応の価格が形成されている。相応の価格は、市街地との相対的な位置関係に基づいて適正なありどころを指摘する。それが不動産鑑定士の役目。相対的な位置関係の要因として利便性や需要の多寡などがあるということ。 ・居住者のいない廃村であっても「墓参り」「様子を見る」所有者がいれば価格を付すべき。
- 流動性と価格との関係で大いに悩んでいる。　すなわち、評価した価格で売りにだしたときに、数ヶ月から1年以内にほぼ売れるのでなければ正しい価格とは言えない、というように価格を考えた場合には、現在の公的な価格や相場と言われている水準から2割や3割下げても、やはり流動性は増さないので、10分の1や100分の1など、捨てるような価格水準にしなければ流動性は確保できない。そのような捨てるような価格になれば、売り物件情報を上手く流布さえできれば、現地を見もしないで購入する人がでるだろうからである。　しかしそれは、宅地の有効利用を全く想定していない、半ば遊びの投機需要であり、それが宅地の価格と言えるのか？というと大いに問題がある。

⇒ ① 直接的な代替・競争関係がないものの、状況が類似し、価格水準の比較が可能な地域から類推するとの回答が多い。。

② 需要がないから交換価値はなく価格は成立しない

③ 固定資産税評価額の公的評価から類推

④ 農地、林地価格等＋造成費等、積算価格

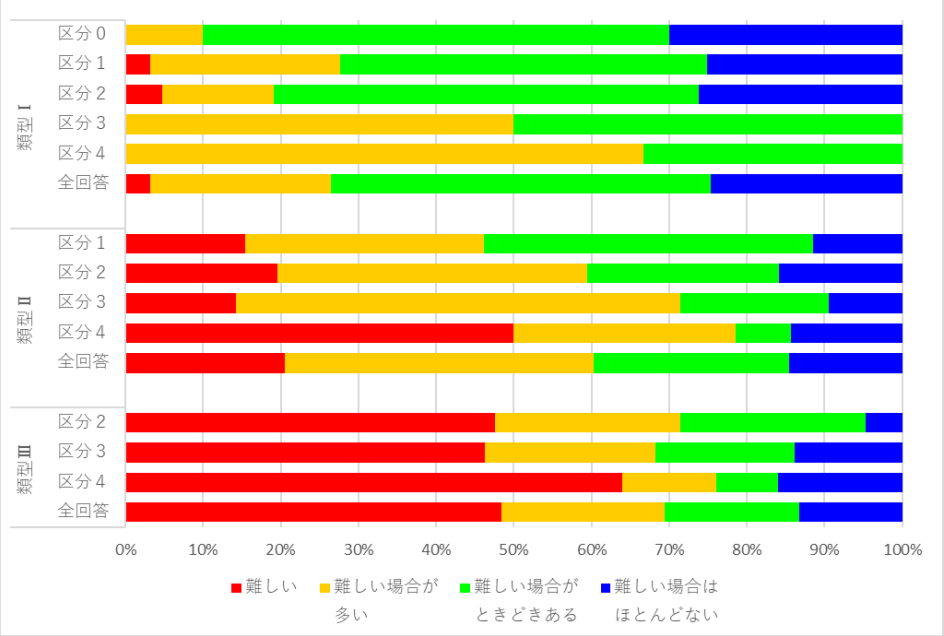
⑤ 宅建業者等へのヒアリング

人口減少等によって土地需要が減退している地域における最有効使用の判定について質問します。

Q9:〔最有効使用の判定〕

対象地の最有効使用の判定の難易。

		難しい		難しい場合が多い		難しい場合がときどきある		難しい場合はほとんどない		計	
類型Ⅰ	区分0	0	(0.0%)	1	(10.0%)	6	(60.0%)	3	(30.0%)	10	(100.0%)
	区分1	5	(3.1%)	39	(24.5%)	75	(47.2%)	40	(25.2%)	159	(100.0%)
	区分2	2	(4.8%)	6	(14.3%)	23	(54.8%)	11	(26.2%)	42	(100.0%)
	区分3	0	(0.0%)	1	(50.0%)	1	(50.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
	区分4	0	(0.0%)	4	(66.7%)	2	(33.3%)	0	(0.0%)	6	(100.0%)
	全回答	7	(3.2%)	51	(23.3%)	107	(48.9%)	54	(24.7%)	219	(100.0%)
類型Ⅱ	区分1	4	(15.4%)	8	(30.8%)	11	(42.3%)	3	(11.5%)	26	(100.0%)
	区分2	31	(19.6%)	63	(39.9%)	39	(24.7%)	25	(15.8%)	158	(100.0%)
	区分3	3	(14.3%)	12	(57.1%)	4	(19.0%)	2	(9.5%)	21	(100.0%)
	区分4	7	(50.0%)	4	(28.6%)	1	(7.1%)	2	(14.3%)	14	(100.0%)
	全回答	45	(20.5%)	87	(39.7%)	55	(25.1%)	32	(14.6%)	219	(100.0%)
類型Ⅲ	区分2	10	(47.6%)	5	(23.8%)	5	(23.8%)	1	(4.8%)	21	(100.0%)
	区分3	80	(46.2%)	38	(22.0%)	31	(17.9%)	24	(13.9%)	173	(100.0%)
	区分4	16	(64.0%)	3	(12.0%)	2	(8.0%)	4	(16.0%)	25	(100.0%)
	全回答	106	(48.4%)	46	(21.0%)	38	(17.4%)	29	(13.2%)	219	(100.0%)



- 「難しい」の回答は、類型Ⅰで3.2%、類型Ⅱで20.5%、類型Ⅲで48.4%に達した。
- 区分4、類型のイメージを把握できていない回答者群は、他の区分より「難しい」「難しい場合が多い」の回答率が高くなっている(これは、他の設問でも同じ傾向がみられる)

Q10:〔最有効使用の判定〕

最有効使用の判定が難しい理由はどのようなものでしょうか。また、最有効使用の判定が難しい場合、実務上、どのような検討を行って、判定の理由をどのように説明していますか。

主な回答

- (理由)宅地としての需要が見込めない。市場参加者がいない。 →隣接所有者等による利用を検討して判定している。
- 誰も必要としない土地のため最有効使用の判定は難しい。 最有効使用を住宅地とすると土地価格が発生するので、最有効使用を農地や林地としこれらの土地にするための費用を控除することにより土地価格をゼロにするというのも一考か。
- 住宅地に近い市街化調整区域の急傾斜地の場合(市が住民のために緩やかなスロープを建設するために土地を取得するケース)。最有効使用は、「住宅地の影響を大きく受けている林地」と判定。これらを勘案して鑑定評価額を決定している。
- いわゆるただでもいらない土地。現況利用を前提に最有効使用とする。
- かなり以前ですが、宅地が購入者によって畑に転換されていた事例がありました。購入者にとっては、それが最有効利用であったようです。山間地域で宅地需要がない地域ではそういうこともあろうかと思うが、居住インフラの整備地域や公法上の可住適地では、従前からの利用状況を尊重しても良いと考える。
- そもそも宅地としての価値があるかどうかというレベルであるから、最有効使用自体が存在しないということが理由と思われる。 実務上は、駐車場、資材置場等が最有効使用と判定する場合もある。
- そもそも利用する概念が乏しいエリアで、最有効使用を一つに判定することは難しい。 私の家も居宅であっても、現在は倉庫として利用している。 畑部分(地目は宅地)も住宅を建てる可能性は殆んどなく、木が置かれ「資材置場」的な利用が精一杯である。 最有効使用は判定しつつも、その成熟の程度について追記するよう勤めている。
- 過疎地の人口構成を考えるとほとんどが高齢者であり需要も乏しい。極めて少ない購入動機をもって最有効使用を判定するのは極めて無理。もし評価を行うなら「現状による利用状況」が最有効使用と記載するのではないかと考えます。
- 限界集落など場合、標準的使用の現状は使用されていないもの(放置された荒地、廃屋)であり、標準的使用との相互関係により最有効使用を導くことができない。使用されていない状態を最有効「使用」と判定はできないと思うが、全く需要がないところで、有用性のある積極的な使用方法(住宅地など)を鑑定士個人が想定することは、恣意的で鑑定評価といえるのか疑問です。 実務上、かろうじて居住民が残る限界集落では土地の最有効使用は住宅敷地とするより他ないと思います。他の一般的、積極的な使用方法が無いため。
- 限界集落的な地域内の土地については「最有効使用」という鑑定評価理論上の概念そのものがなじみにくい。 そもそも、異なった複数の土地利用方法が競合的に存在する場合に、その中の「最高最善の使用方法」の判定という考え方が意味を持つ。最低限の土地需要も見られない地域においては、経済合理性を有する土地利用の選択肢が事実上存在せず、したがって最有効使用の判定も難しいということになる。 最有効使用の判定が難しい場合は、「最高最善の使用方法」という考え方を柔軟に解釈し、「地域性に適った最低限の利用方法」を把握し、これを基に判断し、現実的な土地需要の有無の観点から説明するしかないと考えられる。 現実の市場で成立する価格が正常価格であり、正常価格を求めることが鑑定評価の原則であるが、現実的な需要が皆無である地域において、そもそも定義通りの正常価格が成立するのかという問題にもつながってくる。
- いままでは地縁又は血縁のある同一集落の人が購入することが多かったが、集落内の人が高齢化しており、事実上購入者が不在なことが多い。不動産業者に仲介のお願いしても、購入者が現れないので業者が仲介を断るケースもある。限界集落の場合、朽廃した空家はが存する宅地は取り壊し費用＞土地価格となるケースもある。登記簿上宅地(更地)の場合も、手入れをしていないと雑草、立木が自然に繁茂しており、林地と考えられるケースも多い。
- 土地需要が相当低いため。 検討というよりも、ほぼ、近隣の駐車場か、資材置き場などしかない。

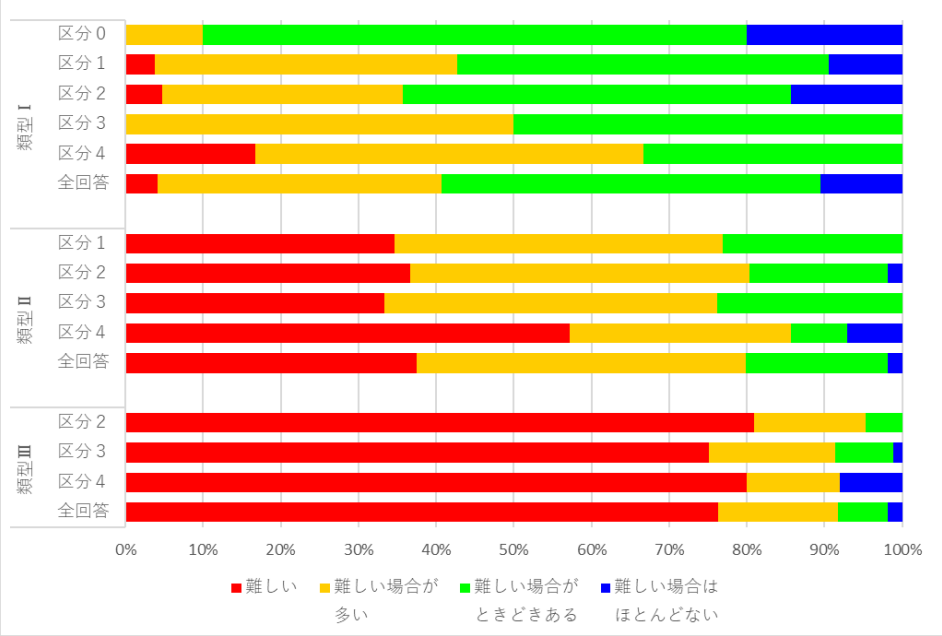
- 最積極的に利用するという概念がない地域では、最有効使用の判定は困難との回答
  ⇒市場参加者も明確な利用目的をもって取引を行っておらず、利用目的に応じた価格が形成されていないか。現場においても最有効使用の記載に苦慮している。

人口減少等によって土地需要が減退している地域における取引事例比較法の適用について質問します。

Q11:〔取引事例比較法の適用〕

取引事例の収集・分析の難易（住宅地）

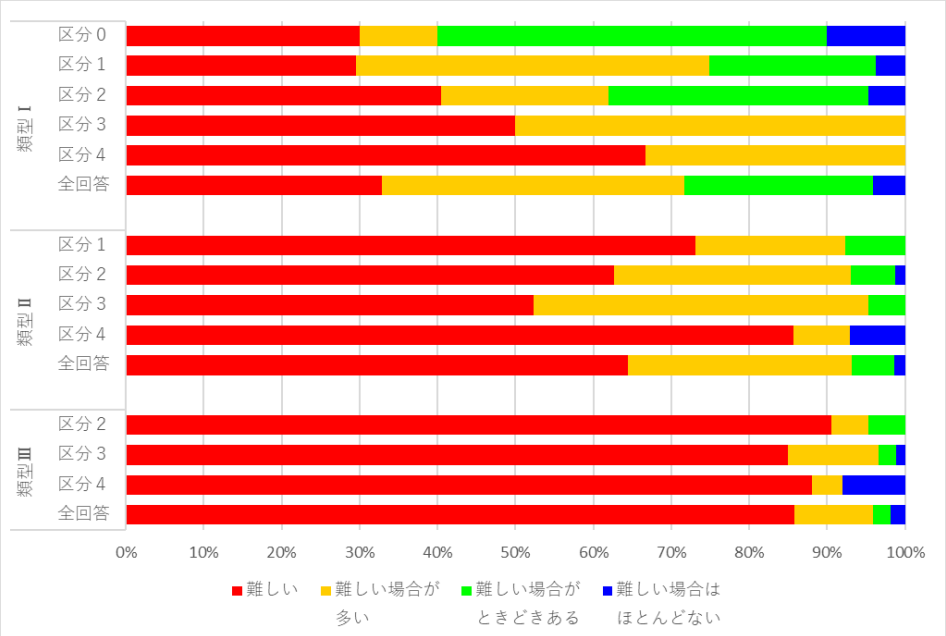
		難しい		難しい場合が多い		難しい場合がときどきある		難しい場合はほとんどない		計	
類型Ⅰ	区分０	0	(0.0%)	1	(10.0%)	7	(70.0%)	2	(20.0%)	10	(100.0%)
	区分１	6	(3.8%)	62	(39.0%)	76	(47.8%)	15	(9.4%)	159	(100.0%)
	区分２	2	(4.8%)	13	(31.0%)	21	(50.0%)	6	(14.3%)	42	(100.0%)
	区分３	0	(0.0%)	1	(50.0%)	1	(50.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
	区分４	1	(16.7%)	3	(50.0%)	2	(33.3%)	0	(0.0%)	6	(100.0%)
	全回答	9	(4.1%)	80	(36.5%)	107	(48.9%)	23	(10.5%)	219	(100.0%)
類型Ⅱ	区分１	9	(34.6%)	11	(42.3%)	6	(23.1%)	0	(0.0%)	26	(100.0%)
	区分２	58	(36.7%)	69	(43.7%)	28	(17.7%)	3	(1.9%)	158	(100.0%)
	区分３	7	(33.3%)	9	(42.9%)	5	(23.8%)	0	(0.0%)	21	(100.0%)
	区分４	8	(57.1%)	4	(28.6%)	1	(7.1%)	1	(7.1%)	14	(100.0%)
	全回答	82	(37.4%)	93	(42.5%)	40	(18.3%)	4	(1.8%)	219	(100.0%)
類型Ⅲ	区分２	17	(81.0%)	3	(14.3%)	1	(4.8%)	0	(0.0%)	21	(100.0%)
	区分３	130	(75.1%)	28	(16.2%)	13	(7.5%)	2	(1.2%)	173	(100.0%)
	区分４	20	(80.0%)	3	(12.0%)	0	(0.0%)	2	(8.0%)	25	(100.0%)
	全回答	167	(76.3%)	34	(15.5%)	14	(6.4%)	4	(1.8%)	219	(100.0%)



- 全回答に占める「難しい」の回答は、類型Ⅰで 4.1%、類型Ⅱで 37.4%、類型Ⅲで 76.3%に達した。

Q12:〔取引事例比較法の適用〕
取引事例の収集・分析の難易（商業地）

		難しい		難しい場合が多い		難しい場合がときどきある		難しい場合はほとんどない		計	
類型Ⅰ	区分０	3	(30.0%)	1	(10.0%)	5	(50.0%)	1	(10.0%)	10	(100.0%)
	区分１	47	(29.6%)	72	(45.3%)	34	(21.4%)	6	(3.8%)	159	(100.0%)
	区分２	17	(40.5%)	9	(21.4%)	14	(33.3%)	2	(4.8%)	42	(100.0%)
	区分３	1	(50.0%)	1	(50.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
	区分４	4	(66.7%)	2	(33.3%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	6	(100.0%)
	全回答	72	(32.9%)	85	(38.8%)	53	(24.2%)	9	(4.1%)	219	(100.0%)
類型Ⅱ	区分１	19	(73.1%)	5	(19.2%)	2	(7.7%)	0	(0.0%)	26	(100.0%)
	区分２	99	(62.7%)	48	(30.4%)	9	(5.7%)	2	(1.3%)	158	(100.0%)
	区分３	11	(52.4%)	9	(42.9%)	1	(4.8%)	0	(0.0%)	21	(100.0%)
	区分４	12	(85.7%)	1	(7.1%)	0	(0.0%)	1	(7.1%)	14	(100.0%)
	全回答	141	(64.4%)	63	(28.8%)	12	(5.5%)	3	(1.4%)	219	(100.0%)
類型Ⅲ	区分２	19	(90.5%)	1	(4.8%)	1	(4.8%)	0	(0.0%)	21	(100.0%)
	区分３	147	(85.0%)	20	(11.6%)	4	(2.3%)	2	(1.2%)	173	(100.0%)
	区分４	22	(88.0%)	1	(4.0%)	0	(0.0%)	2	(8.0%)	25	(100.0%)
	全回答	188	(85.8%)	22	(10.0%)	5	(2.3%)	4	(1.8%)	219	(100.0%)



- 全回答に占める「難しい」の回答は、類型Ⅰで 32.9%、類型Ⅱで 64.4%、類型Ⅲで 85.8%に達し、いずれの類型でも住宅地（Q11）より高い割合を示した。

Q13:〔取引事例比較法の適用〕

取引事例の収集・分析が難しい場合、実務上、事例を選定するためにどのような対応をしていますか。

主な回答

- ある程度過去の事例にさかのぼり適切な時点修正を行う。
- 3 年、ないし 5 年以内が原則である。やむを得ないので、古い事例、遠くの事例も採用している。最近、国税の路線価が減っているので困っている。全国地価マップで固定の事例、路線価を使うが恣意的で困る場合がある。
- より過去の事例、より広い代替競争関係にある取引事例、例えば隣町村の事例を収集する。 当然時点修正率や地域格差の判断はより難しくなり評価の精度は落ちる。
- そもそも住宅地、商業地の概念がなく、事例がないので、前の問いのとおり古い事例又は同一需給圏を広範囲にとるほかない。
- 過去に遡る(ただし3年程度が限界)。または、同一需給圏内での市町村を超えた広域に渡った事例収集。
- 新しい事例がないのであれば、10年以内の古い取引事例、もしくは隣接する町村の取引事例を採用するしかない。
- エリアを県レベルまで広げて同様の市町村から見つける。
- とにかく同一需給圏を広くとり、広範囲から収集できるだけ類似性の高い事例を採用する。 類型Ⅰ、Ⅱでは商業地という種別分類が考えられるが、類型Ⅲにおいてはそもそも商業地という種別が判定できない。類型Ⅱ、Ⅲにおいては宅地か否か程度の選別しかなく、更に雑種地や原野状地とも価格牽連性が発生しているためこれらの事例との比較検討も行う。
- ピンポイントでの収集・分析は限界があるので、地価水準・エリア・取引時点など広域的に収集・分析することで対応する。
- 公共用地取得の事例を広範囲に収集する。 同一需給圏を広く把握する。
- 近隣地域の周辺地域(対象不動産と種別が異なる土地)に存する事例を採用する。
- 不動産の場合、「近くの他人より遠い親戚」の方が妥当性を有するので、似たような状況にある遠い市町村の事例を利用する。
- 事例を市町に拘らず、広域的に収集する。工場系なんかなら佐賀県全域でもしょうが無い。
- 事例収集範囲を拡大する。過去時点に遡る。事例に準ずる売買希望価格や不動産取引業者価格を参考にする。
- 住宅地、商業地、工場地などに関係なく、その地域内で事例があれば全て収集・分析対象とする。広域的に事例を収集 過去の取引事例も採用
- 商業地の取引事例の収集等が難しい場合は、仕方なく、住宅地の事例を選定している。
- 宅地に準ずる雑種地、原野等の事例の採用も検討する。
- 細分した用途ごとの比準は困難であるので、種別ごとに事例を収集せざるを得ない。
- 抽象的に同質的な需要者層の視点の共通性(重視される価格形成要因の共通性)観点から同一需給圏内の類似地域の概念を広げて収集している。
- 行政当局の処分事例を活用する。 小中学校の閉校した事例。 教職員住宅処分事例。 これら処分する際の鑑定をしている。
- 国土交通省の公表している不動産取引価格情報を参考に、地場業者へのヒアリングや現地の売出情報等によって収集。
- 事例作成者が決めた用途が評価対象地の用途と異なっていても採用する。
- 基本的には、地元の不動産業者などへのヒアリングが必須となる。 事例選定にあたっては、取引事例の取引時点を遡るか、地域を広域的にとって事例を収集する。また、住宅地や商業地などの用途にとらわれず価格牽連性を重視して事例収集する。さらに、募集事例も参考にする。
- 地元役場の職員に地元相場観をヒアリングします。
- 事例の収集、分析は不可能であるので不動産鑑定の依頼を謝絶する。

① かなり古い過去の事例事例から価格を推定する

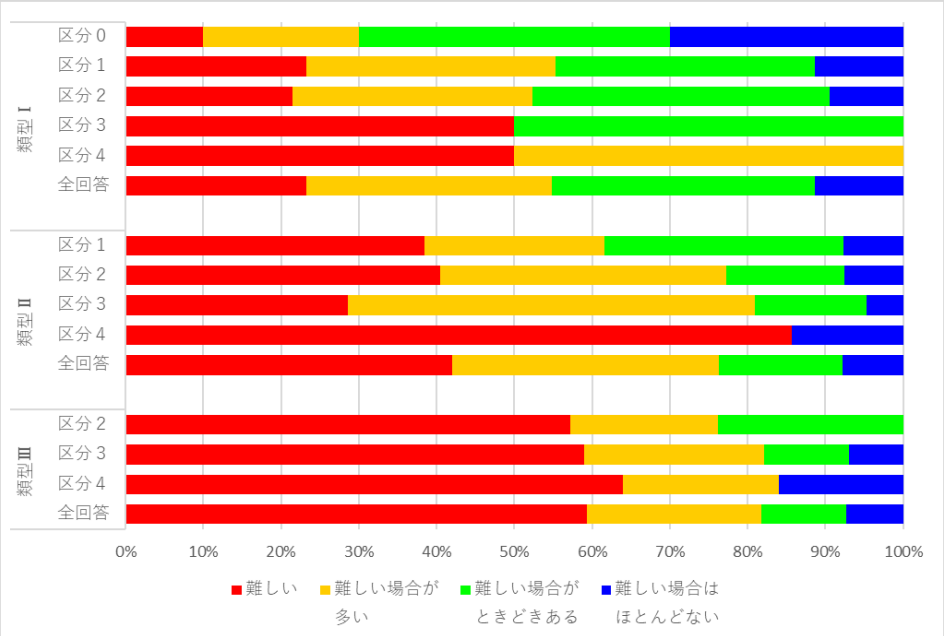
② 基準が定義する同一需給圏の範囲を超えて広域的に事例を収集する

③ 種別が異なる土地宅地以外の土地の取引水準より推定する(例:農地事例から宅地価格を推定する)

⇒基本的に価格水準の把握方法(Q7)と同じような回答が多い。

Q14:〔取引事例比較法の適用〕
事情補正の難易

		難しい		難しい場合が多い		難しい場合がときどきある		難しい場合はほとんどない		計	
類型Ⅰ	区分０	1	(10.0%)	2	(20.0%)	4	(40.0%)	3	(30.0%)	10	(100.0%)
	区分１	37	(23.3%)	51	(32.1%)	53	(33.3%)	18	(11.3%)	159	(100.0%)
	区分２	9	(21.4%)	13	(31.0%)	16	(38.1%)	4	(9.5%)	42	(100.0%)
	区分３	1	(50.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
	区分４	3	(50.0%)	3	(50.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	6	(100.0%)
	全回答	51	(23.3%)	69	(31.5%)	74	(33.8%)	25	(11.4%)	219	(100.0%)
類型Ⅱ	区分１	10	(38.5%)	6	(23.1%)	8	(30.8%)	2	(7.7%)	26	(100.0%)
	区分２	64	(40.5%)	58	(36.7%)	24	(15.2%)	12	(7.6%)	158	(100.0%)
	区分３	6	(28.6%)	11	(52.4%)	3	(14.3%)	1	(4.8%)	21	(100.0%)
	区分４	12	(85.7%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(14.3%)	14	(100.0%)
	全回答	92	(42.0%)	75	(34.2%)	35	(16.0%)	17	(7.8%)	219	(100.0%)
類型Ⅲ	区分２	12	(57.1%)	4	(19.0%)	5	(23.8%)	0	(0.0%)	21	(100.0%)
	区分３	102	(59.0%)	40	(23.1%)	19	(11.0%)	12	(6.9%)	173	(100.0%)
	区分４	16	(64.0%)	5	(20.0%)	0	(0.0%)	4	(16.0%)	25	(100.0%)
	全回答	130	(59.4%)	49	(22.4%)	24	(11.0%)	16	(7.3%)	219	(100.0%)



- 全回答に占める「難しい」の回答は、類型Ⅰで 23.3%、類型Ⅱで 42.0%、類型Ⅲで 59.4%に達し、事情補正、時点修正(Q16)、価格形成要因の比較(Q18)の中では最も難しいと回答する割合が高くなった。

Q15:〔取引事例比較法の適用〕

事情補正が難しい場合、実務上、どのような検討を行って、判断していますか。

主な回答

- あるがままの価格を採用するのを原則としている。
- こうした地域では、取引事情が明確に判明している場合以外には、個別的事情の排除は難しい。従って、取引事例以外からのアプローチで推定～把握される価格水準との関係性を分析して、不知の事情の存在を推定して、調整過程で考慮することとなる。つまりこのような地域にあっても価格水準に合わせるための事情補正はあってはならない。
- このような地域では、もともと縁故関係など取引事情を含むケースが大半。したがって、ほとんどの事例に事情を含んでいるとも言える。個人的な処理方針としては、従来地価水準(固定評価額等から推定される水準)との開差がどの程度なのかをまず把握。2割～4割程度乖離があるなら当事者属性や関係性等にも留意のうえ、原則補正する方法で検討する。5割以上であれば補正をせず採用しないか、当該事例の存在等を市場分析の際に検討記載など。
- そもそも事情補正とは、いわゆる相場がある程度形成されている地域において意味があるものあり、相場がない＝土地需要がほとんどない地域においては、事情補正が有効なのか正しいのかさえ定かではない。 このような地域においては、実務上公的価格指標から見て事情補正率が▲50%とを超えるものも珍しくないが、あまりに大きな補正率の場合は採用を見送る、あるいは採用しても参考にとどめる取り扱いをしているケースが多い。
- まず一義的に調停、競売、公売、相続による売急ぎ、隣地売買による買進みなど理由が判明しており、かつ30%程度の範囲内で補正可能な取引事例かどうか検討確認します。 採用事例と出来ないとしても実取引として価格序列の上下どの位置にあるものかの確認を行います。 やむを得ず採用事例とする場合にも事情の有無の記載をすること、価格決定のウエイトを参考レベルに留めるなどの対応をします。
- そもそもの水準の把握が難しいエリアでは事情補正が難しいため、事情補正は行わない場合が多い
- 最近は都市部へ転出して不要になった不動産を隣接地所有者が引き受けるケースが多々見られ、「隣接者引受」といった用語で事情補正を行っている。
- 過去の事例価格や公的評価のデータ等、あらゆる情報を総合的に判断している。
- 固定資産税の標準宅地の価格に合わせる。
- 固定資産税評価額等、公的な指標がある場合は参考とし、登記簿からも何らかの事情が読み取れないかを確認する。市場性、収益性、原価性の各観点から事情の有無を検討。
- 公示価格等の公的評価額の水準からみていくしかないのでは？ 固定資産評価のポイントを見たりしている。
- 周囲の推定地価水準との乖離との比較により判断。
- 循環論におちいることに留意し、近傍の相続税路線価、固定資産税路線価等を援用する。
- 路線価(固定・相続)との比較考量。取引属性の検討・分析。公的機関及び不動産業者への聴取。以上から価格水準及び相場を把握して標準化補正及び地域格差補正において格差(その他)調整。
- アンケートや登記簿等の資料からなるべく詳細な事情を把握するように努めている。
- 登記簿等を精査して、売買の経緯等を分析し、出来る限り合理的な補正率を考える。売急ぎについては、ある程度把握できると思います。競売の事例や不動産業者等へのヒアリングも重要になってくると思います。
- 事情補正のある事例は出来るだけ避けるが、それでも事例がない場合は通常の 4 事例ではなく 3 乃至 2 事例で比準を行い 鑑定ではなく、調査報告書とする場合も考えられる。

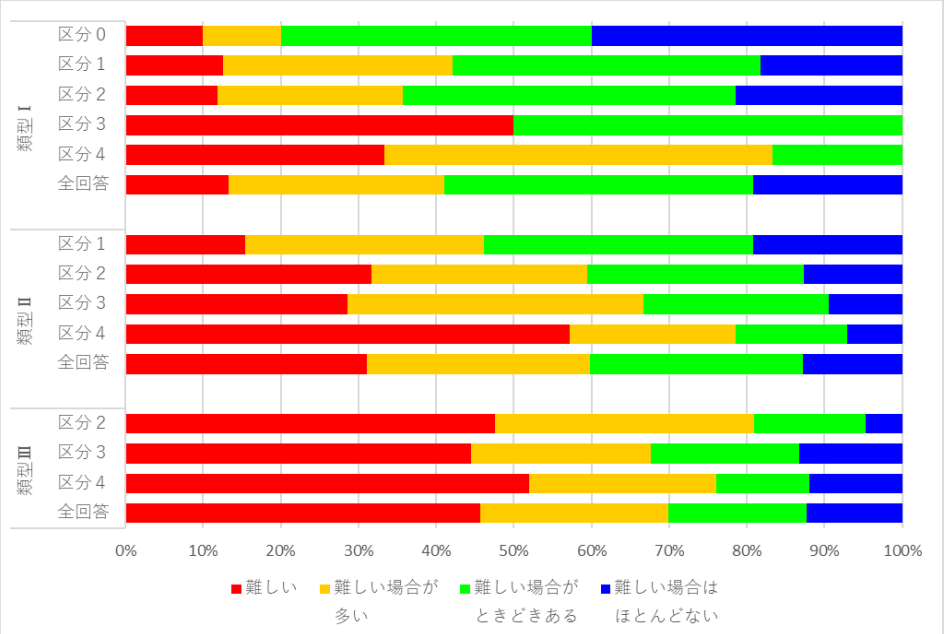
事情補正をしない、或いは採用しない、が多い。

市場が機能していない地域では、縁故関係間取引等の事情を含んでいるものの割合が多くなるが、地域自体の問題なので補正の必要性の判断は難しい。

一方、技術的には、公的評価を手掛かりに補正し、活用せざるを得ないとの意見も。

Q16:〔取引事例比較法の適用〕
時点修正の難易

		難しい		難しい場合が多い		難しい場合がときどきある		難しい場合はほとんどない		計	
類型Ⅰ	区分0	1	(10.0%)	1	(10.0%)	4	(40.0%)	4	(40.0%)	10	(100.0%)
	区分1	20	(12.6%)	47	(29.6%)	63	(39.6%)	29	(18.2%)	159	(100.0%)
	区分2	5	(11.9%)	10	(23.8%)	18	(42.9%)	9	(21.4%)	42	(100.0%)
	区分3	1	(50.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
	区分4	2	(33.3%)	3	(50.0%)	1	(16.7%)	0	(0.0%)	6	(100.0%)
	全回答	29	(13.2%)	61	(27.9%)	87	(39.7%)	42	(19.2%)	219	(100.0%)
類型Ⅱ	区分1	4	(15.4%)	8	(30.8%)	9	(34.6%)	5	(19.2%)	26	(100.0%)
	区分2	50	(31.6%)	44	(27.8%)	44	(27.8%)	20	(12.7%)	158	(100.0%)
	区分3	6	(28.6%)	8	(38.1%)	5	(23.8%)	2	(9.5%)	21	(100.0%)
	区分4	8	(57.1%)	3	(21.4%)	2	(14.3%)	1	(7.1%)	14	(100.0%)
	全回答	68	(31.1%)	63	(28.8%)	60	(27.4%)	28	(12.8%)	219	(100.0%)
類型Ⅲ	区分2	10	(47.6%)	7	(33.3%)	3	(14.3%)	1	(4.8%)	21	(100.0%)
	区分3	77	(44.5%)	40	(23.1%)	33	(19.1%)	23	(13.3%)	173	(100.0%)
	区分4	13	(52.0%)	6	(24.0%)	3	(12.0%)	3	(12.0%)	25	(100.0%)
	全回答	100	(45.7%)	53	(24.2%)	39	(17.8%)	27	(12.3%)	219	(100.0%)



- 全回答に占める「難しい」の回答は、類型Ⅰで 13.2%、類型Ⅱで 31.1%、類型Ⅲで 45.7%に達した。
  ⇒取引事例比較法は価格説明において実質的には大きな役割を負っているが、当該手法すら適用が難しいとの指摘。

Q17:〔取引事例比較法の適用〕

時点修正が難しい場合、実務上、どのような検討を行って判断していますか。

主な回答

- かつての価格変動状況から今後の推移の検討している。
- 広域的な時点修正の動きや、近くの市街化区域の住宅地の地価動向などを踏まえて判断する。
- 周辺市町村等の需給状況と時点修正率から類推して判断している。
- 周辺地域の事例を分析し、その地域の地価の推移を把握し、近隣地域と周辺地域を比較し、近隣地域の地価の推移を推測している。
- 一般的要因の検討等により、当該市町村全体の地価変動状況を把握し、これを基にする。 公的土地評価全体の均衡の観点から、公的評価の価格を参照しつつ地価変動状況を推測する。
- そもそも取引価格水準の変動を観測することができないエリアなので、実証的な時点修正は不可能であり、割り切って取引時点から路線価、標準宅地等の変動率をもって時点修正。
- なるべく対象不動産の近くに存在する公示地、相続税路線価、固定資産税路線価等の推移を検証し、判断しています。
- 市街化調整区域の住宅地の基準地の変動率を参考としている。
- 人口、世帯数(メインの市場参加者の年齢層)の推移、自然的社会的条件の類似した公的評価の変動率が広域的な地価変動との均衡があると考えられるため合理的と考えて判定している。
- 人口減少から未利用が増えつつある状況を勘案して、下落の方向で処理している。 下落の速度には注意。緩やかな下落が実務上適切。 方向性に間違いはないので、問題はない。宅地の最低価格とかという概念はないと考える。 ほぼ無価値に近づいているというのが社会通念。
- 地価公示、地価調査、国税評価、固定評価(時点修正)の変動率、取引事例の分析、業者への取材等により判断している。
- 公示価格、基準地価格の過年度の変動率の推移、人口、生産年齢人口、世帯数、高齢化率の推移等と民間取引事例の数、内容等。
- 価格水準が類似し、同程度の人口減少を抱える地域という条件を満たす類似地域を県内或いは隣県まで拡げて、少なくとも3年以内の事例をより多く収集して分析検討する。
- 人口動態、全体的な取引件数の推移、地元企業の事業所数、従業者数、工業・商業統計の衰退状況等の情報を収集している。
- 近傍の地価公示等や不動産業者の意見などを参考にしている。
- 中長期の推移。人工世帯数の中期的推移や建築着工、土地取引の推移等を参考にして査定する。買手がいないため価格は変動していない、というのは言い訳にならない。
- 基本的には、土地が動かない地域で、地域要因も大きな変動要因はない地域。市街地のような大きな価格変動はないと考える。
- 原則、時点修正をせず、当該事例が現水準と捉える。他の事例と不整合がある場合は、何らかの事情ありとみて、その事例を除外するか、事情を推定し仮補正を加えて比較するか。
- このような地域では価格変動自体存在しない。時点修正の意味、必要はない。
- 時点修正率が 2～3%と少ない場合は、5年又はそれ以上前の事例も採用できるが、時点修正率が大きい場合は 3 年前が精々と思われる。広域に同一需給圏を取っても事例がない場合は、鑑定ではなく調査報告書になる場合も 考えられる。
- 類似性の高い地域の時点修正率を参考として、取引価格の推移から大まかな方向性を把握する。類型Ⅲの地域については時点修正率を把握することは困難なため、時点修正を行わない(評価書には理由を記載) 本来発生しているであろう時点修正による差異についても、事例と対象地間の要因格差のなかに含まざるを得ない場合がある。このような地域の場合、価格水準は極めて低く、そもそも正確に一点で価格を求めることが困難なであること、格差率に置き換えると大きな格差になるが、貨幣価値としての格差は小さいことを念頭に評価を行う。

⇒ ① 取引のある(市場が機能している)地域の変動率に、市場の状況、要因比較等を行って求める

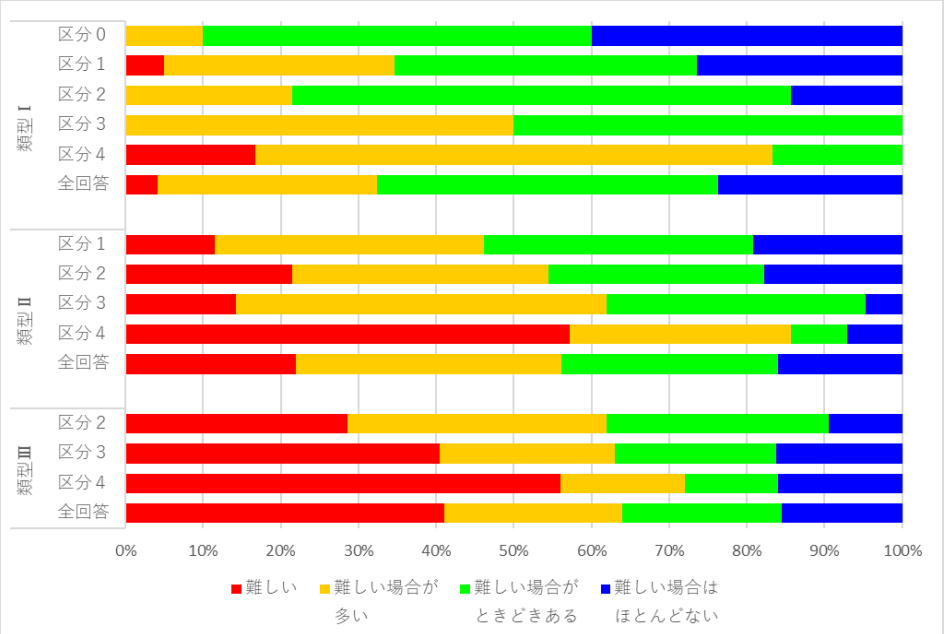
② 公示・調査等の変動率を基準とする

③ 人口・世帯数、高齢化率、空家・空地率の推移、所得分析、産業の動向等から分析

④ 価格水準が下限に達している地域においては、時点修正を行わない。

Q18:〔取引事例比較法の適用〕
価格形成要因の比較の難易

		難しい		難しい場合が多い		難しい場合がときどきある		難しい場合はほとんどない		計	
類型Ⅰ	区分0	0	(0.0%)	1	(10.0%)	5	(50.0%)	4	(40.0%)	10	(100.0%)
	区分1	8	(5.0%)	47	(29.6%)	62	(39.0%)	42	(26.4%)	159	(100.0%)
	区分2	0	(0.0%)	9	(21.4%)	27	(64.3%)	6	(14.3%)	42	(100.0%)
	区分3	0	(0.0%)	1	(50.0%)	1	(50.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
	区分4	1	(16.7%)	4	(66.7%)	1	(16.7%)	0	(0.0%)	6	(100.0%)
	全回答	9	(4.1%)	62	(28.3%)	96	(43.8%)	52	(23.7%)	219	(100.0%)
類型Ⅱ	区分1	3	(11.5%)	9	(34.6%)	9	(34.6%)	5	(19.2%)	26	(100.0%)
	区分2	34	(21.5%)	52	(32.9%)	44	(27.8%)	28	(17.7%)	158	(100.0%)
	区分3	3	(14.3%)	10	(47.6%)	7	(33.3%)	1	(4.8%)	21	(100.0%)
	区分4	8	(57.1%)	4	(28.6%)	1	(7.1%)	1	(7.1%)	14	(100.0%)
	全回答	48	(21.9%)	75	(34.2%)	61	(27.9%)	35	(16.0%)	219	(100.0%)
類型Ⅲ	区分2	6	(28.6%)	7	(33.3%)	6	(28.6%)	2	(9.5%)	21	(100.0%)
	区分3	70	(40.5%)	39	(22.5%)	36	(20.8%)	28	(16.2%)	173	(100.0%)
	区分4	14	(56.0%)	4	(16.0%)	3	(12.0%)	4	(16.0%)	25	(100.0%)
	全回答	90	(41.1%)	50	(22.8%)	45	(20.5%)	34	(15.5%)	219	(100.0%)



- 全回答に占める「難しい」の回答は、類型Ⅰで 4.1%、類型Ⅱで 21.9%、類型Ⅲで 41.1%に達した。

Q19:〔取引事例比較法の適用〕

価格形成要因の比較が難しい場合、実務上、どのような検討を行って判断していますか。

主な回答

- 価格形成要因の比較が難しい場合、同一需給圏を広げ、収集事例を増やすことで、要因比較の検討をより精緻に行うよう対応しています。
- 周辺地域の価格形成要因の動向を分析して、先例が有れば、その比準も参考に判断している。
- エリアの市場実態を反映して、駅距離や交通手段、繁華性、用途の多様性を複合的に検証
- 類型Ⅲについては地域内に事例がないのだから、価格形成要因比較のしようがない。そのため広域に事例を収集して比較検討を行う。
- 開差の元となった地域特有の価格形成要因を探す。 価格形成要因が無ければ、あるがままに比準する。
- 人口推移、世帯数推移、高齢化率等の情報を参考に、対象不動産の周辺環境を踏まえ、環境条件等の中で格差を検討します。
- あくまでも土地価格比準表を参考にし、比準項目にない環境条件や市場性を考慮して決定する。
- 価格形成要因を比準するにあたっての、比準率を決めるデータ(取引)が不足しており的確な比較が困難である。やむをえず地価調査研究会の「土地価格比準表」を参考に使用している。
- 固定資産税標準宅地の価格の比較検討や売り希望価格等を比較検討し、判断している。
- 公示地、基準地、固定の標準宅地との価格バランス。
- おおむね人口や高齢化率の相違が価格の差ではないかと思われるので、そこを具体的な数値で比較し、判断している。
- 価格形成要因の比較→その地域の需要減程度の判定なので、過去からの地域変化を見てきた地元の鑑定士としての経験をもとに判定している。
- 価格形成要因の比較が難しいというのは、調査不足だと思う。周辺の人にしっかり状況をヒヤリングすれば、何が不便なのかなど、比較要因は見えてくるはず。
- 業者ヒアリングの結果や固定資産税の評価を参考にする。
- 地域要因の比較については、対象不動産、取引事例共に、できるだけ近くに存在する地価公示、相続税路線価、固定資産税路線価を参考に検討し、判断しています。 個別的要因の比較(標準化補正)については、周辺に参考になる事例が存在しない以上、土地価格比准表などを参考に査定するしかないのではないかと思います。全ての採用事例についての、標準化補正後の価格の順列と、地域格差修正後の価格の順列をより慎重に精査 順列が極めて微妙な場合は役所等精通者に地域の順列につき聴取
- 地方自治体の各種統計資料の収集、地元不動産業者の情報を収集・分析を行う。
- 特に自然災害の可能性を重視する。土砂災害、土石流、洪水、高潮、津波等について地元でヒアリングする。
- 限界集落地域など限界の度合いが深まるに応じて価格のばらつきが大きくなる傾向がありますが、住宅等の連たん性やちらばり具合、住宅の苗字が殆ど同一など地縁の強弱、役場や公民館、道の駅など中心集落までの距離や利便性、電気や上水道、道路の幅員や舗装などインフラ整備の状態、山間部特有の起伏の有無など需要者の選考に影響するであろう価格形成要因の把握、検討を行って判断します。ただし、この作業は検討項目の策定や要因格差点のバランス検討が伴うため行きつ戻りつの作業になる傾向があります。
- あまり難しく考えないで、自分の感性で比較を行っている。
- 市場がほぼ形成されていないので. かつての経験で検討している。
- 一声ナンボの相場観であるなら、極めて単純に「良い普通悪い」程度の比較にするかもしれません。
- 市場性の低い地域では、個別格差等が厳密でなくなる傾向が強いと思いますので、逆に神経質にならなくても良いと考えています。(むしろ鑑定評価書の利用者に対する言い訳として考えています。)

①同一需給圏内を広げ、要因比較を精緻に行う。

② 土地価格比準表による

③ 固定資産税評価額等の公的評価の格差を参考

④ 業者、地元役場等にヒアリング

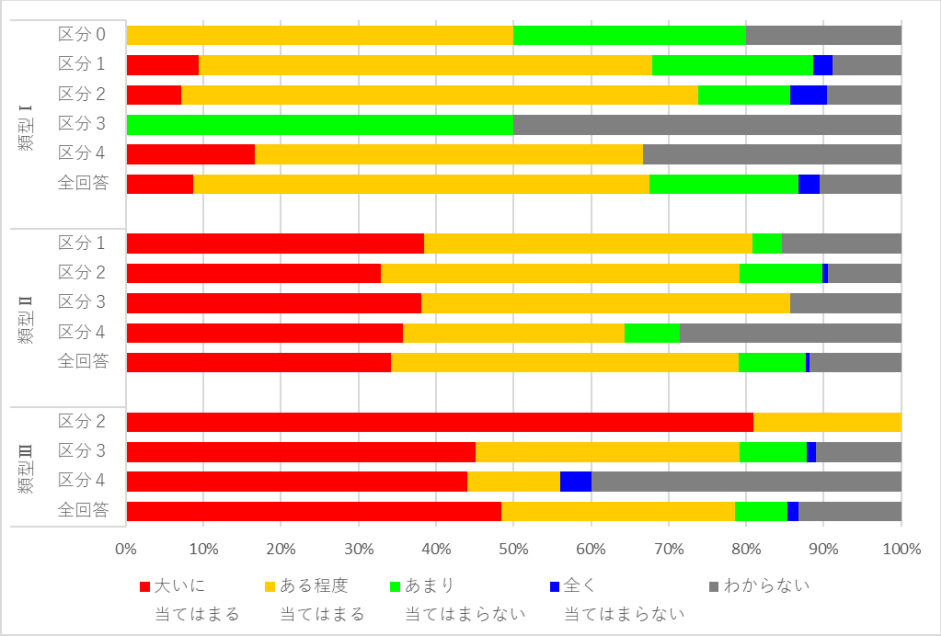
⑤ 感覚、良い・悪いの相場観

⇒考え方に基づく①・④・⑤等と、技術論である②・③等に分かれた

Q20:〔取引事例比較法の適用〕

人口減少下においては、需要が不足していくため、地域的に需要が斑模様となりますが、〔類型Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ〕の地域では、「人口・世帯数のほか、世代・世帯構成の推移、高齢化率の推移、空き家率・空地率の推移、土地利用の変遷、地域内建築物・敷地内整備の状態等の地域の状況の変遷を顕す要因のウエイトが増える」という記述に当てはまるかどうか、「取引の対象となった土地の利用に関して、従前の使用方法や周辺の利用状況に関わらず、たまたま現れた買い手の意向によって決まる傾向が強く、土地の利用と価格との牽連性が弱まっている」という実態が当てはまるかどうか、類型ごとにご回答下さい。

		大いに当てはまる		ある程度当てはまる		あまり当てはまらない		全く当てはまらない		わからない		計	
類型Ⅰ	区分0	0	(0.0%)	5	(50.0%)	3	(30.0%)	0	(0.0%)	2	(20.0%)	10	(100.0%)
	区分1	15	(9.4%)	93	(58.5%)	33	(20.8%)	4	(2.5%)	14	(8.8%)	159	(100.0%)
	区分2	3	(7.1%)	28	(66.7%)	5	(11.9%)	2	(4.8%)	4	(9.5%)	42	(100.0%)
	区分3	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	0	(0.0%)	1	(50.0%)	2	(100.0%)
	区分4	1	(16.7%)	3	(50.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(33.3%)	6	(100.0%)
	全回答	19	(8.7%)	129	(58.9%)	42	(19.2%)	6	(2.7%)	23	(10.5%)	219	(100.0%)
類型Ⅱ	区分1	10	(38.5%)	11	(42.3%)	1	(3.8%)	0	(0.0%)	4	(15.4%)	26	(100.0%)
	区分2	52	(32.9%)	73	(46.2%)	17	(10.8%)	1	(0.6%)	15	(9.5%)	158	(100.0%)
	区分3	8	(38.1%)	10	(47.6%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	3	(14.3%)	21	(100.0%)
	区分4	5	(35.7%)	4	(28.6%)	1	(7.1%)	0	(0.0%)	4	(28.6%)	14	(100.0%)
	全回答	75	(34.2%)	98	(44.7%)	19	(8.7%)	1	(0.5%)	26	(11.9%)	219	(100.0%)
類型Ⅲ	区分2	17	(81.0%)	4	(19.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	21	(100.0%)
	区分3	78	(45.1%)	59	(34.1%)	15	(8.7%)	2	(1.2%)	19	(11.0%)	173	(100.0%)
	区分4	11	(44.0%)	3	(12.0%)	0	(0.0%)	1	(4.0%)	10	(40.0%)	25	(100.0%)
	全回答	106	(48.4%)	66	(30.1%)	15	(6.8%)	3	(1.4%)	29	(13.2%)	219	(100.0%)



- 全回答に占める「大いに当てはまる」の回答は、類型Ⅰで 8.7%、類型Ⅱで 34.2%、類型Ⅲで 48.4%に達した。

Q21:〔取引事例比較法の適用〕

当てはまる場合、実務上、どのような要因を類型ごとに重視していますか。

主な回答

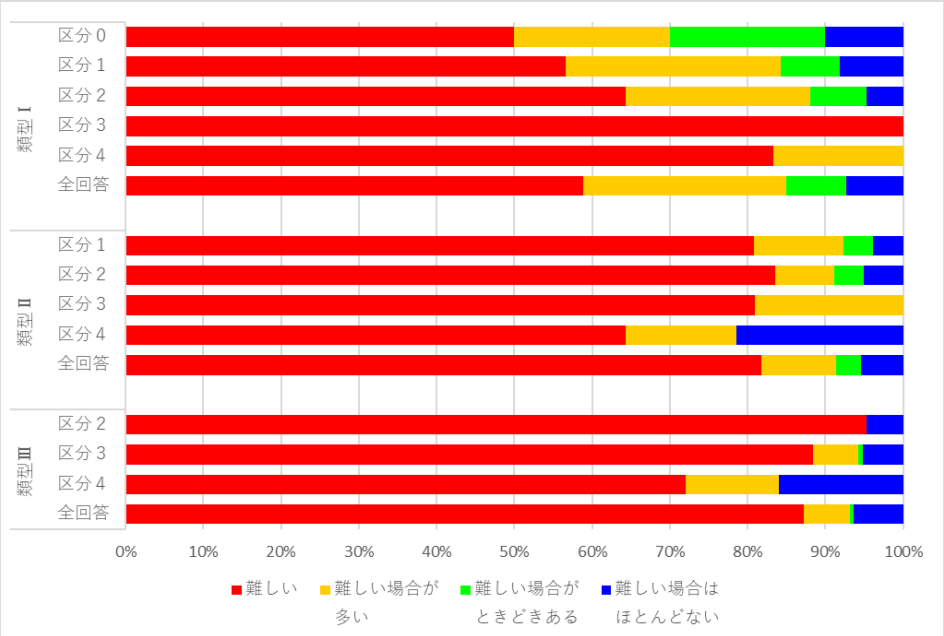
- いずれの類型でも次の項目を重視します。
  ・人口・世帯数の減少、空き家・空き地率の増加の状況を考慮する。
  ・周辺の代替的な地域に需要がとられている場合もあるので、周辺に人口・世帯数が増加している地域がないかどうかに注意する。
- いずれの類型も地域内の人口・世帯数の推移、動向並びに建物の状況等のよる環境条件の変動。
- 人口・世帯数のほか、世代・世帯構成の推移、高齢化率の推移、空き家率・空地率の推移、土地利用の変遷、地域内建築物・敷地内整備の状態等の地域の状況の変遷を検討している。
- 人口・世帯数は、かなり詳細な資料(集落単位等)の入手が可能であり、実務的には重視。 また、公共公益施設(学校や支所等)の廃止や、バス路線の廃止などの要因も入手可能であり重視。 一方で本来なら、空き家率・空地率の推移(集落単位等詳細なもの)に関する要因は極めて重要ながら、資料入手が困難。(情報整備を求む)
- その地域には、どういう不便があるので、人口が減っているのかをしっかり把握すること。買主の意向もあるが、買主により、地域が変化する可能性の有無も踏まえて、考えないといけないと思う。
- 過疎市町村において、どこでも把握できる資料としては人口動態となるので、元々の価格水準に対して、人口推移の状況等を重視して下落率等を把握している。
- 各市町が公表している高齢化率という要因を重視しています。
- 基本的に夜間人口に占める就学者、勤労者の比率の推移・動向を重視する。
- 需要と供給の原則から、宅地の需要となる人口、世帯数、高齢化率等を重視。
- 取引事例が少なく、時系列的な価格動向が把握しにくいことから、時点修正にあたっては人口世帯数の推移をはじめとする一般的要因の動向を参考としている。
- たまたま現れた買い手が複数いれば、たまたまではないのでは 空家率や空き地率に加え、過去の率の推移などが分かれば重視したい
- ケースバイケースで難しいですが、類型Ⅰ:生活利便性、居住性等、類型Ⅱ、Ⅲ:用途多様性、生活利便性等を考えます。
- たまたま現れた取引の利用状態について、将来的に主流化していくかどうかを判定し、主流化していくと判定すれば当該利用状態について重視すべき要因を、一時的な利用方法で、従来の利用が今後も基本的に継続していくと判定すれば、従来の利用状態について重視すべき要因をそれぞれ重視すると思います。
- 環境条件のうち、「居住者の近隣関係等の社会的環境の良否」「周辺の利用状況」「上下水道の状態」。「居住者の近隣関係等の社会的環境の良否」は、人口・世帯数のほか、世代・世帯構成の推移、高齢化率の推移、空き家率・空地率の推移に該当。「周辺の利用状況」は、土地利用の変遷、地域内建築物・敷地内整備の状態等の地域の状況の変遷に該当。「上下水道の状態」は、地価水準に対する工事費の割合が高いため。
- 基本的に宅地の場合建物付き取引が多いため、取引後の実際の土地利用方法。(継続利用、リフォーム、更地化等)。
- 旧来の商業地域が衰退し、郊外型路線商業地域の発展が顕著である。ショッピングモールを 中心とした生活圏に移行している。旧来の集落的住宅地域周辺にミニ開発の住宅地が多く なっているので、新たな価格バランスが形成されつつある。この点を重視している。
- 将来、住宅地としての利用が見込まれるどうか「住宅地としての市場性」をみている。また、住宅地以外の用途の利用性が見込まれるどうか「畜舎等の市場性」も検討してみる。 なお、設問の通りと思いますが、買い手も地元との繋がりある人が多く、周りの住民を意識して利用方法や価格を考えています。
- 人口減少地域でなくても、土地利用と価格の牽連性が弱い取引は存在すると思う。ただ、類型Ⅰ～Ⅲの地域は地価水準が低く、取引件数も少ないため、希にそうした取引が発生すると目立つし、買い主からすると安いと思える水準でも地域の相場からは乖離するケースはある。問題はそうした取引の発生頻度。10年に1度であれば、無視できる。

⇒人口動態の統計資料(世代構成の推移、空き家率等)を用いるとの回答が多い

Q22:〔収益還元法の適用〕

収益還元法の適用の難易

		難しい		難しい場合が多い		難しい場合がときどきある		難しい場合はほとんどない		計	
類型Ⅰ	区分０	5	(50.0%)	2	(20.0%)	2	(20.0%)	1	(10.0%)	10	(100.0%)
	区分１	90	(56.6%)	44	(27.7%)	12	(7.5%)	13	(8.2%)	159	(100.0%)
	区分２	27	(64.3%)	10	(23.8%)	3	(7.1%)	2	(4.8%)	42	(100.0%)
	区分３	2	(100.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	2	(100.0%)
	区分４	5	(83.3%)	1	(16.7%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	6	(100.0%)
	全回答	129	(58.9%)	57	(26.0%)	17	(7.8%)	16	(7.3%)	219	(100.0%)
類型Ⅱ	区分１	21	(80.8%)	3	(11.5%)	1	(3.8%)	1	(3.8%)	26	(100.0%)
	区分２	132	(83.5%)	12	(7.6%)	6	(3.8%)	8	(5.1%)	158	(100.0%)
	区分３	17	(81.0%)	4	(19.0%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	21	(100.0%)
	区分４	9	(64.3%)	2	(14.3%)	0	(0.0%)	3	(21.4%)	14	(100.0%)
	全回答	179	(81.7%)	21	(9.6%)	7	(3.2%)	12	(5.5%)	219	(100.0%)
類型Ⅲ	区分２	20	(95.2%)	0	(0.0%)	0	(0.0%)	1	(4.8%)	21	(100.0%)
	区分３	153	(88.4%)	10	(5.8%)	1	(0.6%)	9	(5.2%)	173	(100.0%)
	区分４	18	(72.0%)	3	(12.0%)	0	(0.0%)	4	(16.0%)	25	(100.0%)
	全回答	191	(87.2%)	13	(5.9%)	1	(0.5%)	14	(6.4%)	219	(100.0%)



- 全回答に占める「難しい」の回答は、類型Ⅰで 58.9%、類型Ⅱで81．7%、類型Ⅲで87.2%に達し、手法の適用が極めて困難になっている状況が窺える。

Q23:〔収益還元法の適用〕

収益還元法を適用しない場合、その理由をどのように説明していますか。また、判断基準は何でしょうか。

主な回答

- 「賃貸物件が見られず、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しない」と説明している。 判断基準は近隣地域及びその周辺の地域に賃貸物件があるか、また事例化されているか。
- そもそも賃貸需要を目的として取得する事例が少ないので、賃料を始め経費率、利回り等に関する諸元把握が困難。
- REINS に賃貸事例が全くない都市は、そもそも賃貸市場が存在していないのだから、収益価格は存在しない。そのことを調査結果を示して説明している。
- このような地域では、収益により市場が形成されていることは、まずないので、その旨説明する。 事業用の不動産については、収益還元法の適用は可能ですが、その地域の実情とはかけ離れた物になると思います。
- このような地域においては、賃貸事例が少なく、賃貸市場が成立していない。また、賃貸による収益目的での取引もほとんど見られない。賃貸事例があったとしても、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は比準価格に比べ低位に求められる傾向にある。以上より収益還元法を適用しない。 判断基準は商業地域の営業している店舗の割合で、シャッターが閉まっている(閉店している)店舗の割合が半分以上であれば、収益還元法は適用しない。
- これらの地域では商業利用はもはや立地条件や地域性には起因しておらず、人為的要因が強い。商業集積性があり、店舗利用の継続性が認められる地域のみが収益還元法の適用が可能である。商店街であっても、戸建住宅や駐車場、空き地の増加している地域については住宅地域への移行が始まっており、収益力の有無は重視されていないと判断する。
- そもそも、このような地域では賃貸収入目的で投資をする市場参加者はおらず、仮に賃貸借があっても低廉で、空き家とするよりはよいという判断で賃貸しているケースがほとんどであるため。 判断基準としては、当該商業地域の衰退具合が1つの基準で、それは価格水準にもあらわれていると思料する。
- 近隣または周辺地域に収益物件が所在するか否か、または市場参加者が収益性に着目して需要するか否か等。
- 近隣地域及び周辺地域における賃貸事例の有無が判断基準と思われるが、このような地域では賃貸需要はまず見込めないので、賃貸市場が成立していないとの理由。
- 更地に、新たに賃貸用の建物を新築してまで、賃貸経営をしようとする人が居るか否か、が判断基準だと思う。地価が低くても、割が合い、賃貸物件に需要がある地域も存在すると思う。
- 市場分析、地域分析で典型需要者の行動と乖離することを説明している。評価書には記述しないが、そういった地域で収益還元法を適用すること自体が一般社会の常識、地域実態からずれているため、却って評価の信頼性を失うことを納品の際に口頭で補足することもある。
- 自己使用の不動産がほとんどであり、有効な賃貸事例が収集できない。
- 自用の住宅兼店舗しか見られず賃貸借市場が成立していない。 雪が多く雪捨て場、駐車場の確保が必要な地域であり経済合理的な賃貸物件の想定が困難。 昼間はお年寄りしかいない商店街で商売として成り立っていない。地方では名ばかり商業地域が多い。
- 自用の買手が想定されるケースが多いことから、賃貸市場の未成熟、典型的市場参加者の観点により非適用。判断基準は収益還元法を適用してみて、考えられる時価と比較し大きく低位に乖離しているかどうか。
- 収益性に基づいて取引価格が成立していない。賃貸需要がない。地価水準が低い地域においては収益還元法の適用は困難である。
- 正常価格を求める鑑定評価の場合、現実の市場で成立する価格を追究するものであり、正常価格は典型的な市場参加者にとって妥当する価格でなければならない。したがって典型的な市場参加者が収益性を全く考慮しないような不動産に対しては、収益還元法の適用は意味がない。仮に適用可能であったとしても、諸々の想定自体が非現実的であれば、鑑定評価書全体の信頼性にも影響しかねない。

⇒ ① 賃貸市場が未成熟。賃貸事例、収益物件の多寡が基準。
② 市場参加者が収益性に着目するか。収益物件の所在が基準。
③ 自己使用目的の取引が支配的。

Q24:〔収益還元法の適用〕

収益還元法を適用しない場合における実務上の問題点はありますか。例えば、衰退著しい商業地で賃貸事例等が存在しないために収益還元法の適用を断念した場合、地域の商業収益性をどのように参酌して価格に反映していますか。

主な回答

- 収益還元法は大都市における評価手法であり、地方都市では適用が困難である。
- 収益還元法を適用できないような地域に存する商業地は、収益性が乏しい地域であり、住宅地化が進みつつある地域やシャッター商店街がほとんどと考える。そのような地域で、賃貸収入目的で土地を購入する市場参加者はいないため、収益還元法を適用しない実務上の問題はない。 また、このような地域はすでに相当衰退している商業地であるため、価格は相当に安く環境条件に僅かばかりの収益性を織り込んで査定することになると思料する。
- このような地域では、商業収益性を的確に把握することは困難である。営業中の小売店舗でも、パパママストアが大部分で労務費を計上すれば赤字、賃貸料(不動産への収益配分)を払えば、更に赤字、等があたり前なことして推定されるため、適正な純収益の把握は困難。参酌に足りる分析等はお目にかかったことが無い。このため調整過程で商業収益性を参酌するなどという言葉は使わない。
- そもそも、衰退著しい商業地が、本当に商業地といえるのだろうか。地方では、かつて中心商業地であったところも、シャッターを下ろし、かつての店舗は物置、倉庫と化し、奥の住宅に住んでいるというのが珍しくなく、商業収益性以前の地域もすくなくない。 したがって、衰退著しい商業地で賃貸事例も存在しない場合は、基本的には、商業地として評価を行うのが妥当かどうか検討する必要がある。公示地・基準地であれば選定替え等を検討する必要があるのではないか。 比準価格の決定に戻って、各事例をどのように取り扱うかを再検討し、対象地域との比較において、各事例地のシャッターの閉まりっぷり、空地の状況等、商店街等全体の印象で参酌した比準価格を試算し、反映させざるを得ないと思う。
- 居住用賃貸不動産の不存在、テナント建物の不存在と、「商店の不存在」は別物であるが、そもそも店舗賃貸もないような地域で商業が成り立つとは思えない。そのため、地域住民の日用品販売用の店舗以外には成り立たないような地域には「商業収益性」は存在しないと結論すると思います。そのような地域にある店舗は黒字確保が難しくなっているのではないかと推察されますし。
- 衰退が著しい商業地は、自営の個人商店がほとんどで、そもそも収益性など考慮して商売をしないため、収益性を参酌するなどというアプローチはありえない。
- 自分の想定している類型Ⅰ、Ⅱ、Ⅲにおいては土地に由来して商業収益性が期待できる地域は殆ど無い。例えば有名コンビニであれば収益を得られるが、個人商店では不可能な地域が殆どである。
- 実務上の問題点はない。地域の商業収益性は取引事例比較法の要因比較で反映するしかない。
- 取引事例には商業収益性の要素も少ないですが含まれていると判断しています。
- 取引事例比較法において周辺店舗の繁閑さ等に関する要因を収益性に関する要因とみて、比準価格においても収益性を反映するよう努める。
- 土地需要が低位な地域において収益還元法を適用できないことの実務上の問題点は大きくないし、先述のとおり売買市場が成立しているか疑わしい地域においては、取引事例比較法の適用すらあやしい。 例えば衰退著しい商業地、地域で僅かに物販店舗が残っていたとしても、昔なじみの客のみであったり集客が属人的なものであって、土地の純粋な収益力であるかはわからない。 このような地域について「商業地」とみることが適切であるか、単にまちの中心部にある地域であって「商業地」という鑑定評価上の概念が当てはまるものか十分に検討する必要がある。

⇒ ① 賃貸事例がない、賃貸市場がない地域は、収益性がないので収益還元法は必要ない。店舗賃貸もないような地域で商業が成り立つとは思えない。

② 衰退著しい商業地は、そもそも商業収益性はほとんどなく、収益還元法を適用する必要はない。価格形成に収益性は影響しない。無理に収益性を反映させる必要はない。

③ 商業地域で収益還元法が適用できない場合、そもそも収益性が低いまたは限りなく0に近い。

④ 取引事例比較法に収益性を反映させる。

Q25:〔空家等の対応〕

空家のまま長期間放置されているなど低未利用地について、建物取壊費用を考慮すると評価額がマイナスとなってしまうケースについて質問します。

このようなケースにおいて、実務上どのように対応していますか。

主な回答

- 更地価格から撤去費用を控除するとマイナスとなるが、マイナスの鑑定評価額はないのでゼロ円としている。
- 0円としています。民間ではマイナス不動産の需給は無いものと考えます。供給者はマイナスであれば空き家のまま放置します。
- いわゆる取壊し最有効の判定ができないことから、地上建物を生かすことを前提に最有効使用を判定する。「マイナス評価」ができないことは、鑑定評価上の大きな課題と考えます。（マイナスとなる事例は多々あります）
- 圏域の市場のほとんどが贈与的取引にならなければ、正常価格においてマイナス評価とはならないと考えている。価格時点現在ではマイナス算定されたとしても取壊し後にプラスの価値をもった利用がされることを考えれば、これを平準化した場合も考慮すべきである。平準化してもマイナスとなってしまう状況であっても、鑑定評価としては正常価格の意味を鑑みれば、せめて備忘価格に留めることが妥当かと思われる。 ただし、依頼目的等によって当事者が贈与の意思が明確であり、それを目的とした価格等調査であれば、マイナス評価の場面は調査報告、コンサルレベルで成果とすることが適当と思われる。
- マイナスという評価額の記載が可能であれば、マイナスの評価額を記載することもある。マイナスの評価はできないという場合には 1 円という評価を付け、事情を記載する。または、取り壊し前の価格を評価額として、付記事項に、取り壊し費用と考慮した場合の価格について記載する。
- マイナスという評価額はあり得ないので、評価額としては 0 円とする。安直に内訳（土地価格、解体費）は示さない。
- 更地価格〇〇円 建物取壊費用相当額〇〇円 と記載
- 市場性の減退等で大幅に減価して更地価格を結論とし、「取壊し費用が〇〇円程度必要となる」等の文言を記載し、マイナス評価は行わない。
- 0円評価を今まではやってきたが、マイナス評価にする時代になってきたと思う。
- マイナスになるとして評価している。 買主は解体処分義務があることを契約書で明記し、この分を預託させる必要がある。
- まず建物取壊費用を考慮すると評価額がマイナスとなってしまうという概算を依頼者にお伝えします。そのうえで評価業務を行う意義があるかどうか依頼者のご意向を確認いたします。このような場面では相続評価やバルクセールなど業務を行う意義がないと無意味であることも多いかと思います。ですので評価業務の意義を依頼者に十分確認することが重要と考えますし、受注には特に慎重な対応をいたします。
- リノベーションが可能かどうか、放置家屋の現況を精査する。不可能と判断した場合でマイナス評価となる場合は、意見（書）としてその事実を依頼者に伝える。
- 依頼者と協議のうえ、独立鑑定評価とし、参考として取壊費用を併記するケースが多い。
- 0評価にはせず、若干の残価が残るような土地値と取壊費用にする。
- 競売であれば数十万円の評価額にする。 一般鑑定で、そうしたケースは記憶にないが、多分評価額を0円とする（予め依頼人に0円となる可能性が高く、それでも評価書を必要とするかの確認はする）。

⇒ ① 0円とするとの回答が多数。理由としては、マイナス評価が鑑定評価上許されていないからとする人が多い。

② リフォーム可能性等を検討した結果として、マイナス（あるがまま）になる場合もあるとの回答も散見

③ 更地価格に取り壊し費用付記との回答もあった。

Q26:

最後に、これまで質問した事項以外で人口減少に伴う鑑定評価実務上の課題がございましたらご記入ください。

主な回答

- 10年前の取引事例の使用、10kmも離れた類似地域からの取引事例の使用をせざるを得ない状況もあり、5年後、10年後は従来手法の説得力が疑わしいです。全国すべての地域で一律に(説明できる水準の)正常価格を判定することは困難になると思います。
- ビックデータを活用した、新たな鑑定評価手法を確立していく必要がある。(このことは人口減少地域に限らず全ての不動産評価に必要なことだと思うが、取引事例や賃貸事例がない人口減少地域において理論的に価格を導くためには、特に必要ではないかと考える)
- 過疎地では正常価格の概念が当てはまらない。山間部の集落で鑑定評価を行うことは困難であり、鑑定評価基準に何らかの記載が必要なのではないか。実務的には不動産調査報告書でしか対応できないのではないかと考える。
- 過疎地域では鑑定評価理論の適用が困難な場合が多い。 原価法の適用を研究すべきだと思う。
- 市場の存在、右肩上がりの社会・経済状況を前提とした鑑定評価基準に加え、人口減少、需要減少の傾向が高まっていく状況を反映した基準の作成をする必要があるのではと思います。
- 現行の鑑定評価基準は経済の発展と都市化の進展を前提としているが、今後は地方を中心として土地利用が宅地から雑種地、農地、山林へとより低度の利用へ戻っていくことが考えられ。鑑定評価基準もこれに対応することが求められるのではないか。 過疎地の宅地では市場参加者が極端に減少し、現在の正常価格の概念を当てはめること自体に無理が生じる可能性があることから、売主買主共に市場参加者が稀な地域における価格の概念を再定義することも必要ではないか。
- 固定資産税評価では、当該過疎地の宅地のほか、農地、林地の評価も不動産鑑定士が独自の判断で鑑定評価を行っており問題が生じている。 連合会として、固定資産税評価における過疎地の宅地、農地、林地の評価についての統一指針を示していただきたい。
- ・どんな類型の地域でも固定資産税評価額がある。買い手がいなくても価格がつけられ課税されている。納税者の不満・不信につながらないか。遺産分割時の土地評価で問題化しないか。
  ・取引事例が何年も得られない地域の評価指針がほしい。
  ・公的評価額を大きく下回る取引事例が複数ある、しかし大きな下落をつけにくい。考え方を整理してほしい。
- 現在のところ、事例がほとんど無い地域の評価に当たっては、周辺地域の事例を採用することにより評価できているが、周辺地域の事例さえ無くなってしまったらどのようにして評価すればよいが、非常に悩みます。
- 取引が少ない地域では、現状の取引事例の回収率では地価水準の把握が難しい。せめて全取引事例を把握できる仕組みづくりが必要であり、それが社会全体の利益にもつながる。
- 取引事例、収益事例が存在しないとゆうことは、需要曲線と供給曲線の交点が存在しないことであるので、市場を前提とする不動産鑑定は実行不可能ということになるのではないでしょうか。
- 取引事例がないにもかかわらず、本来ならば比較しないような地域の取引事例をもってきて、合理的な説明ができない比準を行い、無理やり価格を出すような行為はやめた方がよいと思う。鑑定評価が困難な限界集落地のような土地の場合、相続税や固定資産税評価等の際には、正常価格などとは関係なく、課税が目的であることを強調し、国家の方で決定した数値などで評価額を算定するように決めた方がよいと思う。そうすれば、判定のしようのない鑑定評価の困難な土地の評価での人間どうしの無用な争いを避けることができる。
- 要望として 国勢調査データ集落別の高齢化率の公開。 すでに高齢化率 60%以上の地域では 不動産処分は不可能に近いです。 精度が高い詳細データ公開は急がれます。
- 個人情報との兼ね合いもあるが、これまで以上に取引事例の網羅的かつ正確な把握が必要であるため、何らかの法整備が必要であると考える。
- 過疎化が進行する地域においては、実際の取引価格と固定資産税評価額に格差が見られる場合が少なくない。この格差により、固定資産税評価については市民からのクレームも増加している。過疎地域において、固定資産税評価額を「市場価値を表示する適正な価格」としていることは、今後、訴訟を増加させる要因になるのではとの不安がある。

⇒ ① 市場が有効に機能していることを前提とする「正常価格」概念が当てはまらない地域が増えている。有効に機能していない地域に対する新たな鑑定評価基準が必要。

② 取引事例の収集方法の改善が必要

高知県宅建業者様向けヒアリング票

日本不動産鑑定士協会連合会では、国土交通省の委託調査として、人口が減少している地域における土地取引等の実態や動向を調査しております。その一環として、人口減少地域において実際に不動産取引に携わっている不動産業者の方々の認識を把握したいと考えております。先般、アットホーム株式会社の加盟店様にアンケート調査を実施し、さまざまな問題（実態）を把握しました。

上記のアンケート結果を更に掘り下げる形で、不動産取引の実務家の視点からみた現場の実態をお伺いしますので、ご回答下さいますようお願いいたします。

以下の質問中の「人口減少エリア」は営業エリアの中でも取引が活発なエリアを除いた、人口減少が顕著な地域（例えば、春野地区・鏡地区等）を念頭にお答えください。

回答者：公益社団法人高知県宅地建物取引業協会　理事　山村一正氏
（有限会社　山村木材　代表取締役）

以下、回答は赤字にて、設問の下に記載した。

（空地・空家等の増加）

Ｑ１①高知県内の人口減少エリアにおいて、この１０年ほどの間で長期にわたり空家や空地のままとなっている不動産は増えているとの実感はありますか。

Ａ　ある

Ｑ１②また、このような不動産は人口減少エリア内のどのような種別の地域で増えていると感じますか（商店街、旧来の住宅地域、郊外の住宅地域、農家集落など）。

Ａ　（）内の例示すべてにおいて増えていると認識している。但し、高齢化が進行した農家集落（限界集落）、市街地内であっても高齢化が進む既成住宅地域において空家や空地のままとなっている不動産の増加が顕著である。

（売買全般）

Ｑ２　土地売買が通常の売出期間で成立可能と考えられるエリアは、この 10 年ほどの間で狭まってきているとお考えでしょうか。

Ａ　（通常の売出期間の判断が難しいが）狭まってきていることは間違いない。
郊外（外縁部）から交通施設（駅）や生活利便施設（店舗等）から近い中心部に需要者が移住している状況にあるため、需要される不動産の圏域としては狭まっている。昔のような郊外の広い住宅団地は好まれない。

Ｑ３　人口減少エリアでの不動産の売買に関して、この１０年ほどの間に①売り物件の増加、②買い希望の減少、③売却に要する期間の長期化は認められますか。

Ａ　①売り物件は増加している。
②買い希望は減少している。
③（売却に要するまでの期間を意識することは少ないが）個々の売却実績を均すと、期間は長期化していると考えられる。

Ｑ４　人口減少エリアで売物件の仲介を依頼された場合、顧客に対してどの程度の売却期間が必要であると説明しますか。
（①数か月～1 年以内、②1～3 年、③3 年以上、④予測不可能　等）

Ａ　春野地区（類型Ⅱ）、鏡地区（類型Ⅲ）をふくむ人口減少エリア全般において、顧客に対して売却に至る目安の期間を具体的に示すことは難しく、「売却には時間を要すると思います」と説明する。但し、自分の頭の中では１～２年と考えている。

Ｑ５　人口減少エリアにおいて、売却依頼の方が購入依頼に比べて圧倒的に多いという実態はありますか。

Ａ　売却依頼の方が購入依頼に比べて圧倒的に多く、感覚的な割合としては売却依頼が８割、購入依頼が２割である。

Q６①人口減少エリアにおける次のような積極的な需要は現在も存在しますか

（都会からの移住、田舎暮らし、農家民宿、農業経営拡大のための物件取得　等)。

A　（）のような需要は行政による誘致が積極的なので、空地や空家の情報を行政に提供してマッチングしており、不動産業者が関わっている。需要としては存在している。

Q６②存在するとすれば、地価相場に影響を与える程度のボリュームはありますか

A　絶対数として少なく、地価相場に影響はない。

地元の売主の希望としては、それなりの資産価値は有るだろうと思っている一方、移住者（買主）は相当に低廉だろうと思っているので、マッチングが上手くいっていない実態がある。

農業ができて生活可能な程度の収入を得ることができる暮らしを求めて来る人が多いが、その希望をすべて満たす物件が少なく、ミスマッチの状態が続いている。

（取引事情）

Q７　人口減少エリアで空家や空地が利用される場合、どのような利用方法が主流ですか（移住者住宅、駐車場、資材置場、隣地と一体利用など)。

A　人口減少エリアだからといって、ある特定の需要に限定されてしまうという実態は無い。主流の利用方法は思い当たらない。

Q８　人口減少エリアにおける取引に際し、宅地利用（住宅・店舗等の建物敷地）を目的とする場合と、それ以外の利用（駐車場、資材置場等の更地）を目的とする場合で、取引価格は変わりますか。

A　目的が異なっていても取引価格は変わらない。

Q９①人口減少エリアにおいて、現在宅建業者は存在していますか。

A　春野地区（類型Ⅱ）、鏡地区（類型Ⅲ）のような人口減少エリアだけを営業エリアとして営んでいる宅建業者は存在しない。人口減少エリアのみで営業を継続できるだけの物件量が無い。

Q９②この１０年ほどの間に、人口減少エリアにおける宅建業者の廃業は増えていますか。

A　廃業は増えている。ただし営業エリアを広げて存続する宅建業者もある。
宅建業者が営業しなくなった人口減少エリアにおいて仲介機能を代替しているのが行政の空家バンクである。

Q10①人口減少エリアにおいて、仲介を行う宅建業者が存在しないことが、売買を難しくしている一因となっていると感じますか。

A　感じない。エリア内に宅建業者が存在していない場合であっても、ＩＴの発達により近隣市町村の大手の宅建業者に依頼すれば問題は生じない。地元の不動産業者でなければ仲介機能が弱まるということは今は無くなり、業界では「地元」という観念すら希薄となっている。

Q10②もしそうであれば、関与する仲介業者がいない理由として、考えられる理由は何でしょうか（①仲介報酬が見込めない、②遠隔業者では市場情報が得られず売却が難しい、③遠隔地　等）

A　理由としては、①仲介報酬が見込めないからである。遠隔業者でもＩＴを用いて仲介可能な業者はいるので②は当たらない。

Q11①人口が極端に減少しているエリア（例：土佐山地区等）で売買仲介の依頼はありますか。

A　あります。

Q11②このようなエリアの依頼にはどう対処していますか（①断る、②手数料が確保できるのであれば取組む、③有償で引き取る　等）。

A　基本的には、②手数料が確保できるのであれば取組む。但し、その際は空家バンクへの登録も勧める。心境としてはやや逃げ腰である。

Q12①売却をあきらめ現状（空家、空地）のまま保有を継続せざるを得ないケースは増えていますか。

A　増えています。

Q12②また、どのようなエリアで増えていますか。

A　山間部、市街地内部の街路が狭い旧来からの住宅地域。

Q12③この場合、依頼主は平均何年程度でこのような意識に至りますか。

A　気持ちの中で整理がつくのに１～２年を要するようだ。
市街地でも昔は先祖代々の土地を守っていかなければという意識が強かったが、今は売れるものなら売ってしまいたいという意識に変わった。意図せず相続した人は特に売却意欲が強い。しかし、田舎で自らそこで育った人は土地保有意識が未だ強い傾向にある。

Q13①例えば、数年前までは取引が成立していたが、ここ最近需要が大きく落ち込み、成約が難しくなった地区等はありますか。

A　高知では、津波や土砂災害が懸念される地区における取引が極端に減っている。津波の場合、１階が浸水する予想の地区まで取引が減っている感覚がある。近年の台風豪雨の影響で浸水懸念のある河川付近も敬遠する人が増えてきている。

Q13②そのような地域において、どのように地価水準を認識していますか。

A　従来相場の３～４割減で売れる例はある（売れない時は売れないが）。当該地域で市場性がある物件でも固定資産税評価額の水準（相場の３割減）の成約となる。

Q14　人口減少エリアにおいて成約可能性が極端に低下するタイミングにはどのような事象が影響しているとお考えですか（小中学校の統廃合による閉校、路線バス等の公共交通の廃止、診療所の廃止、公民館等の公共施設の廃止など、じわじわ低下するので極端に低下するタイミングは思いつかない　等）。

A　成約可能性の低下する要因は複合的であり、特定できない。例えば、学校まで１ｋｍもあるが津波の懸念がないため人気となっている朝倉という地区もある。顧客それぞれに重視する要因も異なる。顧客が総じて重視する要因は（）内には認められない。

Q15　近年、洪水や土砂災害の発生が増加していますが、人口減少している中山間エリアではこうしたリスク（土砂災害発生を回避、土砂災害警戒区域の指定など）を懸念し、さらに購入を控える動き等は見られますか。

A　購入を控える動きはあります。
かつては当該土砂災害等を懸念する動きは一切なかったが、現在は全体の３割程度の人が気にしている。とは言え、高知では津波や地震が長く起こっていないため意識が弱い人も多く、依然として７割の人は土砂災害等よりも利便性（生活し易さ）を重視している。

Q16　人口が減少し不動産取引が停滞している地域での不動産の流通促進のため、行政では空き家バンク制度の創設、インスペクションの活用、所有者不明土地の所有者探索合理化等を行っていますが、特に期待する施策等はありますか。

A　宅建協会としては、所有者不明土地の所有者情報を入手し易くする施策に関心をもっている。回答者個人としては、インスペクションはもっと進めてほしいと考えている。

（取引価格）

Q17①人口減少エリアにおいて、①いくらでもいいから売却してほしいとの売却依頼や、売却期間を短縮するために既存の地価相場を大きく下回る価格での売却依頼が増加していると感じますか。

A　感じます。

Q17②増加していると感じる場合、そのような依頼の背景にはどのような事情が存在するとお考えでしょうか（例：所有者が遠隔地に存する、市街地・都市部への移住、自己による管理が困難になった、地価が極めて低く多少高く売れても意味がない　等）。

A　背景として（）内の事情のいずれもが存在すると思う。他の事情として「固定資産税の負担が重い」ということもある。

Q18　人口減少エリアにおいて、Q17 ケースが成約数全体に占める割合は感覚的にどの程度でしょうか
（①1～2 割、②3～4 割、③過半、④ほとんど）。

A　全体の２～３割。

Q19　Q17 でお示しした依頼の場合、地価相場を 100 とすれば、成約価格水準はどの程度となることが一般的でしょうか（①70、②50、③地価相場との関連性は見出せない、④５万円・１０万円など買手の支払可能水準で成約など）。

A　①70 から始めるが、最終的には②50 で成約となる。

Q20　人口減少エリアにおいて、どのように地価相場を把握していますか。

A　宅建業者も地元住民も、固定資産税評価、相続税評価により相場観が形成されているため、売買に当たって当該水準を用いている。

Q21　人口が極端に減少しているエリア（例：土佐山地区等）では現在でも「地価相場」が存在し、取引の参考にされていると思われますか。

A　鏡地区・土佐山地区（類型Ⅲ）の集落中心部では固定資産税評価等による相場観が残っているが、集落の外縁部や奥に入った地域になると当該相場観は失われている。

売主の都合など、その場の状況で価格が決まってしまう。例えば、固定資産税評価額が 500 万円であっても当事者双方が納得すれば 50 万円で成約する実態がある。売主は売れないと思っているので、価格に対するこだわりが希薄である。話合いの中で総額 50、100 万円など大雑把に決まる。

また山間部や農村地に行くと、農地価格（地元民による感覚的な農地価格）が目安となることもある。

Q22　人口減少エリアにおける売却に際して、どのような根拠で値付していますか。

（固定資産税評価額、相続税評価額、従来からの相場観、遠隔地の相場など）

A　人口減少エリアにおいても固定資産税評価額、相続税評価額が基本となるが、極端な僻地となると当事者の事情や都合による不明確な値付けとなる。

（Q20・21 と同様）

Q23①「物件を有料で引き取ってもらった（＝マイナスで売った)」という話を聞いたことはありますか。あるとすれば、どのように引取料（マイナス価格）が決定されていると推定されますか。

A　そのような取引はない（ありえない)。売主は取引の経費（仲介手数料、税金等）を支払った後、僅かばかりでも残金がのこることを希望する。

Q23②マイナス価格で取引されることに違和感はありますか。

A　違和感が大きい。最低でもプラスマイナスゼロ（物件価格はゼロ円）であるべきで、売主が引取料を支払うなどは今後も考えにくい。

その他　回答者コメント

- 高知市街地は空襲を受けているが、たまたま空襲を受けなかった地域は特に街路が狭い。このような地域は車利用ができず、建物の再築も困難である場合が多い。３０年前に１５００万円で購入した中古住宅が３０～４０万円で売られている例も多い。高知市街地内の旧来からの住宅エリアにおいては、このような市場性が低い地域が虫食い的に存在している。
- 近年、コンビニが地域のインフラ（生活品購入、金融決済、物資集配など）として機能している。コンビニが無い地域では市場性が大きく低下している感覚をもっており、今後、コンビニの有無が地域の資産価値を左右する可能性があると考えている。

以　上

高知市建築指導課ヒアリング票

日本不動産鑑定士協会連合会では、国土交通省の委託調査として、人口が減少している地域における土地取引等の実態や動向を調査しております。その一環として、空家対策の実務に携わっている行政の方々に対し、人口減少地域における空き家対策の難しさや普段の業務におけるご苦労、住民のニーズ等に関するご意見をお聞かせ頂きたいと考えております。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、何卒ご協力下さいますよう、よろしくお願いいたします。

以下の質問中の「人口減少エリア」とは、高知市内でも特に人口減少・高齢化が顕著な地域（例えば、春野地区・鏡地区等）を念頭にお答えください。

回答者：高知市都市建設部建築指導課　課長　野村和宏氏
　　高知市都市建設部建築指導課　課長補佐　島本潔氏

以下、回答は赤字にて、設問の下に記載した。

（人口減少地域における建築動向）

Ｑ１　人口減少エリアにおいては、どのような目的（例：地元居住者による住替え、地元住民による分家等）での住宅建築が多いと推測されますか。そのなかで他地域からの移住者やＵターン居住者による住宅建築が目立つと、言える地域はありますか。

Ａ　市街化調整区域である春野地区では原則線引き前宅地、建替え、分家住宅しか認めていませんが、線引き前宅地への住宅の新築が多いようです。移住していきなり家を建てるケースはレアです。賃貸となると、市街地が大多数ですから、移住者も市街地が多い状況です。

よって、人口減少エリアに移住してくるというケース自体が少ないと言えます。

Ｑ２　人口減少エリアにおいて、どのようなエリア（例：村落中心部、農村部、観光施設周辺、学校周辺　等）で住宅建築が多くなっていると感じますか。

Ａ　人口減少エリアの中で、鏡地域（主に小浜地区）では造成地での新築が多いと見受けられます。土佐山地域は新築された小中学校に人気があり（かつて児童数５０名程度であったが現在は約１５０名、外からバス通学）、移住希望は多いものの、利用可能な空家や土地も少ない状況です。市の住まい確保対策として地域活性化住宅（戸建住宅や長屋）の整備を実施しています。

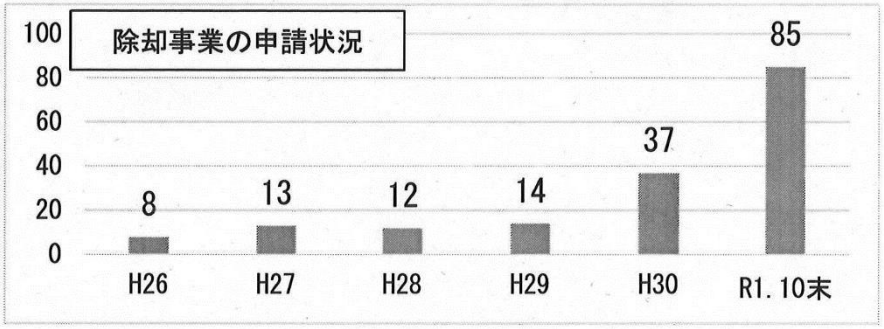
Ｑ３　人口減少の災害リスクが存在する場所において、近年建築を避ける動きはあるとお感じでしょうか。

Ａ　南海トラフ地震の津波被害想定などにより、高知市沿岸部に位置する長浜・御畳瀬（みませ）・浦戸地域の人口減少は著しい状態ですが、建築を避ける動きまでは感じていません（別紙「街区別確認済証交付件数」参照）。賃貸住宅の空きが増えているようです。
ちなみに春野地区は３０前後で推移しております。鏡・土佐山地区は都市計画区域外なので実勢が不明（０件）です。
高知市は山間部も多いので土砂災害（地滑り等）のリスクもあると思うが、津波のイメージが強すぎて、土砂災害を懸念する傾向はやや弱い。津波のリスクが報じられた直後、山間部のこれまで売れなかった宅地（傾斜地、造成地）の売却が一気に進んだ。高知は地質の違いもあるが、土砂崩れ等の発生がこれまで比較的少ないため、このような意識になっているのだろう。

（空家対策事業について）

Ｑ４　老朽住宅等除去事業について、年何件程度の実績がありますか。制度に関する問い合わせは増加していると感じますか。

Ａ　除却事業の制度に関する問い合わせ、申請件数とも増加しています。広報を積極的に行っていくなかで施工業者が制度を知って慣れてきて営業を積極化しているため、このところ急増しています。



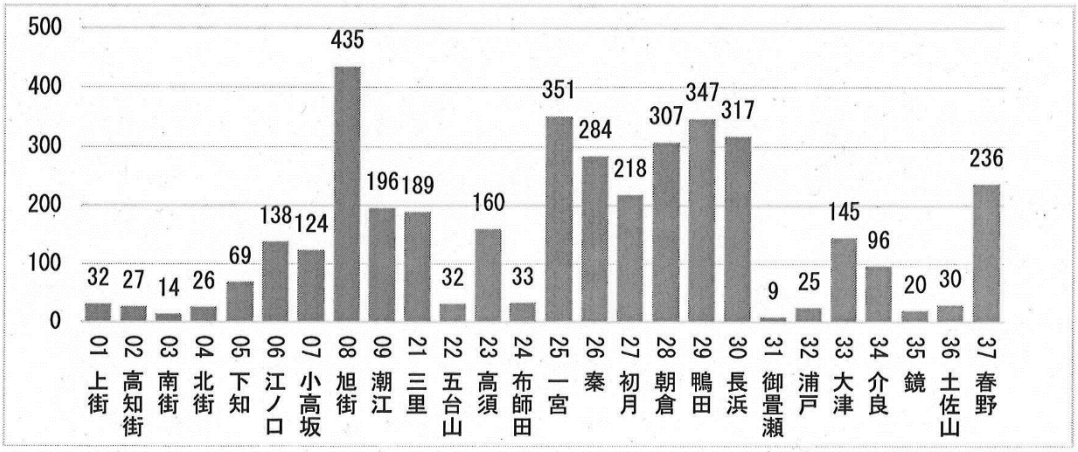
Q５　老朽住宅等除去事業については、どのような属性の人（例：所有者、居住者、隣接地所有者、地域住民、自治会等）からの相談によって、検討が行われるケースが多いですか。

A　事業の補助対象者は所有者となりますので、所有者、もしくは行う施工業者からの相談が中心となります。

Q６　人口減少地域における市が行う耐震関係事業に関するニーズ・意識は、市内中心部と比較して高いと感じますか、低いと感じますか。

A　人口減少地域、市内中心部にニーズ・意識の差は特に感じない。地域の防災意識の差により高い、低いが変わってくる。ただし津波浸水区域（御畳瀬・浦戸）では低いように感じます。

【住宅耐震補助実績（見込）】令和元年 10 月 1 日時点　3,860 棟



（住民からの相談等）

Ｑ７　人口減少地域における問題に関し、建築指導課の窓口に寄せられる相談としては、どのようなものが多いでしょうか。

Ａ　放置された空家で所有者が不明のものの相談（何とかしてほしい）が多いように感じます。

Ｑ８　建築に関する相談に対応するなかで、「売りたくても売れない」「手放したくても手放せない」等の声はありますか。

Ａ　接道がない物件については売りたくても売れないことがあるようです。

Ｑ９　住民は、行政からどのような情報を得ることを期待していると感じますか。また、「いくらで売れるのか知りたい」等、価格情報を求めている住民は多いでしょうか。

Ａ　近隣住民からは空家の所有者の情報を得ることを期待されますが、個人情報であり教えることはできません。空家の所有者からは、親から相続した土地を不要としている方もおり、行政で寄付を受け付けてもらいたいというニーズはあると感じます。その場合、市では受け付けておりませんので不動産業者への相談を促します。価格情報を求められたことはありません。

（地域活性化に必要な施策）

Q10　現在行われている施策以外に、今後国・地方においてどのような施策が必要になるとお考えでしょうか。

A　現在の国の施策は空家の対処療法でしかなく、人口減少社会の中では住宅の総量規制（新築数を規制する）をしない限りは根本的な解決に向かわないものと思われます。（利活用の事例もありますが、空家の総数に対してほんの一部にすぎません。）

その他としては

・空家の所有者の調査がわからずに苦労することが多く、建物の不動産登記を義務付けする必要があると感じます。

・所有者不明の土地については、民法第２３９条の規定により、国に帰属させる制度。これの実効性を高めることも有効と考えます。

・市街化区域の農作地の固定資産税が高すぎて、共同住宅、長屋が増えているのも問題であると感じます。

・空家の解体費用が捻出できずに放置されるケースも多く、新築の際に解体費用を預かり金として徴収し、解体後に返還するような制度も有効と考えます。

（その他参考にお聞きしたい事項）

Q11　人口減少地域では不動産仲介業者が少なく（あるいは存在せず）、物件流通や賃貸等の有効活用の障害になっていると感じることはありますか。

A　不動産仲介業者の少なさが障害と感じることはありません。物件のニーズ自体が少ないものと考えられます。

Q12　「物件を有料で引き取ってもらった（＝マイナスで売った)」という話を聞いたことはありますか。あるとすれば、どの程度の頻度でそのような話を聞きますか。

A　空家の指導の中で、無料でいいので引き取ってもらいたいという所有者がいたため、隣接地の方に話を持っていき、引き取ってもらったケースはあります。その際、建物の解体費は補助がでるので隣接地所有者の負担は少額です。諸費用（登記手数料等）は隣接地所有者に負担してもらいました。隣接地所有者は若干の費用負担は必要となりますが、土地が広がることや迷惑な空家が無くなることでペイできる感覚なのかなと思われます。売主には収入、支出ともにありません（０円)。

その他　回答者コメント

● 市街地内の道路が狭い地域においては、隣接地所有者に空家の引取りを依頼してもうまくいかない。車が入れないので、空家を壊して駐車場にすることもできないためと思われる。

以　上

高知県士協会鑑定士向けヒアリング票

鑑定評価基準委員会では、国土交通省の委託調査の一環として、人口減少地域における鑑定評価において、どのような実務上の問題に直面しているのかを把握するために、先般、会員にアンケート調査を実施し、さまざまな問題（実態）を把握しました。

高知県士協会の皆さまからは、人口減少地域（下記の類型Ⅱ、類型Ⅲとする）における諸問題に対してどのようなお考えをお持ちであり、どのような対応を取ることが望ましいか等について、実務的側面からご教示頂きますようお願い致します。

なお、本ヒアリングで使用する地域の概念は下記のとおりとかんがえており、下記類型Ⅱ・Ⅲの地域の相称を「人口減少地域」と呼ぶことにします。

類型Ⅱ　土地需要の減退が顕著で、地域内の宅地には低利用地・未利用地が多く見られ、相当な努力を行ってもなお取引事例の収集や地価水準の把握が難しくなりつつある地域
（高知市内においては、春野地区の非住宅団地を想定）

類型Ⅲ　土地需要がほとんどなく、低利用地・未利用地が地域内の宅地のほとんどを占め、取引自体が希で、相当な努力を行っても地価水準を把握することが困難な地域
（高知市内においては、鏡地区・土佐山地区を想定）

回答者：一般社団法人高知県不動産鑑定士協会所属の不動産鑑定士の方々

以下、回答は赤字にて、設問の下に

●意見の集約が見られた（全員一致）

○多数意見（半数以上）

△少数意見（１名）

として記載した。補足意見がある場合は当該下に付記した。

（土地の流動性と利用の関係性）

Ｑ１　鑑定評価基準において正常価格は、「相当の期間市場に公開されていること」を前提に成立する価格だとされていますが、標記類型Ⅱ・Ⅲの地域において、どの程度の市場公開期間を想定していますか。

Ａ　類型Ⅱ：●半年～１年

類型Ⅲ：●半年～２年（３年）

【参考】

類型Ⅰ：３～６ヶ月

※類型Ⅰ：土地需要の減退傾向が認められ、地域内の宅地には低利用地・未利用地が散見されるが、相当な努力を行えば取引事例の収集・分析ができ、地価水準の把握が可能な地域

（価格水準の把握）

Ｑ２　人口減少地域ではたまたま現れた買手の事情、考え方により個別的に決まる傾向があるとの指摘がありますが、類型Ⅱ・Ⅲのような地域ではそれぞれ地元住民や不動産業者の間で共有されている「地価相場」は現在も存在しているとお考えでしょうか。

Ａ　類型Ⅱ：△地価相場は存在している

・春野地区では不動産業者や地元工務店が存在している。また、地元住民に聴くと地区毎の相場の感触（坪いくら）を得ることは現在も可能である。

類型Ⅲ：○地価相場は存在していない。代わりに固定資産税評価額が指標となっている

・取引が必要となる場合、不動産業者が存在していないので、地元の区長などが取引当事者の間に入って価格をまとめている。その際、固定資産税評価額が指標にされている。しかし固定資産税評価額が時価の７割であることが考慮されることもあれば、７割であることを知らない人もいるので、取引される価格への反映度はまちまちである。また買主の購入意欲が旺盛である際には固定資産税評価額の 1.5 倍（２倍）で成約する等で、取引事情も影響している。但し、この話は１５～２０年前はよく聞かれたが、今は次第に聞かれなくなりつつある。いずれにしろ、こうした行政の指標なしに、市場価値を示す値（坪いくら）はもはや地元住民の間に共有されていない。

類型Ⅲ：△地価相場が存在している

Q３①人口減少地域において、取引事例比較法におけるいわゆる「標準価格方式」はこれからも適用可能とお考えでしょうか。

A　類型Ⅱ：●「標準価格方式」はこれからも適用可能である

・春野地区では地価相場は存在しているので、これを基盤とした標準価格は導出可能である。やや希薄となりつつあるものの、土地の個別性が地価相場に反映されて最終的に価格が形成される実態も残っている。

類型Ⅲ：○「標準価格方式」は手法の細部（標準的使用の判定など）を考慮すると適用が困難な場面もあると考えられるが、概念的にはこれからも適用可能である

・鏡・土佐山地区であっても、集落規模や地勢などの相違を根拠とした価格ブロック（標準価格帯）があって、これを基礎に土地の個性（良し悪し）を勘案して価格を導出する手法は変わらない。手法の起点が取引価格ではなく、地価調査価格となるが、「標準価格方式」は概念的にはこれからも適用可能である。起点は地価調査価格と言っても、Q２のとおり固定資産税評価額（公的土地評価額）が類型Ⅲの地域では地価相場の代替物として機能している実態があるので、同じ公的土地評価である地価調査価格を起点としても大きな問題はないのではないか。

類型Ⅲ：△相当古い取引事例を採用しなければ、いずれ適用不可能な状況になる

Q３②適用が難しくなる場合、改善策はお考えでしょうか。

A　類型Ⅲ：△高知県内など広域的に地域（集落）間分析、事例分析を行い、県内各集落の価格体系を把握、これを基礎に地域要因の比較、個別的要因の比較を行う

・同一需給圏を高知県内の山間部全域など広めに設定し、各集落における宅地量の対人口比、所得水準等を考慮し県内全体の各集落間で比較して序列（ポジショニング）を検討する。取引事例も広域的には１００以上は収集可能であろう。こうした県全域の広域分析を行うと、対象が属する集落と同水準の価格帯と考えられる類似地域（集落）や集落間の地域格差もおのずと見えてくる。これを基礎に、県内集落地域の価格体系の探求（第１段階）、近隣地域が価格体系のどこに位置づけられるか（第２段階）、対象の個別的要因（形状等）が価格差を生じさせるか（第３段階）の３つの段階をへて価格のあり所を探る。

類型Ⅲ：△固定資産税標準宅地評価額から直接的に比準して価格検証を試みる

Q４①人口減少地域では、宅地の種別ごと（住－商－工　間）の価格差は小さくなるとの意見がありますが、実際にこのような実態は認められますか。

A　○人口減少地域では、異なる種別（最有効使用）の土地間の価格差は小さくなる

・人口減少地域では様々な用途の混在が進み、次第に用途的な純化が解消されていきそれが結果として、各用途地域間の価格差を小さくする。

・種別の判定自体が明確に行い得ない状況が多く、種別間の価格差は縮小している。

△類型Ⅱでは認められる。既存商店街の中にある住宅兼店舗等の場合には特に顕著

△類型Ⅲは種別の分類（最有効使用の判定）自体が難しくなる

Q４②また、類型Ⅱ・Ⅲのような地域において、異なる種別の土地の事例を使用したことはありますか（例：商業地の鑑定を行う際に住宅地の事例を使用すること）。

A　●異なる種別（最有効使用）の土地の事例を使用したことはある

Q４③その場合、なぜ使用することにしたのか理由をお聞かせください。

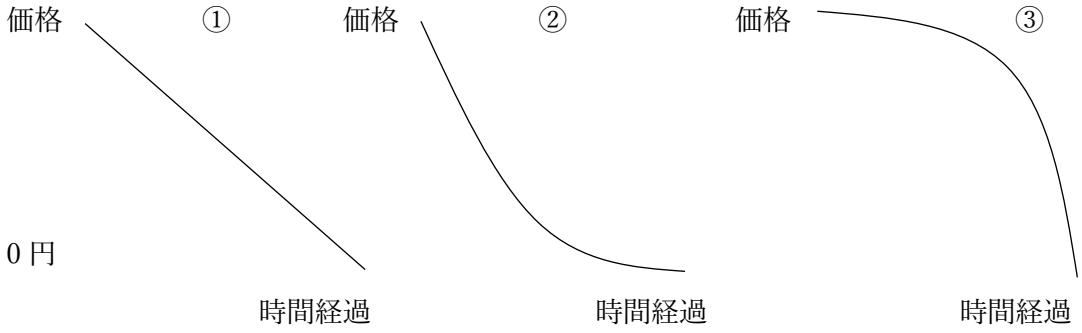
A　●商店街をイメージすると、元々は店舗が主体であった中に住宅が入ってきて現在は商住混在状態に至っているため、住宅用途も使用することが可能である

●商業地から住宅地への移行地は多く見られるが、このような土地の場合、商業地と住宅地双方からのアプローチは有効である

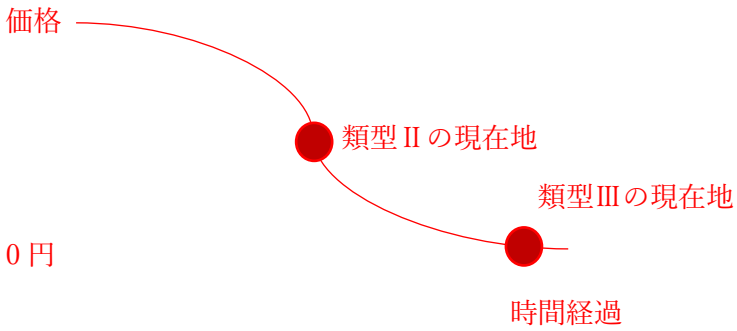
△類型Ⅱ・Ⅲのような地域において純粋な商業地域は殆どない（商住混在化している）

Q５　価格水準の推移のイメージ

高知県内の基準地、固定資産税標準宅地の評価を念頭に、人口減少地域における価格推移について、通常どのような曲線で推移している（してゆく）とお考えでしょうか。



A　△③から②に移行する（Ｓ字形）



・Ｓ字の基調をたどり、価格が低廉化した段階になるとそれ以上、下がらなくなる。土地としての価格というより物としての価格になり、物価の落ち方に近づいてくる。

類型Ⅱは現在進行形で地価下落中、類型Ⅲは数百円で農地価格より安い所もある。

類型Ⅱの段階では人口が流出して供給過多（社会減＋自然減）となり急速に地価下落が進行し、類型Ⅲの段階では人口の流出過程は終わっており、定住する高齢者が穏やかに余生を過ごす段階（自然減のみ）であるため地価下落の傾斜は緩やかとなる。

○②で推移している（してゆく）

最初のフラットな部分が無いだけで、基本的な考え方は上記（Ｓ字形）とほぼ同じと推定される。

（不動産の価格と最有効使用の関係性について）

Q６①人口減少地域における最有効使用の判定について、最有効使用の判定が難しいと感じることはありますか。

A　類型Ⅱ：●最有効使用の判定が難しいと感じることはない

・例えば、過疎の商店街に存する銀行が閉店した場合、跡地利用は住宅以外に考えられない。選択肢が無い為、むしろ判定は容易である。

・想定し得る最有効使用のバリエーションが少なくなり、むしろ迷わなくなる。

類型Ⅲ：●最有効使用の判定は難しい

・鏡・土佐山地区の場合、直感的に合理的な用途が思い浮かばない。消去法的には、そこに居住したい人が現れることを想定して農家住宅等になってしまう。

・建物が有る場合は最有効使用判定上の参考になるが、更地の場合、非常に難しい。

・住宅が建っていたとしても、山間部で住民がほとんど居なくなった場合、住宅を最有効使用として良いかについては疑問の余地が大きい。

・更地の場合、「宅地に関連する雑種地」という最有効使用を判定する場合がある。

・更地の場合、雑種地で購入したとしても、その後、何らかの建物利用に供することが多いと感じる。そのため、雑種地ではなく何らかの建物利用を考えるようにしている。

・山間部では資材置場や農業用倉庫として判定するケースが多い。

・類型Ⅲの地域において、そもそも公的評価以外に鑑定評価のニーズがあるのか疑問である。可能性としては競売、国有財産の評価くらいしか無いのではないか。民間からの依頼は殆どないのではないか。

・自分は減損のために山間部の養鶏場を鑑定評価したことがある。

Q６②最有効使用の判定が難しいと感じる場合、どのような要因により最有効使用の判定が難しくなっていますか（例：市場参加者がごく少数であるため典型的な市場参加者が絞り込めない、そもそも最有効使用に基づく価格形成が行われていない　等）。

A　類型Ⅲ：△積極的に土地を利用するような需要自体が非常に少ないため

・何らかの用途に使用されていること自体が珍しい。

類型Ⅲ：△１つの最有効使用を判定する（１つに絞り込む）こと自体が困難

・類型Ⅲの山間部のようなエリアでは色々な用途で使用される可能性があるので１つに絞り込むことに無理があるのではないか。

類型Ⅲ：△地域の用途が混在している為、何が最有効使用なのか判断が難しい

Q７　人口減少地域における不動産鑑定において、個別分析により判定した最有効使用は地価の判定にどのように活用していますか。

※設問の趣旨が明確ではないため、次のように設問を具体化した。

人口減少地域において複数用途（住宅、雑種地、未利用のまま放置）の利用可能性が考えられる土地の場合、最有効使用を住宅と判定した場合、最有効使用を雑種地と判定した場合のいずれであっても、地価が低廉であるため価格に違いはなく、最有効使用と価格は関連性が希薄となっているのではないか。

A　●最有効使用は地価の判定にリンクしている（最有効使用と価格との関連は希薄でない）

・例えば最有効使用を住宅とした場合、雑種地とした場合では想定すべき造成費に違いが生ずるので価格に違いが生ずるのではないか。

・例えば建設土木関連に用いられる資材置場、土捨て場を最有効使用として検討する場合、前面道路の幅員はある程度、広い幅員が求められるし、規模は十分であるか、造成の水準は適切であるか、工事が行われている地点までとの距離（一定の距離圏にあるか）といった要因の良し悪しの判断が重要になる。当該各要因に十分な水準を満たすことができない場合、最有効使用も異なるし、価格も異なることになる。そこで規模が不十分となると、宅地に関連する雑種地（農機具置場等）という別の最有効使用を検討すべきとなる。

個別分析を行うことにより、市場参加者の属性、収集すべき取引事例の用途も絞られてきて、妥当な価格も見えてくる。そのため用途性の違いに応じて価格は異なる。

・人口減少地域の雑種地の場合、先ず個別的要因（規模等）により用途が限定され、次に同種の個別的要因を有する雑種地が存在する用途的地域の広がり、分布が見えてくる。市街地に比べて地域の制約（標準的使用など）よりも個別的要因が評価手順や価格判定に当たって重要となる。先に個別的要因を分析し、その結果、地域要因が見えてくるという流れではないか。

・山間部では、上水道が供給されていない地域であれば、最有効使用が住宅である可能性は無くなるのではないか。上水道の有無（住宅としての利用可能性）の差は大きく価格に違いが生ずるのではないか。

（取引事例比較法の適用）

Ｑ８　人口減少地域では、収集できる取引事例が少ないことが鑑定評価を難しくしています。このような地域において、事例収集において行っている工夫はありますか。

Ａ　●古い取引時点まで遡って収集する

●地元精通者や不動産業者に対してヒアリングを行う

△市町村の異動通知書を閲覧し、直接ヒアリングを行う

・固定資産税評価の場合に限られる。

△農業委員会から農地の転用事例を収集する

・農地法第５条の農地転用を前提とした取引（予定対価部分）の閲覧をお願いしている。息子夫婦の住宅新築目的、倉庫新築目的などが多く、価格的にも比較可能である水準の取引が多く収集できる。但し、税務課を介して依頼する必要があり、固定資産税評価目的など公的評価の場合に限られる。

・市町村によっては閲覧させてもらえないことも多い。

・予定対価部分は記載が任意である。

・売買契約書が添付されていることもあり、記載の金額が正しいことも多いので、当該方法で取引事例が得られるのであれば有用ではないか。

△競売の落札事例を用いる

・裁判所に好ましく思われないが、あまりにも取引事例が不足の場合、非公開を前提に採用を検討する。

Ｑ９　人口減少地域で鑑定評価を行うために、新スキーム以外の方法での事例収集等に関する取組を行っていますか。また、事例収集に関し、今後行うべき取組に関するアイデアはありますか。

Ａ　Ｑ８と類似の内容であるため割愛

Q10　類型Ⅲ（鏡・土佐山）のような地域で宅地の鑑定評価を行う場合（想定評価額数千円/㎡）において必要な事例が不足する場合、下記のような事例のなかからどのような順番で優先順位をつけて採用する事例を選びますか。

（例：②　→　①　→　③の順　で④は使用しない　等）

①鏡・土佐山地区に存するが、価格水準が対象地の 1/2 以下である農地・林地の事例

②価格水準が倍以上高い旧高知市内の事例

③価格水準が類似している県西部・東部・嶺北地区等の事例

④鏡・土佐山地区内に存するが 10 年以上前に成約した事例

⑤上記の事例をバランスよく混在させて使用する。

A　⑤は当然行うべきこととして、①～④の優先順位を考えるならば

○③（遠隔）→②（価格差大）→④（古い）の順で採用。①（別の種別）は採用しない。

・④は極論に思われるかもしれないが、鏡地区では平成 23 年から平成 30 年まで取引事例が無いため、実際に事例数を確保する必要がある場合には、④平成 10 年以上前に成約した事例であっても有力な選択肢となる。

△今は③（遠隔）→④（古い）の順で採用。今後は④（古い）→③（遠隔）の順で採用。
①（別の種別）②（価格差大）は採用しない。

・④は今までは使用しなかったが、今後は使用することになると思う。類型Ⅲの地域で価格の変動幅が小さくなっているため、期間的な価格変動も小さくなっているということが言えるので、今後は④の事例の重要性は増していくと思われる。

△需要者に移住者が多い市場下においては③（遠隔）を優先的に採用

・景観、自然環境を求める移住者にとっては、同じように良好な自然環境を有する地域であるならば、③の遠隔地であっても代替関係が成立するので③が優先されるべきである

△①（別の種別）→④（古い）の順で採用。③（遠隔）②（価格差大）は採用しない。

△④（古い）→①（別の種別）→③（遠隔）→②（価格差大）の順で採用。

△①（別の種別）→②（価格差大）→③（隣接町村のみ）の順で採用。

Q11　人口減少地域では連続的に土地取引が行われないため、鑑定評価基準に記載されている方法（※）では時点修正率の把握が困難との指摘があります。これを補完するため、人口推移・高齢化率等のマクロ情報・精通者へのヒアリングを用いて時点修正率を求めるべきであるとの意見がありますが、これについてどのようにお考えでしょうか。

（※）時点修正に当たっては、事例に係る不動産の存する用途的地域又は当該地域と相似の価格変動過程を経たと認められる類似の地域における土地又は建物の価格の変動率を求め、これにより取引価格を修正すべきである。

A　○人口推移・高齢化率等のマクロ情報等から直接的に時点修正率を求めるべきではなく地域間の相対的な序列（ポジショニング）を判断するための補完情報にとどめるべき

・人口推移・高齢化率等のマクロ情報から時点修正率を直接に算出する合理的な方法はわからない。関数のような関係性を求めることは難しいのではないか。

・ある程度、集団的に取引事例が得られた地域において原則的方法により、その地域の時点修正率を判定する。これを基礎として、十分な取引事例が得られない地域については人口推移・高齢化率等のマクロ情報等を用いて、基礎の時点修正率に強弱をつけて査定するしかない。

人口推移・高齢化率等のマクロ情報等から直接的に地価変動率が求められる訳ではなく、原則的方法による時点修正率がある前提で、それを基礎として地域間の相対的な比較（ポジショニング分析）をする上での補完的な資料に過ぎないと思う。

・地域毎の時点修正率について相対的な比較をする際には、類型Ⅱのように社会減が進んでいる地域、類型Ⅲのように自然減のみとなっている地域（Ｑ５参照）、或いは平場の農家集落、山間集落では地価の推移動向が異なると考えられるので、これらを混在して比較するべきではなく、適切な地域のグルーピングが必要である。人口推移・高齢化率等のマクロ情報等を用いた地域間比較はこうした点に留意のうえ、慎重に行うべきである。

・高齢化率が高いからといって地価変動率も大幅なマイナスかと言えば、そうではないかもしれない（Ｑ５：類型Ⅲの現在地であれば地価の下落率は低い段階にあるため）。

△人口推移・高齢化率といった人口関連指標ばかりに偏るべきではない

・地価の推移は小中学校の有無など他の要因も関連している。様々な他の要因も最終的には人口変動率に収斂されるのだろうが、短期的にはその他の要因にも留意して地域間の比較をすべきである。

（収益還元法の適用）

Q12①類型Ⅱ・Ⅲのような地域における商業地（例：高知（県）5-2【仁井田】、高知（県）5-22【鏡】）において、それぞれ収益性に基づく地価形成は認められるとお考えでしょうか。

A　●類型Ⅱ・Ⅲいずれも収益性に基づく地価形成は認められない

・購入時の意思決定に際し収益性は殆ど考慮されていない

Q12②このような地域において一般鑑定を行う場合、それぞれ収益還元法は適用しますか。

A　●類型Ⅱ・Ⅲいずれも収益還元法は適用しない

・収益性に基づく地価形成の実態がないため収益還元法は適用すべきではない

（マイナス取引について）

Q13①各種報道等では、負担付きの土地譲渡（＝マイナス価格での取引）が存在しているとの情報もありますが、高知県内においてそのような話を把握していますか。

A　●高知県内で負担付きの土地譲渡（＝マイナス価格での取引）は聴いたことがない

Q13②把握している場合、詳細をお聞かせください。（対象不動産の種別・類型、地価形成に影響を与えている事実があるか等）

A　把握されていないため割愛

Q14①現時点において**自建の取壊し最有効使用**の鑑定評価で市場性を厳密に追及した場合、結論が「マイナス価格」となることはあり得るとお考えでしょうか。

A　●「マイナス価格」となることはあり得る。

・利用し難い建物に高額な固定資産税が課されている物件もあるので、解体費が更地価格を上回っても将来の固定資産税負担を回避するために即時解体することに合理性が認められる場合もあると思う。取引の場であっても同様（過大な解体費分を負担しても早く手放したい）と考えられる為、市場性を厳密に追及するならば「マイナス価格」となることはあり得る。

・「マイナス価格」となることはあり得ると思う（全員一致）、しかし「マイナス価格」を鑑定評価書に記載できるか否かが大きな課題である。

・利用し難い建物であっても固定資産税が少額である場合（長期保有しても保有コストが気にならず、保有し続けることに一定の経済合理性がある場合）であっても「マイナス価格」となることはあり得るのか、という問いに対しては（それでも）「マイナス価格」となるという回答が大勢であった。しかし、その明確な根拠は得られなかった。

Q14②また、将来的にマイナスの正常価格が求められる局面があり得るとお考えでしょうか。

A　現時点において当該設問に関する意見の把握は時期尚早のため割愛

Q15①現時点において**更地**の鑑定評価で市場性を厳密に追及した場合、結論が「マイナス価格」となることはあり得るとお考えでしょうか。

A　●「マイナス価格」となることはあり得ない

・相続で困っている人が、取引の際の諸費用（司法書士の報酬等）は全て負担するので土地は無償（０円）で引き取ってもらうことは比較的多く見られる。相続の煩わしさ等から売主が金銭を渡してでも引き取ってもらいたいというのは考え方としてはあるかもしれないが、実際は存在しない。

・たまたま公共用地の買収にかかる期待性がどんな土地であっても潜在しているのであるから、「マイナス価格」となることはあり得ない。

△「マイナス価格」となることはあり得る

・土地の所有に起因して、所有者に何らかの費用負担が生じる場合にはあり得ると思う。

Q15②また、将来的にマイナスの正常価格が求められる局面があり得るとお考えでしょうか。

A　現時点において当該設問に関する意見の把握は時期尚早のため割愛

（実務と鑑定評価基準の不整合について）

Q16　人口減少地域における鑑定評価において、実務が現行の鑑定評価基準の枠を逸脱している（可能性がある）と思われることはありますか（例：同一需給圏内の類似地域以外地域から事例を収集せざるを得ない、取引事情の詳細が把握できないにも関わらず事情補正をせざるを得ない、基準に記載の方法では時点修正をすることが困難な古い事例を使わざるを得ない、要因格差が非常に大きい事例を使用せざるを得ない　等）。

A　●実務が現行の鑑定評価基準の枠を逸脱しない様に努力している

・人口減少地域における取引事例が不足している現状から、例示にある各状況に抵触するかもしれない場面は実務上、多く存在する。

・事例収集に関しては、実務上の要件（地価公示の場合の最低４事例採用）を満たすため、厳密には同一需給圏として若干疑いがある圏域まで広域的に事例を収集せざるを得ない。取引事情の詳細が把握できず使用できない事例が多い為、広域的に収集することに活路を求めざるを得ない。広域でも価格牽連性が認められることから説明可能と捉えている。

・時点修正に関しては、例えば１０年前の取引事例を使用せざるを得ない状況のなかで合理的な説明ができる方法（Q11 参照）を探求しながら、基準を逸脱しない様に工夫している。

・取引事例が不足しているなかでも、遠隔地の事例、取引時期が古い事例、価格差が大きい事例をバランスよく混在させて使用する（Q10⑤参照）など、依頼者に対する合理的な説明ができるように工夫している。

（以下：自由意見交換）

○　人口減少地域では、不要な土地を売りたくても思うようには売れず、市場滞留期間が長期化し、年単位となっている実態があるのではないかと考えております。

一方、合理的な市場参加者は何年もかかるような価格ではなく、数か月程度の常識的な期間での売却を行おうとする可能性があり、鑑定評価においても数か月程度で売却可能な価格を求めてくる可能性があります。

例えば、類型Ⅲのような地域において、「数か月で売却可能な価格がほしい」との依頼があった場合、どのように対応しますか。

A　●早期売却価格として提示している

・設問に「数か月程度の常識的な期間」とあるが、常識的な期間は都市部と田舎では異なって当然であるのだから、常識的な期間設定をについて数か月と一律に論じることにそもそも問題がある。

・類型Ⅲの地域における正常価格として「数か月で売却可能な価格」は無理がある。

○　類型Ⅲのような地域においては、土地取引が行われていない以上実勢としての地価を求めることが将来的に不可能となるため、不動産鑑定士が従来の鑑定手法とは異なる方法で理論的に算定した価格を国民に示し、取引の指標としてもらうべきとの意見があります。当該意見についてどのようにお考えですか。

A　△理論値等に基づく価格を示すことについて、国民の信頼（合意）が確保されている状況下であるならば理論値等の採用も有用である

・取引事例による裏付けがない理論値であるが、土地取引が行われおらず取引事例が存在していない以上、採用可能性を検討するべきである。

取り得る方法としては、（裁判官のように）判定した結果を国民から信頼していただける状況をつくった上で、理論値（または実証性のある地価調査地からの規準価格）により価格を示すしかないのではないか。

実勢から乖離している可能性の部分は、複数の鑑定士が査定に関与しているということで、ご納得いただくしかないのではないか。

・売買当事者双方が価格で折り合わない際に鑑定評価が依頼され、鑑定士が評価した金額に基づいて双方合意し、当該鑑定評価額で取引が実行される。そのような合意（納得）に基づく価格という意味では同じではないか。国民全体から合意を得ることは難しいが、国民の信頼（合意）が確保されている状況がつくり出せたならば、理論値（または実証性のある地価調査地からの規準価格）を取引の指標としてもらうことも可能と考えられる。

△類型Ⅲの地域においては、実質的には既にそのようになっている可能性がある

・Ｑ２において、類型Ⅲの地域では地価相場は存在していないとの意見が大勢であるがそのような地域では、表面上は取引事例比較法を行っていても、実質的には既に理論値が介入している部分があるのではないか。

以　上

Ⅳ．参考資料

第二回有識者会議資料

資料２－１　　人口減少地域における鑑定評価の現状
資料２－２　　現地調査の実施概要

資料２－１

不動産鑑定の実務

～人口減少地域での不動産鑑定評価の手順～

令和元年12月26日

地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価に関する有識者会議

評価の手順

依　頼　受　付　け

↓

実査（現地調査）

↓

地　域　分　析

↓

個　別　分　析

↓

手　法　の　適　用

↓

評　価　書　作　成

依頼受け付け

確 認 事 項

・依頼目的（売買、担保評価、訴訟など）
・類型
　更地
　更地として
　貸家及びその敷地（アパート１棟など）
　区分所有建物及びその敷地（マンションなど）
・価格時点

確認資料

・土地及び建物
　登記簿謄本
　課税明細表
・土地
　公図
　境界確定書
　ゼンリン等の地図
・建物
　建物図面
　竣工図（平面図・仕上表・機械設備仕様書等）
　建築確認済証

確認資料

土地登記簿

表　題　部　（土地の表示）		調製	平成７年５月１１日	不動産番号	[redacted]
地図番号	余　白	筆界特定	余　白		
所　在	[redacted]			余　白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
５３番２	宅地	１４８：７６		余　白	
１０８番１	宅地	１２３：３１		昭和５０年９月２３日土地区画整理法による換地処分 〔昭和５０年１０月６日〕	
余　白	余　白	余　白		昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成７年５月１１日	
余　白	余　白	９４８：２３		③１０８番２、１０８番３、１０９番、１１１番を合筆 〔平成２８年３月３０日〕	

権　利　部　（甲　区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権移転	平成６年５月３１日 第２０９７５号	原因　平成６年５月３１日売買 共有者 [redacted] 順位７番の登記を移記

確認資料

建物登記簿

表題部（主である建物の表示）	調製	余白	不動産番号	[redacted]
所在図番号	余白			
所在	[redacted]		余白	
家屋番号	１０８番１		余白	
①種類	②構造	③床面積㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	１階 ３３０：０１ ２階 ３３２：６８ ３階 ３３２：６８ ４階 ３３２：６８ ５階 ３３２：６８	平成２９年２月１３日新築〔平成２９年３月３日〕	
所有者	[redacted]			

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成２９年３月１３日 第５８６７号	所有者 [redacted]

確認資料

課税明細書

平成３１年度　課税明細書

[redacted]　通知書番号 [redacted]　宛名番号 [redacted]

①区分	②所在地番（町・大字 丁目・字）	③登記地目	④課税地目	⑤種類	⑥構造	⑦地積(㎡)	⑧床面積(㎡)	⑨建物番号	⑩家屋番号	⑪建築年	⑫評価額(円)	⑬固定前年度課税標準額(円)	⑭都計前年度課税標準額(円)	⑮固定課税標準額(円)	⑯都計課税標準額(円)	⑰固定軽減税額等(円)	⑱都計軽減税額等(円)	⑲合計税額(円)	⑳固定資産税(円)	㉑都市計画税(円)	㉒住宅用地の特例又は新築住宅等の軽減	㉓表示項目
	[redacted]										10580570							34083				
土地	宅地					215.93						1893523	1893523	1893523	0			26509			住宅用地の特例該当です。	
土地	宅地					215.93						3787046	3787046	3787046	0			7574			住宅用地の特例該当です。	
	[redacted]										11864070							42084				
土地	宅地					244.62						2338022	2338022	2338022	0			32732			住宅用地の特例該当です。	
土地	宅地					244.62						4676046	4676046	4676046	0			9352			住宅用地の特例該当です。	
	[redacted]										731606							11705				
家屋	居宅													731606	0			10242				
家屋	木造													731606	0			1463				
	[redacted]										14965816							239452				
家屋	居宅													14965816	0			209521				
家屋	鉄筋コンクリート													14965816	0			29931				

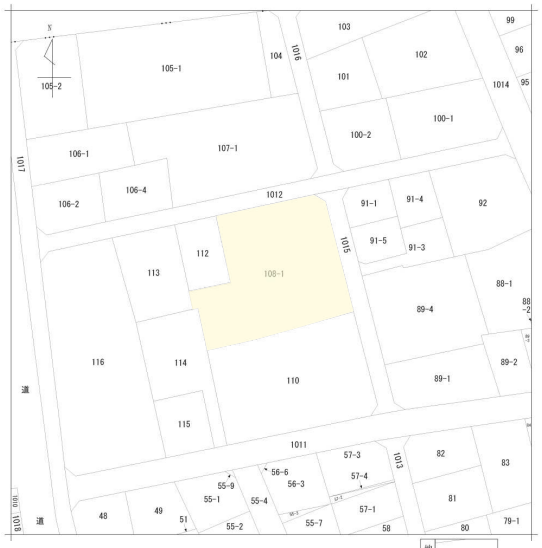
	223.70240								平成１０年													

・この課税明細書の見方については2ページ裏面をご覧ください。
・この課税明細書には、 平成３１年度の課税台帳及び補充課税台帳に登録された課税内容（１月１日現在）を記載してあります。
・この課税明細書に記載してある課税標準額及び税額は端数処理していませんので、合計額が納税通知書とは一致しません。

[redacted]

確認資料

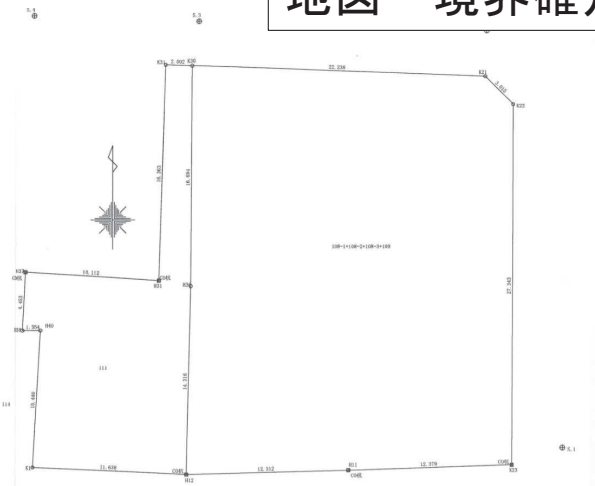
公　図



請求部分	所在	[redacted]			地番	108番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年10月6日				備付年月日(原図)		補記事項	

確認資料

地図・境界確定図



地番	111			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn)・(Yn+Yn+1)	倍積
K31	−119113.502	38794.698	−4599874　337568	16.303
011	−119129.807	38764.341	−4598836　685018	10.112
037	−119129.200	38774.350	−4149903　181750	4.453
038	−119133.649	38774.498	−1731166　728728	1.354
040	−119133.640	38775.392	−4499923　258461	10.449
41	−119146.865	38774.829	−4248894　576182	11.638
012	−119146.598	38786.459	534477　3498868	14.316
039	−119130.385	38786.782	1203861　1290314	16.894
K30	−119113.591	38786.898	6609928　4669861	2.902
		外積積	619　691516	
		面積	309　7457580	
		地積	309　74	㎡
		坪数	93　44	

地番	108-1+108-2+108-3+109			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn)・(Yn+Yn+1)	倍積
K30	−119113.591	38786.898	−616718　6823200	16.894
K00	−119130.385	38786.782	−1202661　1290314	14.316
012	−119146.598	38786.459	−542040　7098635	12.319
011	−119149.200	38798.782	20998　3834698	12.379
K22	−119145.874	38811.199	3078199　9962415	27.343
K22	−119116.531	38811.199	1144553　1819310	3.915
K21	−119114.385	38809.672	114808　6714680	22.238
		倍積積	1473　7994534	
		面積	736　6995870	
		地積	736　69	㎡
		坪数	222　85	

209.74+736.69=946.43m2 (286.29F)

引照点座標

測点名	X座標	Y座標
5.1	−119142.573	38814.969
5.2	−119110.915	38809.188
5.3	−119110.195	38797.376
5.4	−119108.755	38774.907

現況の予点（用区界界点）

測点名	X座標	Y座標
10C21	−119109.735	38811.776
10C22	−119124.328	38500.188

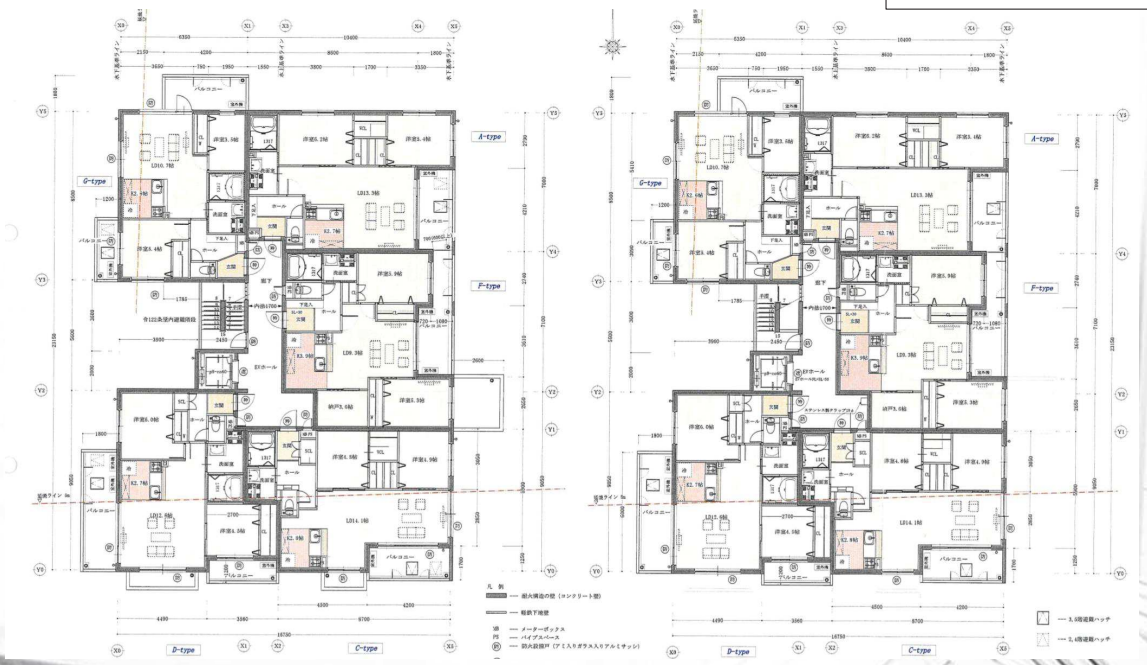
■ 世界測地系	□ 任意座標
平面直角座標系	2 系
測量年月日	平成 27年 12月 3日

国土作製日：平成27年 12月

国土作製者：[redacted]

確認資料

建物平面図



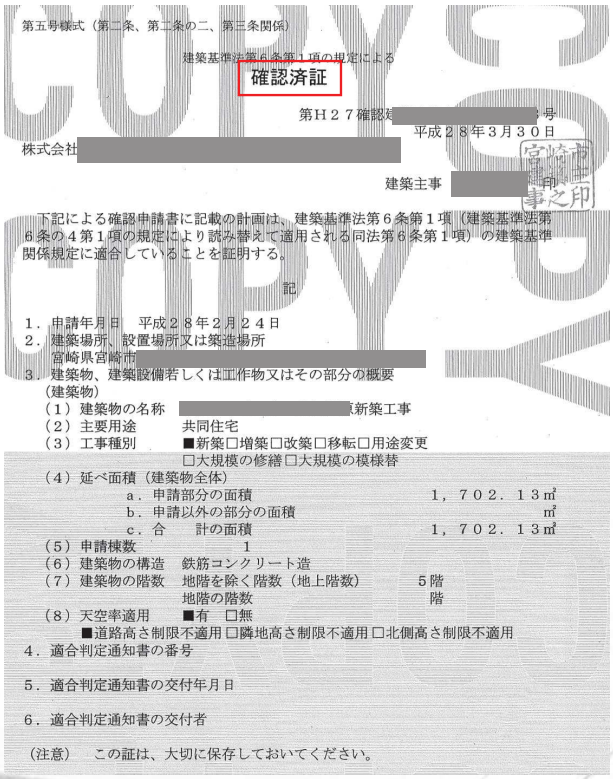
確認資料

仕　上　表

内部仕上表

階	室名	仕上レベル conレベル	仕上 下地
1階	玄関ホール	SL-50～ SL-80～	300角磁器質タイル　リクシル　コンテCNT-9（黄色） モルタル塗
	EVホール　庇下	SL-50 SL-80	300角磁器質タイル　リクシル　コンテCNT-9（黄色） モルタル塗
	EVホール　庇下	SL-50 SL-50	コンクリート同時押え防滑性ビニール床シート　東リN5867
	玄　関	SL+30 SL±0	床用タイル　600角磁器質タイル　アイコットリョーワ：G0JA/YK2（オーパン） モルタル塗
	SCL	SL+50 SL±0	構造用合板12mm下地 HDFラミネートフロア　アドロイズ・クイックフローリング8mm+バランスシート4mm コンクリート同時押え　（アドヴァン）

確認資料



第五号様式（第二条、第二条の二、第三条関係）

建築基準法第６条第１項の規定による

確認済証

第Ｈ２７確認建[redacted]号

平成２８年３月３０日

株式会社[redacted]

建築主事[redacted]印

下記による確認申請書に記載の計画は、建築基準法第６条第１項（建築基準法第６条の４第１項の規定により読み替えて適用される同法第６条第１項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

１．申請年月日　平成２８年２月２４日

２．建築場所、設置場所又は築造場所

宮崎県宮崎市[redacted]

３．建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

（建築物）

（１）建築物の名称　[redacted]新築工事

（２）主要用途　共同住宅

（３）工事種別　■新築□増築□改築□移転□用途変更

□大規模の修繕□大規模の模様替

（４）延べ面積（建築物全体）

ａ．申請部分の面積　１，７０２．１３㎡

ｂ．申請以外の部分の面積　㎡

ｃ．合　計の面積　１，７０２．１３㎡

（５）申請棟数　１

（６）建築物の構造　鉄筋コンクリート造

（７）建築物の階数　地階を除く階数（地上階数）　５階

地階の階数　階

（８）天空率適用　■有　□無

■道路高さ制限不適用 □隣地高さ制限不適用 □北側高さ制限不適用

４．適合判定通知書の番号

５．適合判定通知書の交付年月日

６．適合判定通知書の交付者

（注意）　この証は、大切に保存しておいてください。

確認済証

実査・現地調査

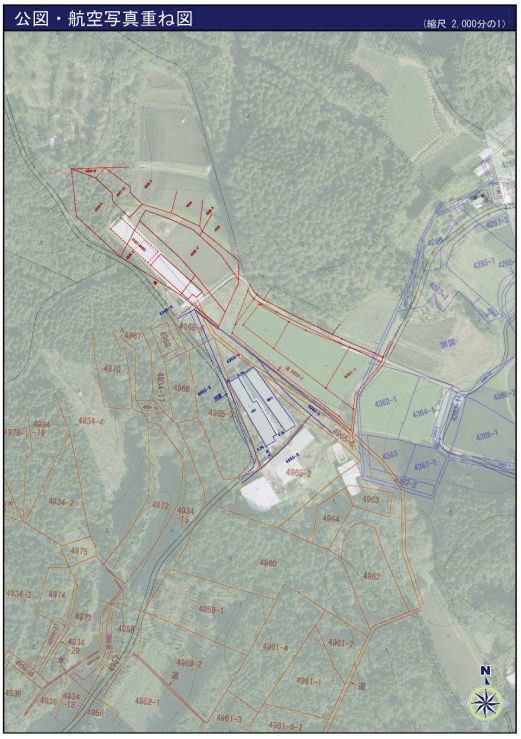
対象地の物的確認

（現地）

- 土地の位置（所在）
- 形状（間口、奥行等の測定）
- 規模（実測面積と公簿面積の一致を確認する）
- 道路との高低差
- 前面道路の幅員
- 境界等

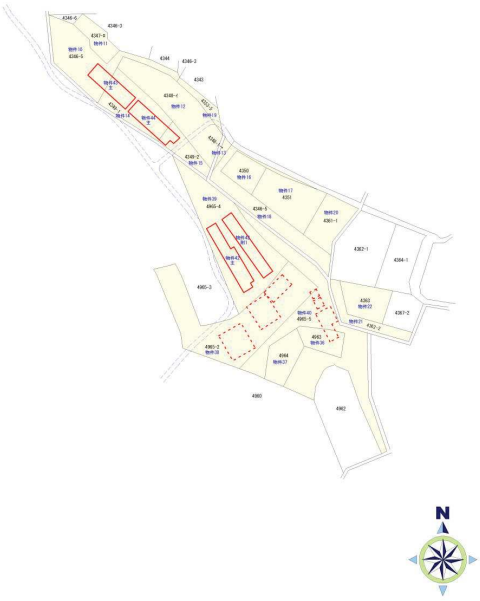
（役所）

- 公法上の規制の確認
  用途地域、建蔽率、容積率
- 上下水道の有無
- 前面道路の種類（県道、市道、私道等）
- 埋蔵文化財など



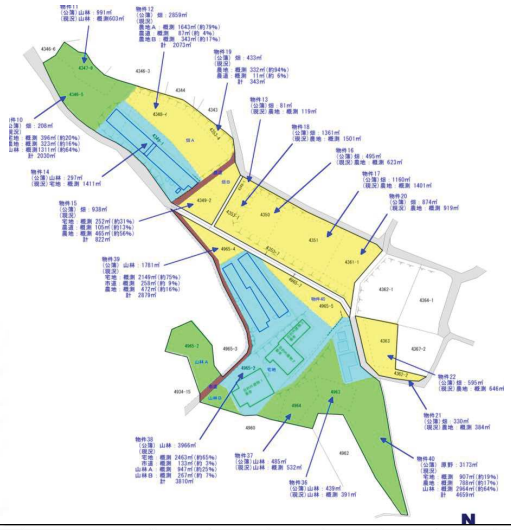
物的確認が困難な例

・登記簿面積と実測面積が一致しない場合
・公図と現地の形状が一致しない場合



物的確認が困難な例

・「縄延び」とは？
　実測面積が登記簿面積よりも大きい
・「縄縮み」とは？
　実測面積が登記簿面積よりも小さい

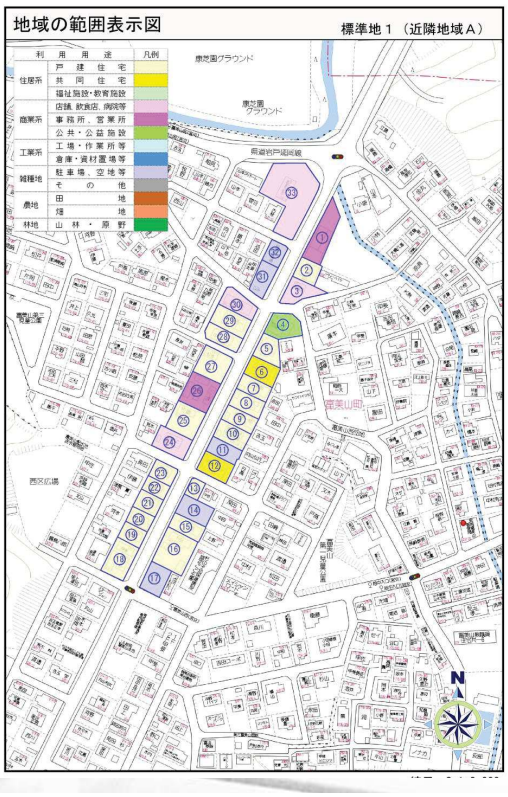


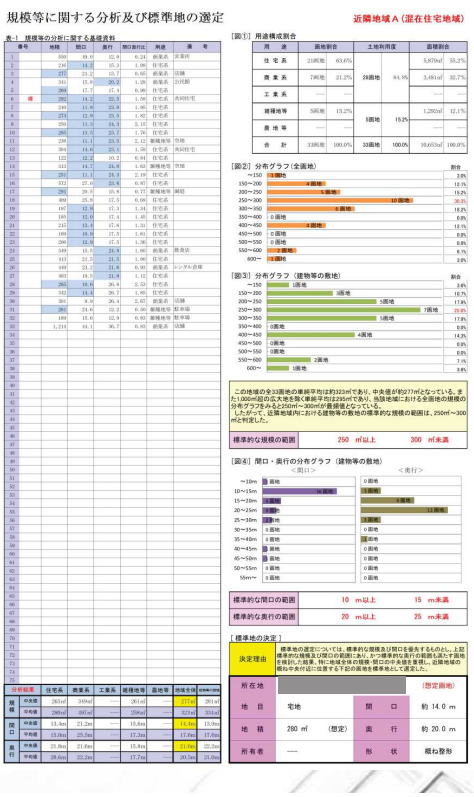
凡例	用　途　区　分	物件10	物件11	物件12	物件13	物件14	物件15	物件16	物件17	物件18	物件19	物件20	物件21	物件22	物件36	物件37	物件38	物件39	物件40	計
	宅地(農業施設用地)	396 ㎡				1,411 ㎡	252 ㎡										2,463 ㎡	2,149 ㎡	907 ㎡	7,578 ㎡
	農地(休耕地含む)	323 ㎡		1,986 ㎡	119 ㎡		465 ㎡	623 ㎡	1,401 ㎡	1,501 ㎡	332 ㎡	919 ㎡	384 ㎡	646 ㎡				472 ㎡	788 ㎡	9,959 ㎡
	山林	1,311 ㎡	603 ㎡												391 ㎡	532 ㎡	1,214 ㎡		2,964 ㎡	7,015 ㎡
	公衆用道路			87 ㎡			105 ㎡				11 ㎡						133 ㎡	258 ㎡		594 ㎡
	計	2,030 ㎡	603 ㎡	2,073 ㎡	119 ㎡	1,411 ㎡	822 ㎡	623 ㎡	1,401 ㎡	1,501 ㎡	343 ㎡	919 ㎡	384 ㎡	646 ㎡	391 ㎡	532 ㎡	3,810 ㎡	2,879 ㎡	4,659 ㎡	25,146 ㎡

地域分析

- 近隣地域の種別
- 近隣地域の範囲
- 標準的使用の判定
- 標準画地の選定

宅地地域 （居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域）	住宅地域 （居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域）	優良住宅地域	敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な従来から名声の高い地域
		標準住宅地域	敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な地域
		混在住宅地域	比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域
		農家集落地域	農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域
		別荘地域	高原、湖畔、海浜等自然環境の良好な場所にあって、主として、避暑、避寒、保養又はレクリエーション等に利用される住宅が現に存し、又は建てられることが予定される地域
	商業地域 （商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域）	高度商業地域	大都市の都心又は副都心にあって、広域的商圏を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が密集している地域
		準高度商業地域	高度商業地域に次ぐ商業地域であって、広域的な商圏を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域
		普通商業地域	高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であって、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域
		近隣商業地域	主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域
		郊外路線商業地域	都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域
	工業地域 （工業生産活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域）	大工場地域	標準的な敷地の規模が 30,000 ㎡程度の大規模な工場が立地する地域
		中小工場地域	標準的な敷地の規模が 3,000 ㎡程度の中小規模の工場が立地する地域





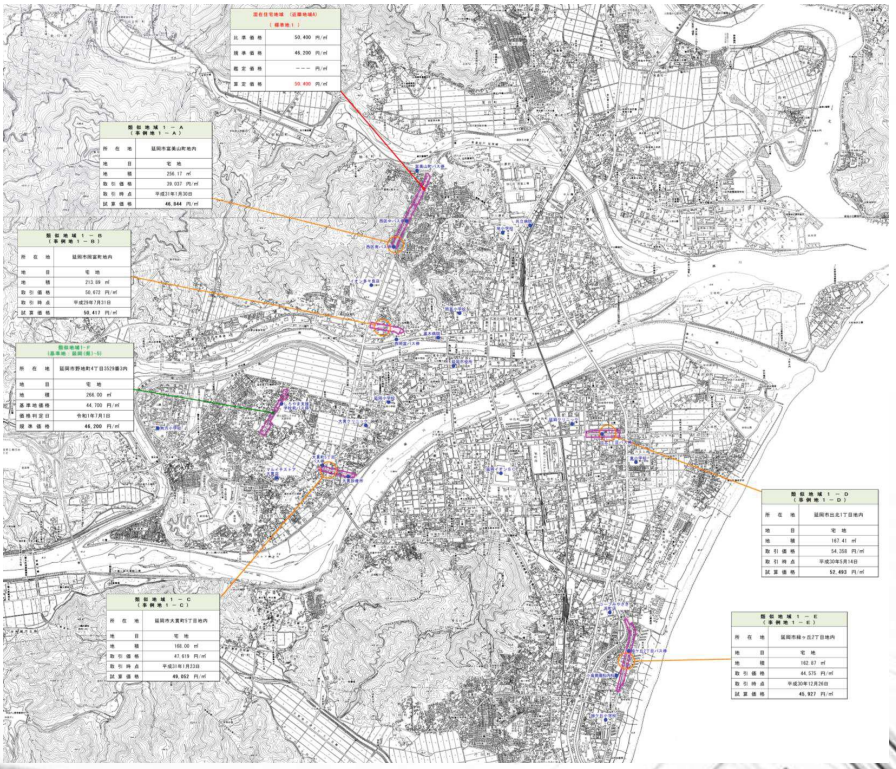
標準的使用の判定

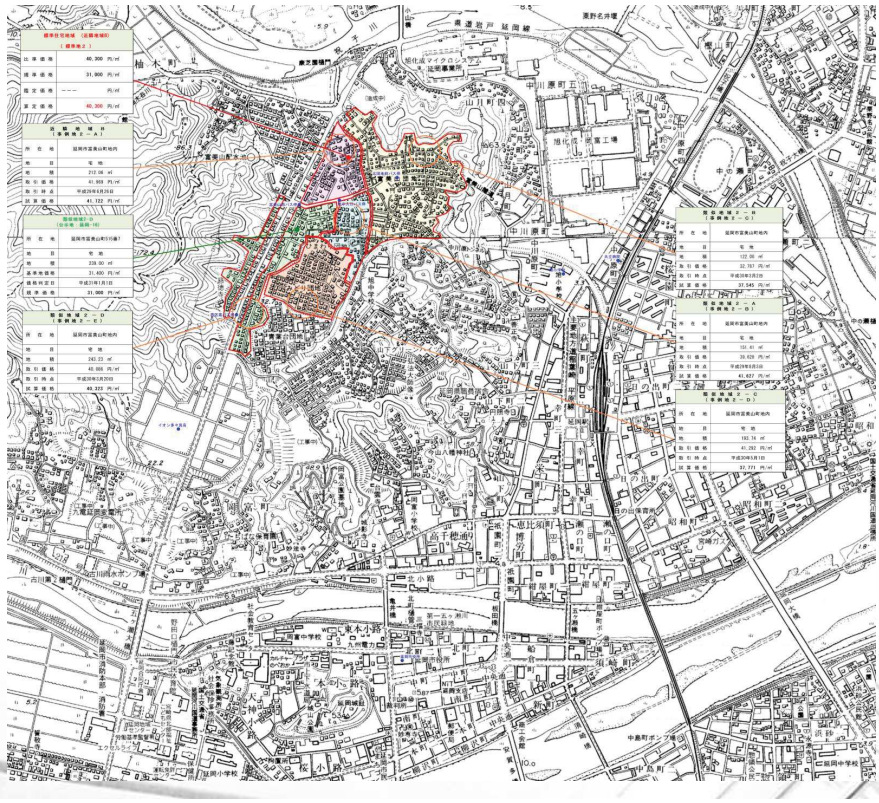
地域分析における標準的使用については、これを静態的にとらえるべきものではなく、常に変化する可能性を有しているものとして認識することが必要であり、その現状だけでなく将来の動向も合わせて分析し、現在の使用が将来もなお持続されるものかどうか、変化するとすればどのような方向へと変化するものであるかを慎重に判定しなければならない。

将来の動向の分析の困難性なケース
人口減少地域においては、特に中心商業地域の衰退が著しく、現在は郵便局、床屋、小売店舗(婦人服)、空き家、未利用地で形成されている地域も存在する。明らかに商業地から他の用途地域に移行していると思われるが移行後の用途地域の判定が極めて難しい。

戸建住宅の過半が空き家で未利用な状態にある農家集落地域においては、将来においてもなお地域として持続できるかの判定が難しい。当該地域内の更地の標準的使用を「戸建住宅地」と判定してよいものか。

・同一需給圏
・近隣地域
・類似地域





個別分析　最有効使用の判定

最有効使用の判定の留意点

（１）良識と通常の使用能力を持つ人が採用するであろうと考えられる使用方法であること。
（２）使用収益が将来相当の期間にわたって持続しうる使用方法であること。
（３）効用を十分に発揮しうる時点が予測し得ない将来でないこと。

特に地域の変化が著しい地域において移行地又は見込地の最有効使用を特定する場合においては、その移行又は転換に至る期間の予測について、適切に調査し予測を行った上で慎重に判断しなければならない。

価格形成要因

・セダン
・ミニバン
・トラック

中古自動車の査定項目

- 年数
- 走行距離
- 型式（新型・旧型）
- 程度（傷の有無）
- 装備品
- 内装の状態
- カラー
- その他

価格形成要因

・住宅地
・商業地
・工業地

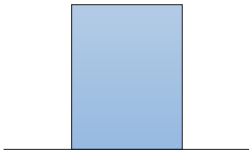
土地の価格形成要因

- 街路条件
  - ・道路幅員
  - ・系統連続性
- 交通接近条件
  - ・駅への接近性
  - ・商店街への接近性
- 環境条件
  - 快適性を重視する要因
  - ・区画整然性
  - ・住・工業混在
- 行政的条件
  - ・用途地域
  - ・建蔽率、容積率等

地域要因の比較

Ａ地域

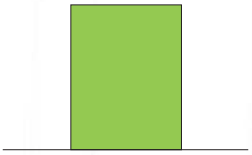
・街路条件
　良　+5%
・交通接近条件
　良　+5%
・環境条件
　普　±0%
・行政的条件
　普　±0%
・相乗積　110%



標準価格
300,000円

Ｂ地域

・街路条件
　普　±0%
・交通接近条件
　劣　−5%
・環境条件
　劣　−5%
・行政的条件
　普　±0%
・相乗積　90%



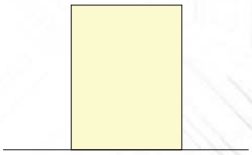
標準価格
250,000円

近隣地域

Ａ　300,000円 × $\frac{100}{110}$ ＝ 273,000円

Ｂ　250,000円 × $\frac{100}{90}$ ＝ 277,000円

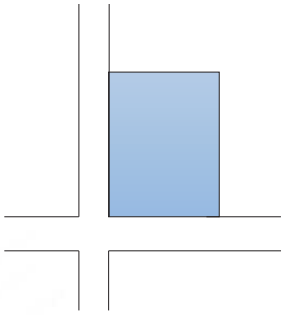
標準価格
275,000円



標準化補正

・事例地から標準価格を求める

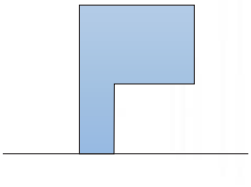
事例地Ａ



角地　＋3%

309,000円 × $\frac{100}{103}$
＝300,000円/㎡

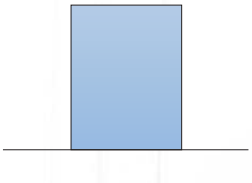
事例地Ｂ



不整形　△10%

270,000円 × $\frac{100}{90}$
＝300,000円/㎡

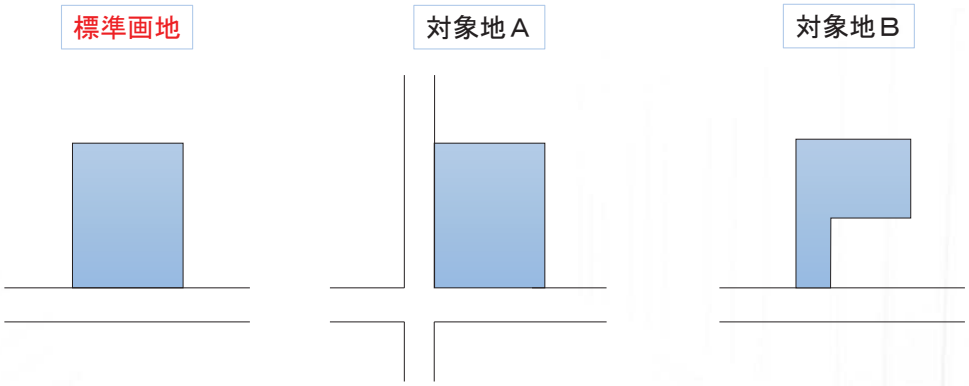
標準画地



標準価格300,000円/㎡

個別分析

・標準画地と対象地との比較（画地条件の比較）



標準価格275,000円/㎡

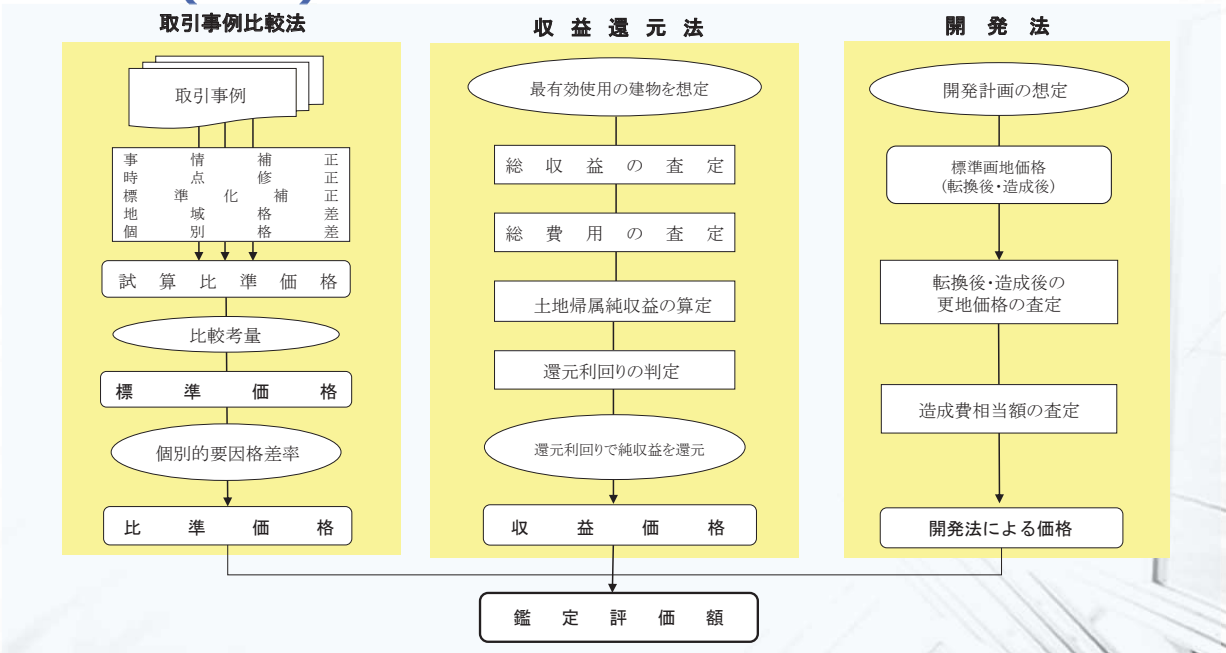
角地　＋3%

275,000円×1.05
＝289,000円/㎡

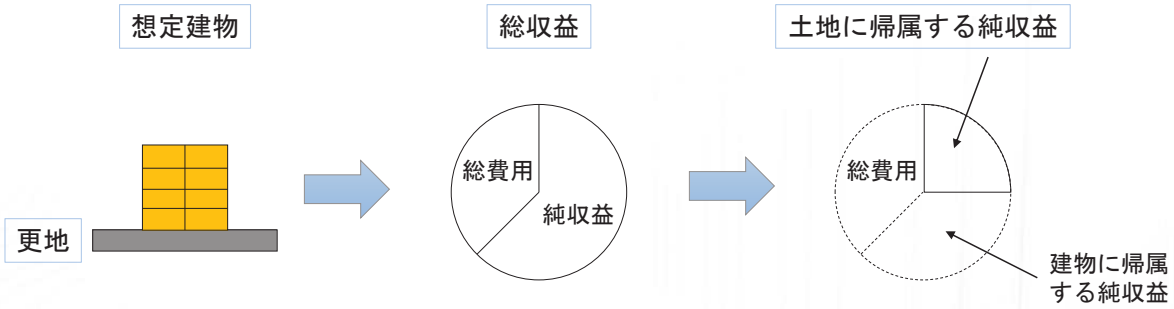
不整形　△10%

275,000円×0.90
＝248,000円/㎡

手法の適用(更地)



収益還元法(土地残余法)



土地に帰属する純収益 ÷ 還元利回り ＝ 土地の収益価格

開発法

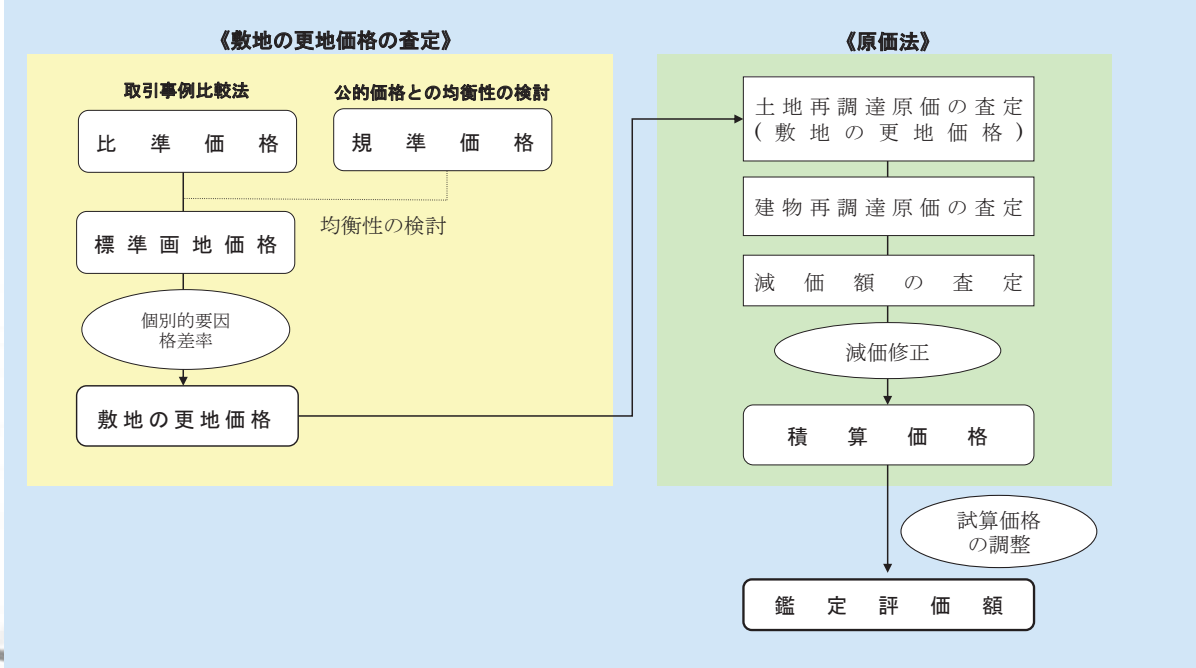
対象不動産の転換後・造成後の更地価格を査定し、当該価格から造成費相当額及び造成費に対する投下資本収益等を控除し、対象不動産の価格を求める手法。

①転換後・造成後の更地価格

②造成費相当額
販売費及び一般管理費
造成費等に対する投下資本収益等

①—② ＝ ③土地価格（開発法による価格）

手法の適用(自用の建物及びその敷地)



原価法

対象建物が老朽化の著しいケース	①建物を取り壊し更地化する ②用途変更又はリフォーム等を行う ③そのまま現状の建物の用途で使用収益する
過疎地における中古住宅	①そのままでは市場性がなく、取り壊して更地化すれば市場性が回復するか ②用途変更又はリフォームすることにより、その費用以上に市場価値が上昇するか ③現状のままでも更地化したときの土地価格を上回る市場価値が認められるか

人口減少地域における手法の適用の困難性

対象不動産の需要の分析にあたり、
①市場参加者がどのような属性に属しているか
②どのような観点から不動産の利用形態を選択しているか

①市場参加者の例
分譲業者（デベロッパー）、エンドユーザー、不動産業者（転売目的）
②不動産の利用形態の例
マンション分譲事業、戸建住宅分譲事業、投資目的、自己住宅用

（人口減少地域）

市場参加者は、地域への流入者は殆どなく、概ね地元の住民に限定される。

利用形態は、マンション戸建分譲及び投資目的としての需要は認められない。
（収益還元法、開発法の適用ができない）

人口減少地域における手法の適用の困難性

（取引事例比較法）

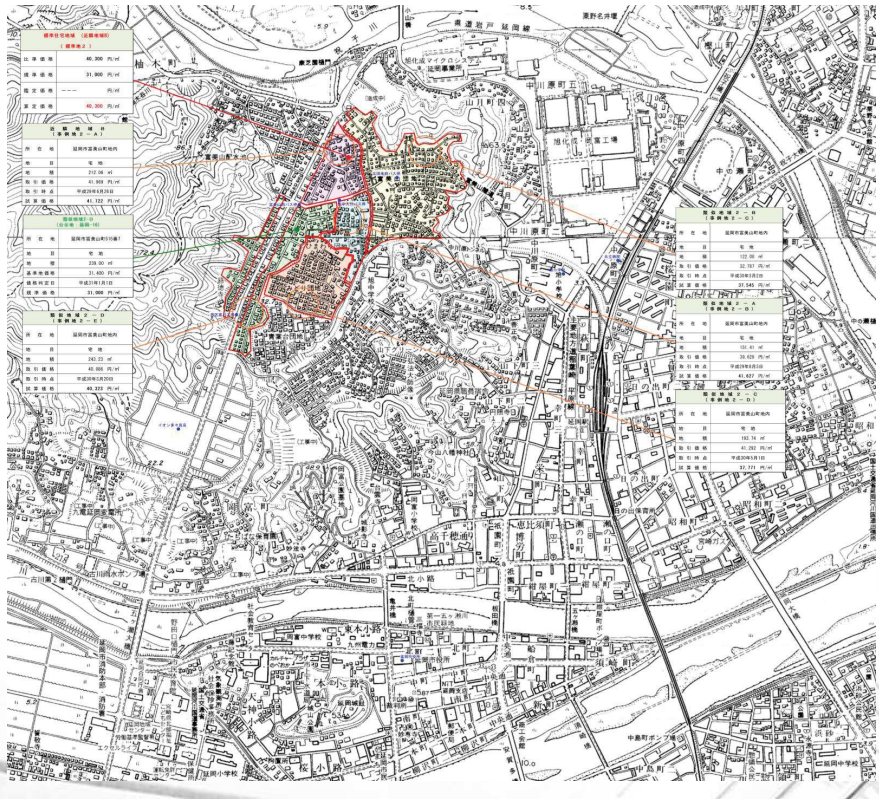
・事例適格４要件を具備した取引事例が少ない
場所的同一性
事情の正常性
時間的同一性
要因の比較可能性

（収益還元法）

・アパート又はテナントビル等の収益物件から収益価格を求める手法であるが、
過疎地においてはアパート及びテナントビルの需要が見込めず、収益還元法は適用できない。

（開発法）

・大規模地において戸建分譲（若しくはマンション分譲）を想定し、総売上額から費用を控除し求める手法であるが、過疎地においては新規の分譲住宅やマンション需要が見込めず、当該手法の適用も困難である。


標準住宅地域 （近隣商業地域）
（ 標準地Ａ１ ）
出 準 価 格 46,300 円/㎡
現 準 価 格 31,900 円/㎡
指 定 価 格 ― ― ― 円/㎡
算 定 価 格 46,300 円/㎡
比 較 地 域
（ 準 商 業 地 域 － Ａ ）
所 在 地 延岡市富島町柏内
地 目 宅 地
地 積 212.56 ㎡
取 引 価 格 41,959 円/㎡
取 引 時 点 平成29年6月29日
比 準 価 格 41,122 円/㎡
標準地Ａ１
（住宅地 延岡－16）
所 在 地 延岡市富島町羽場7
地 目 宅 地
地 積 339.90 ㎡
基準地価格 31,400 円/㎡
価格時点日 平成31年1月1日
比 準 価 格 31,900 円/㎡
類 似 地 域 Ｚ － Ｄ
（ 準 商 業 地 域 － Ｅ ）
所 在 地 延岡市富島町柏内
地 目 宅 地
地 積 242.23 ㎡
取 引 価 格 46,000 円/㎡
取 引 時 点 平成29年12月20日
比 準 価 格 46,323 円/㎡
類 似 地 域 Ｚ － Ｂ
（ 準 商 業 地 域 － Ｃ ）
所 在 地 延岡市富島町柏内地内
地 目 宅 地
地 積 122.98 ㎡
取 引 価 格 32,787 円/㎡
取 引 時 点 平成30年3月28
比 準 価 格 37,545 円/㎡
類 似 地 域 Ｚ － Ａ
（ 準 商 業 地 域 － Ｂ ）
所 在 地 延岡市富島町柏内地内
地 目 宅 地
地 積 132.41 ㎡
取 引 価 格 39,629 円/㎡
取 引 時 点 平成29年8月30
比 準 価 格 41,427 円/㎡
類 似 地 域 Ｚ －
（ 準 商 業 地 域 － Ｄ ）
所 在 地 延岡市富島町柏内地内
地 目 宅 地
地 積 192.74 ㎡
取 引 価 格 41,263 円/㎡
取 引 時 点 平成30年5月10
比 準 価 格 37,771 円/㎡
柏木町
東大通
東小路
北小路
本小路
南小路
中小路
西小路
延岡小学校
延岡中学校
東岡中学校
九州電力
延岡警察署
延岡市役所
延岡駅
東延岡駅
南延岡駅
中川原町
山下町
中島町
昭和町
旭化成
富士電機
東海岸
東海岸
東海岸

高知県の現地調査の結果報告

1. タイムスケジュール

高知市現地調査の日程

		時間	内容	場所	備考
28日（木）	準備	12:00 13:00	現地視察レクチャー 類型Ⅱ　春野町現地調査出発	高知市帯屋町2丁目：オーテピア オーテピア北側に集合	高知県鑑定士協会との顔合わせ
	類型Ⅱ調査	14:00 15:00	調査①　高知市春野町 類型Ⅱ周辺現地調査（車で移動）	春野町秋山春野公民館駐車場集合 春野町他地区現地調査	対象とした春野町の旧商店街及び近くの地価公示標準地高知−４４を踏査・確認。 他の地価公示・地価調査地点、取引事例地を確認
	調査	16:00	調査② 人口減少が顕著な地域（御畳瀬地区）	御畳瀬地区	
	その他	16:30	各自ホテルチェックイン		
	ヒアリング	17:30	高知県鑑定士協会ヒアリング	帯屋町２丁目オカムラビル（コミュパ）	高知県鑑定士協会会長他有志数名（5〜6人程度）
29日（金）	類型Ⅲ調査	9:00	調査③　高知市鏡	高知市鏡地区	地価調査基準地高知（県）−２８と周辺の取引事例地を踏査・確認。
		11:00	調査④　高知市鏡吉原	高知市鏡吉原地区	高知市内の固定資産標準宅地最低価格地を確認
	その他	12:00	オーテピア帰着 昼食		
	ヒアリング	13:00	不動産業者ヒアリング	オーテピア（図書館・グループ室NO５）	（公社）高知県宅地建物業協会理事：山村一正氏
	ヒアリング	14:00	高知市建築指導課ヒアリング	高知市役所建築指導課	
		15:00	解散		

2. 調査の概略

本調査で定義づけている

類型Ⅰ（地価水準の把握が可能）

類型Ⅱ（水準把握が難しくなりつつある地域）

類型Ⅲ（水準把握が困難な地域）

のうち、類型Ⅱと類型Ⅲを調査

調査時系列で並べると

調査①　類型Ⅱの典型的な地区

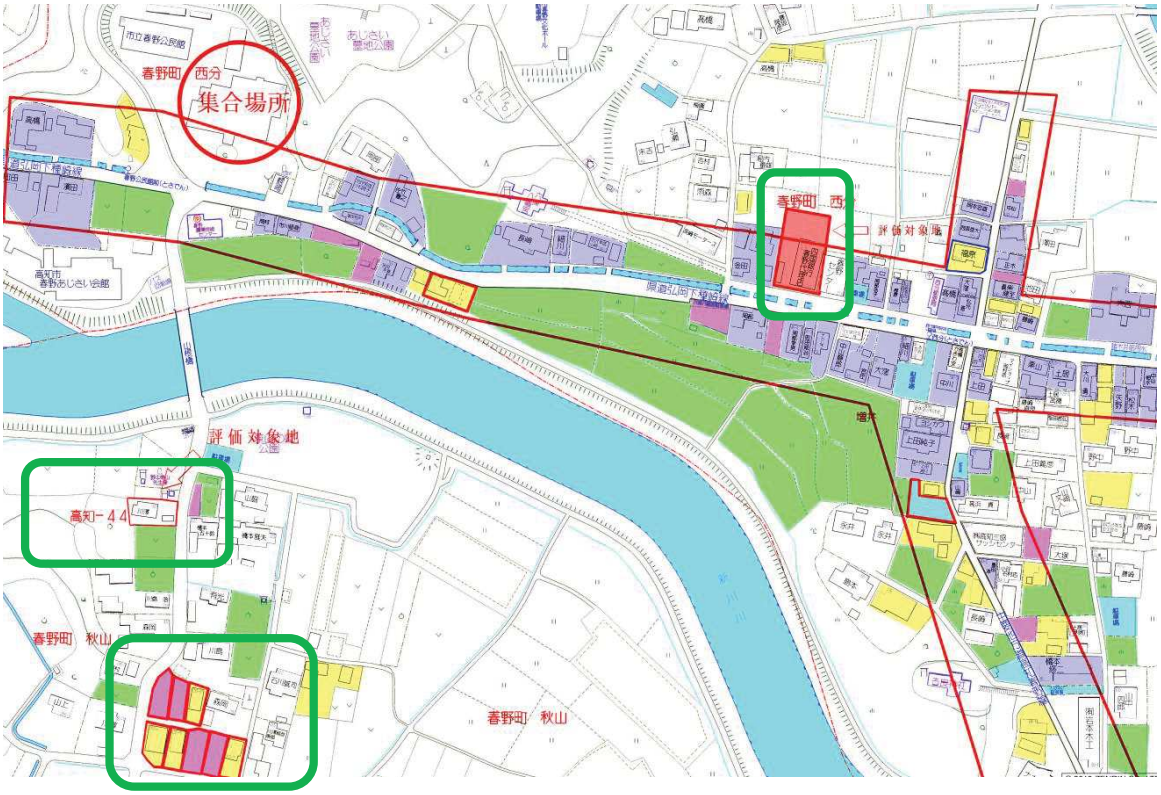
調査②　類型Ⅱのうち、過疎化が著しい地区

調査③　類型Ⅲの典型的な地区

調査④　類型Ⅲのうち、最も価格水準が低位

3－1. 調査①　類型Ⅱの典型的な地区

（1）高知市春野地区（高知市南西部。2008 年に高知市に合併。全域市街化調整区域）



上の写真

想定評価の対象とした銀行店舗敷地

下の写真

地域の主要な街路の様子

用水路が介在

かつては春野地区の中心的な商業地であった模様。

地元商工会の事務所が立地

店舗を閉店し、住居として活用　　バスは1時間1便　　背後では小規模分譲地も

（2）周辺の地価公示標準地　高知－44

国土交通省地価公示

標準地番号	高知-44	調査基準日	平成31年1月1日
所在及び地番	高知県高知市春野町秋山字山根３３１番１外　地図で確認する		
住居表示			
価格(円/㎡)	24,400(円/㎡)	交通施設、距離	朝倉、 9,300m
地積(㎡)	198(㎡)	形状（間口：奥行き）	(1.0:2.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、S（鉄骨造） 2F		
利用現況	住宅	給排水等状況	・ 水道 ・ 下水
周辺の土地の利用現況	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域		
前面道路の状況	東　6.0m　市道	その他の接面道路	北　側道
用途区分、高度地区、防火・準防火		建ぺい率（%）、容積率（%）	60(%) 200(%)
都市計画区域区分	市街化調整区域		

（3）地価公示標準地周辺の小規模な分譲地

市街化調整区域内の既存宅地を分割したもの

上記地価公示価格と同水準で売買された模様

（4）その他周辺の取引事例

底地取引、不整形地、売急ぎ等の個別性があり、

6,000 円/㎡台～14,000 円/㎡台

（5）このケースで鑑定評価を実施する際の課題

・標準的使用と最有効使用の判定

住宅地化が進む元商業地域ならではの課題

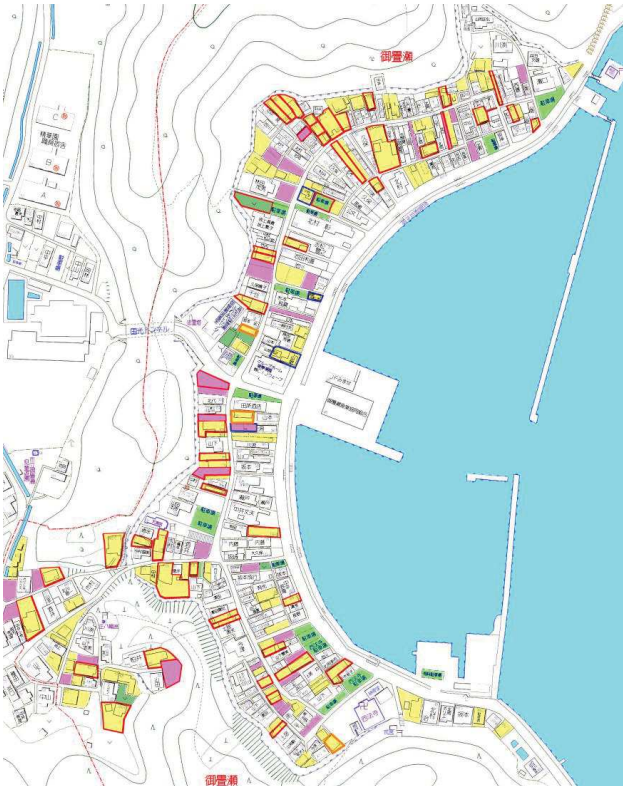
・取引事例の収集選択の範囲

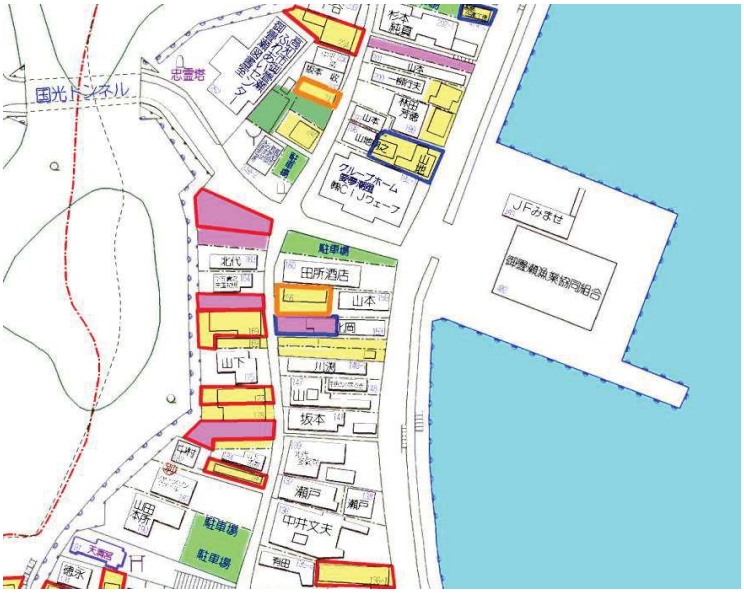
周辺の取引事例はほとんどが住宅地で、かつ取引時点が古くなる。

取引事例の個別的な要因（ここでは取引事情を含む）のばらつきが大きい。

3－2. 調査②　類型Ⅱの中でも過疎化が著しい地区

高知市御畳瀬（みませ）地区（高知市南部。ほぼ市街化区域の1住居。漁家集落）





道路幅員4m未満の狭隘な街路が多い。

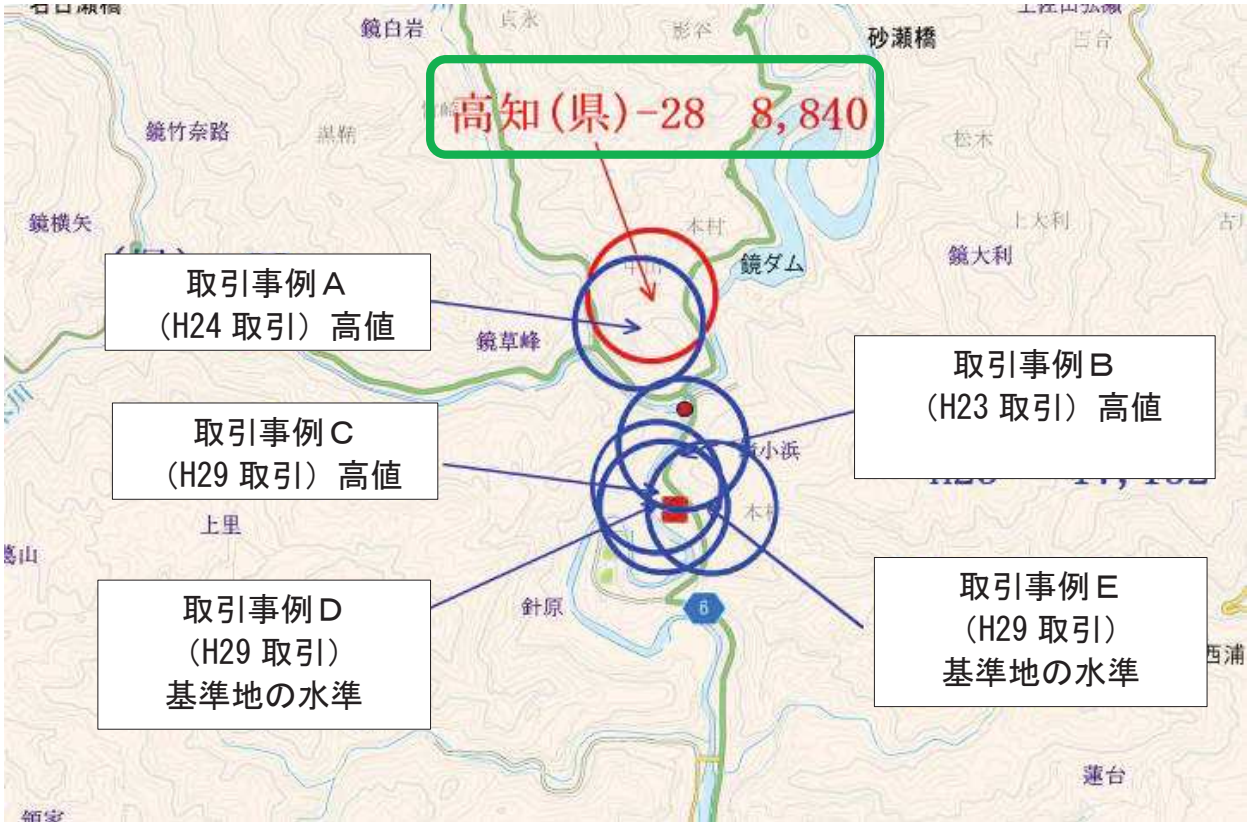
取引はほとんどない

大きな建物は漁協と老人ホーム

固定資産標準宅地は表通り 1.7 万円/㎡、裏通り 1.2 万円/㎡

3－3. 調査③ 類型Ⅲの典型的な地区

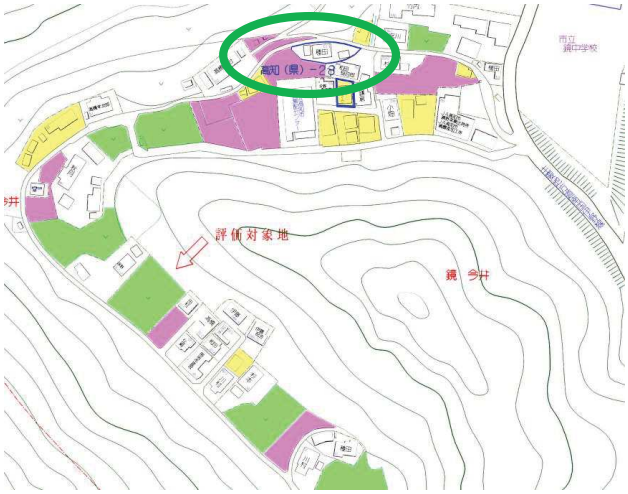
高知市鏡地区（高知市北部の旧鏡村。2005 年に高知市に合併。都市計画区域外）



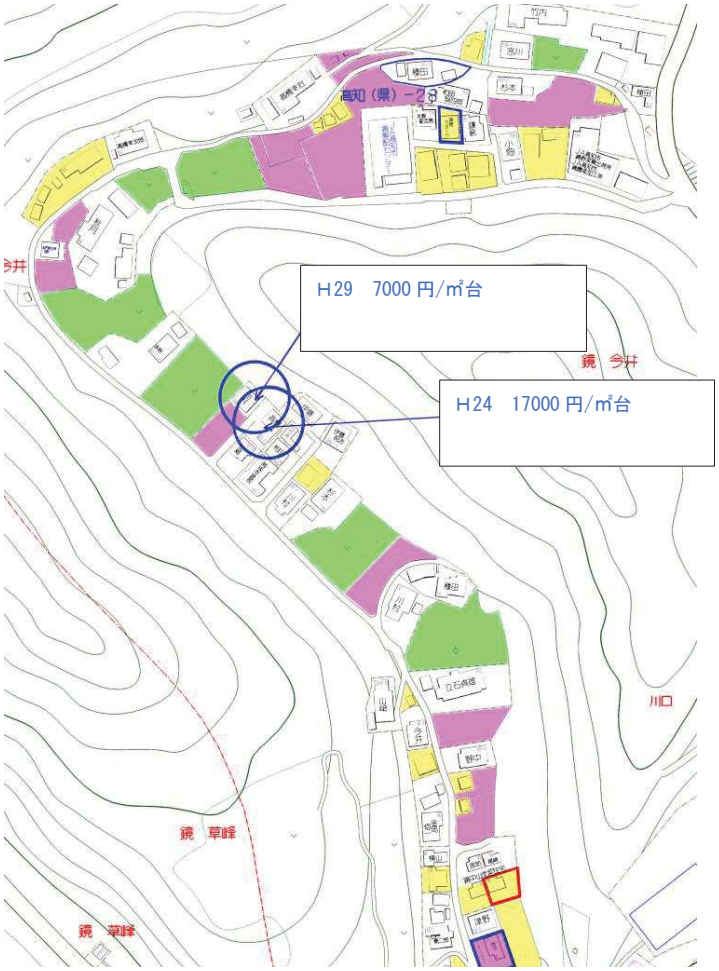
(1)地価調査基準地　高知(県)－28

都道府県地価調査　　詳細を閉じる

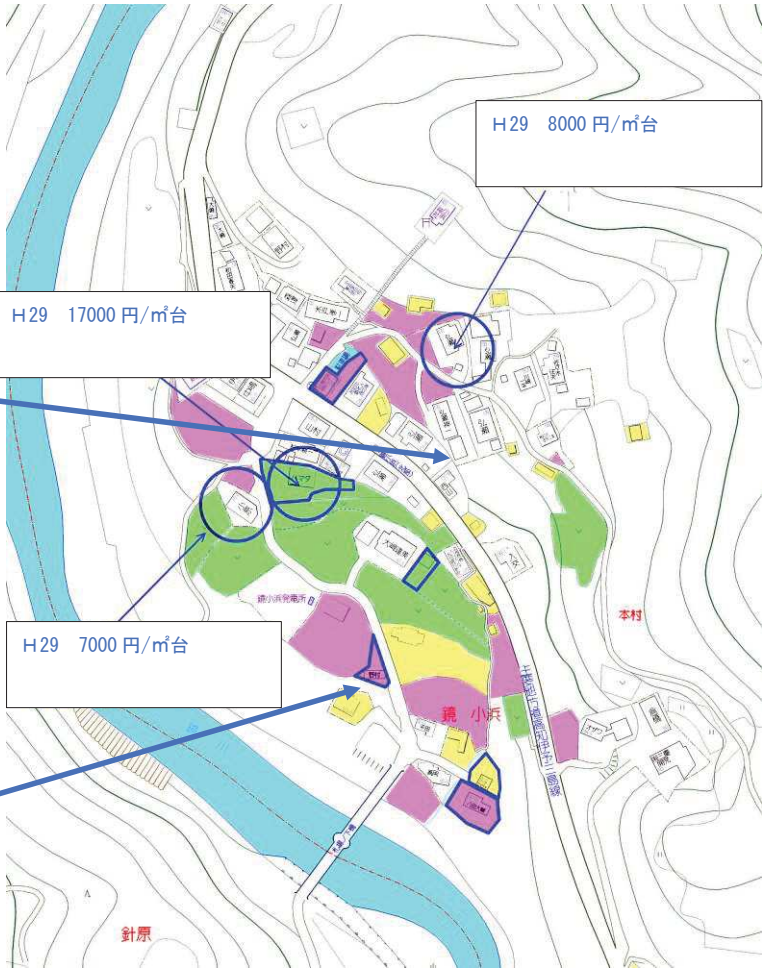
基準地番号	高知-28	調査基準日	令和元年7月1日
所在及び地番	高知県高知市鏡今井字下中澤１５１番　地図で確認する		
住居表示			
価格(円/m²)	8,840(円/m²)	交通施設、距離	バス停川口営業所、 750m
地積(m²)	493(m²)	形状（間口：奥行き）	(3.0:1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W（木造） 2F		
利用現況	住宅	給排水等状況	・　水道　・
周辺の土地の利用現況	農家住宅及び一般住宅が混在する住宅地域		
前面道路の状況	北　3.0m　市区町村道	その他の接面道路	
用途区分、高度地区、防火・準防火		建ぺい率（%）、容積率（%）	-(%) -(%)
都市計画区域区分	都市計画区域の定めのない区域		



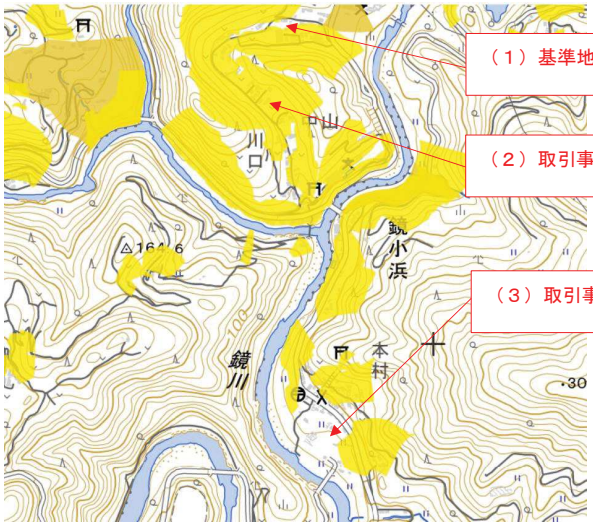
（2）基準地周辺の取引はそれなりに存在する。
但し取引時点は古い



（3）基準地南方のエリアでは取引が活発。
鏡地区の中では平坦地が多く災害
リスクも少ない。



(4)土砂災害警戒区域の設定状況



(5)このケースで鑑定評価を実施する際の課題

・最有効使用の判定

「住宅の敷地」だけが最有効使用なのか。

・取引事例の収集選択の範囲

取引事例はあるものの、7、8年前の取引まで遡って採用すべきか。

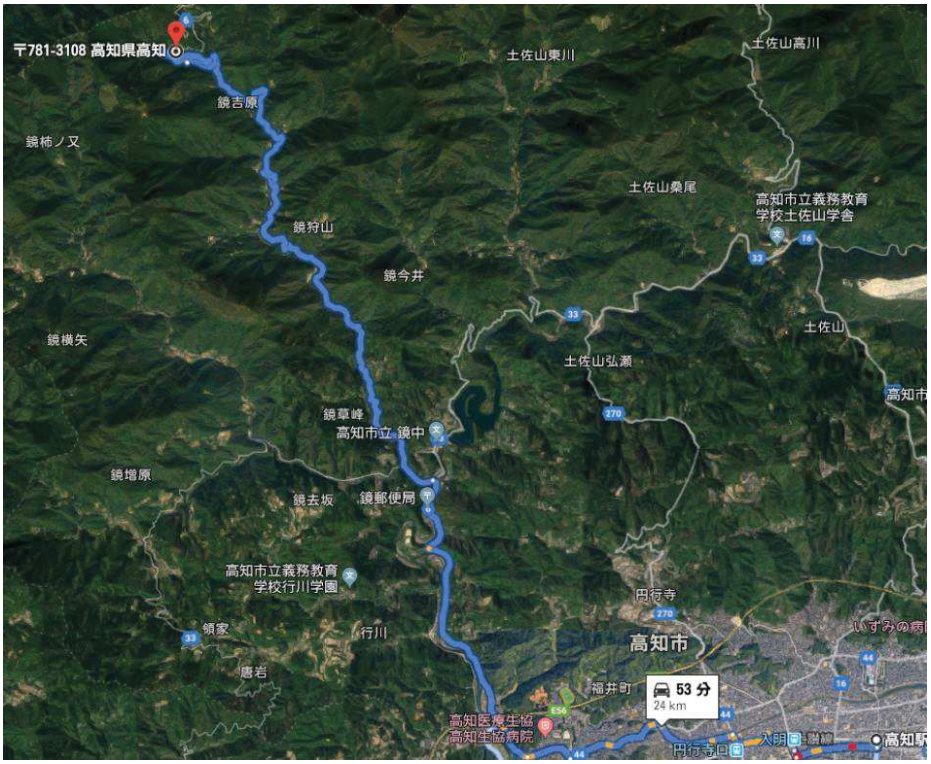
取引事例の個別的な要因(ここでは取引事情を含む)のばらつきが大きい。

3－4. 調査④　類型Ⅲのうち、最も価格水準が低位な地域

(1)高知市鏡吉原地区(高知市鏡地区の北端。都市計画区域外)

調査③の高知市鏡地区中心部から北西方向に道路距離約 13km。高知駅から24km

標高約550m



固定資産標準宅地価格は 1400 円/㎡台

高知市内でも最安値

取引事例は極めて少ない。

空き家と思われる家も多い。

(2)このケースで鑑定評価を実施する際の課題

・最有効使用の判定

「住宅の敷地」だけが最有効使用なのか。

・取引事例の収集選択の範囲

取引事例を相当広範囲に、かつ時間的にも遡らないと収集できない。

取引事例の個別的な要因(ここでは取引事情を含む)のばらつきが大きい。

Ⅳ．参考資料

第三回有識者会議資料

資料３－１　　土地取引データ等の分析結果
資料３－２　　鑑定評価上の課題と対応策

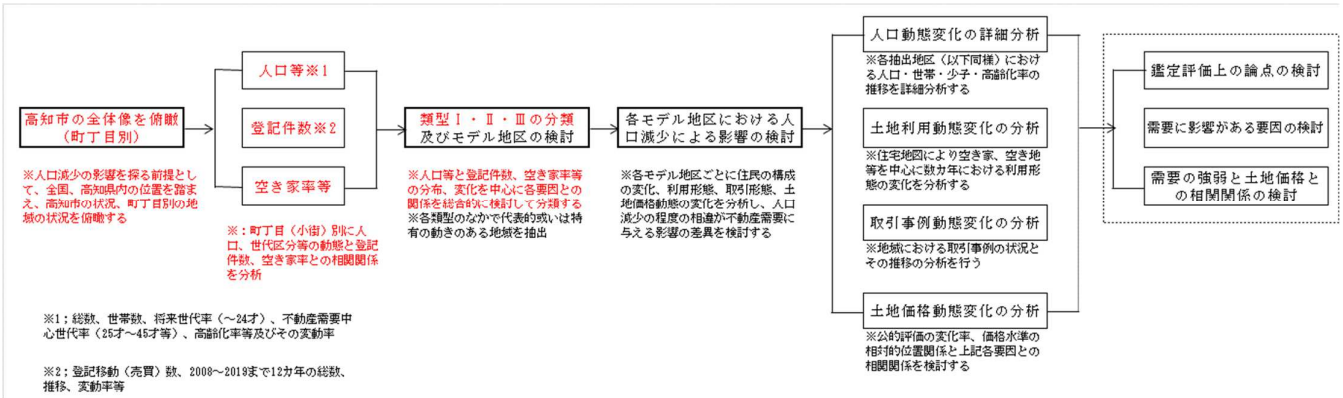
資料３－１

令和2年2月14日　第三回有識者会議

高知市の取引事例等の分析

1. 分析の前提

(1) 分析のフロー



・フローに基づいて分析を進めている。（データの制約（価格データ等）、分析の経過内容等から適宜右端目標を目指してフローに変更を加えて行く。）
・今回は、人口減少の影響を探る前提として、全国、高知県内の位置を踏まえ、高知市の状況、町丁目別の地域の状況を俯瞰し、町丁目（小街）別に人口、世代区分等の動態と登記件数、空き家率との相関関係を分析のうえ、類型Ⅰ・Ⅱ・Ⅲの分類妥当性まで（赤字）を検討した。

1. 分析の前提

(2) 分析に使用するデータ

○人口等　①　国勢調査
　　②　高知県総務部統計分析課作成　「高知県推計人口データ」
　　③　高知市総務部総務課調査統計担当　「高知市住民基本台帳データ」

○登記件数　国土交通省　異動データ（2008年～2019年10月までの売買にかかる異動）

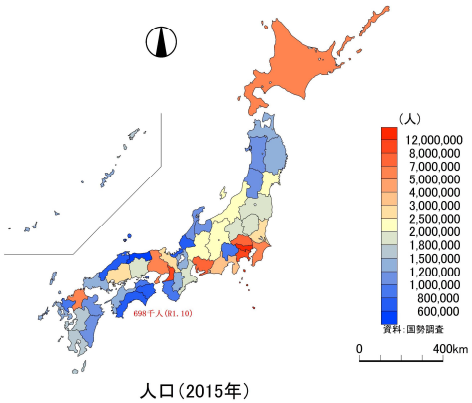
○空き家率　①　全国　　総務省統計局　「住宅・土地統計調査」
　　②　高知市　高知市役所　平成29年3月作成　「高知市空家等対策計画」

2. 全国における高知県の状態

※分析対象である「高知市」の状況を分析するうえで、基礎となる「高知県」の人口減少の状態を見てみる。

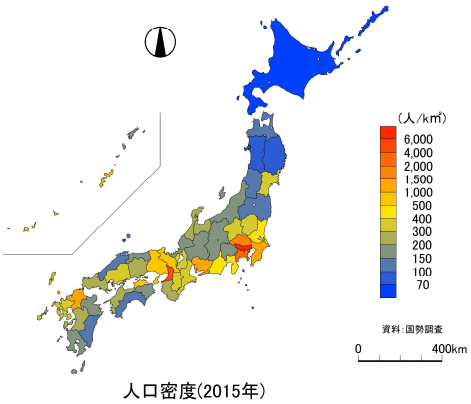
（1）　人口の状態

①　人口総数



人口(2015年)

②　人口密度



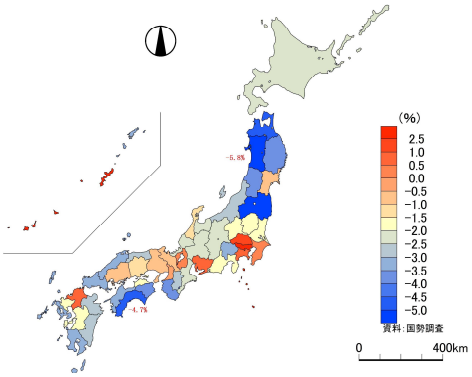
人口密度(2015年)

高知県は人口総数（総務省統計局「推計人口（平成30年10月）」は、鳥取・島根に次いで、全国の下から三番目に少ない。
人口密度も北海道、岩手・秋田についで、少ないグループに位置する。

2. 全国における高知県の状態

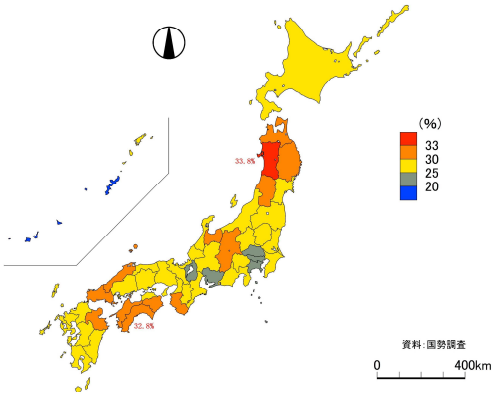
（1） 人口の状態

③ 人口増減率



人口増加率(2010～15年)

④ 高齢化（65才以上）率

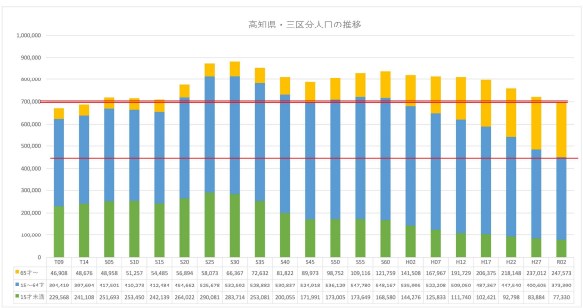


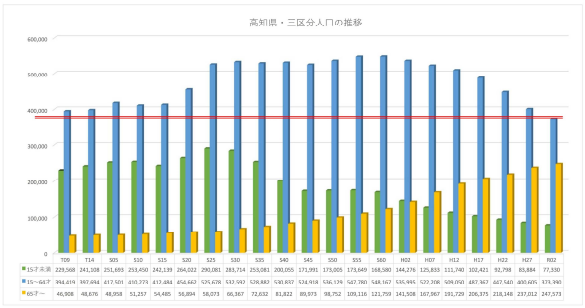
65歳以上人口割合(2015年)

高知県は人口減少率（総務省統計局「推計人口（平成30年10月）」は全国４位。高齢化率は、ほぼ１に近い２位（H25国勢調査、内閣府「令和元年版高齢社会白書」）。（地図はH25国勢調査による）不動産に対する需要不足が垣間見られる。

2. 全国における高知県の状態

（2） 世代区分の推移の状態（国勢調査）





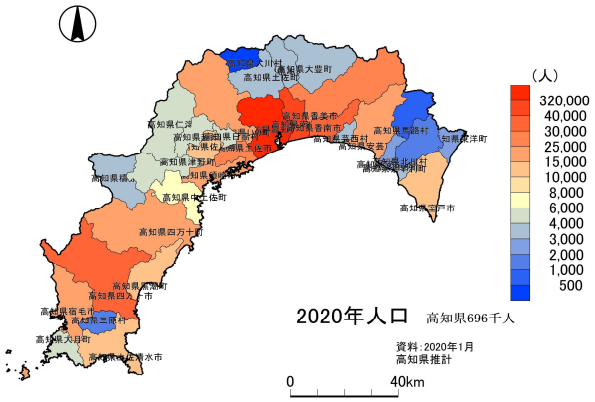
平成25年度調査において、総人口は昭和15年程度、同調査による生産年齢世代と年少世代の合計及び年少世代は大正9年を大幅に、生産年齢世代も大正9年を下回っている。生産年齢世代と年少世代が不動産需要の主役であることから、家族の形態・世帯分離の状態が異なるとはいうものの、住宅需要の減少及びその傾向の進行が推測される。

3. 高知県の状態、県内における高知市の状態

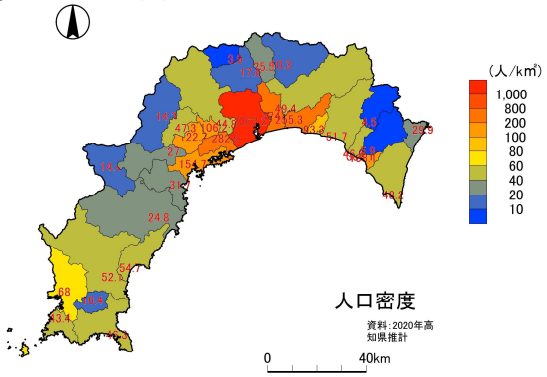
※基礎となる人口減少が進む「高知県」における、分析対象である「高知市」の相対的位置づけ（不動産需要の吸収可能性の状態）を見てみる。

（1） 人口の状態

① 人口総数



② 人口密度

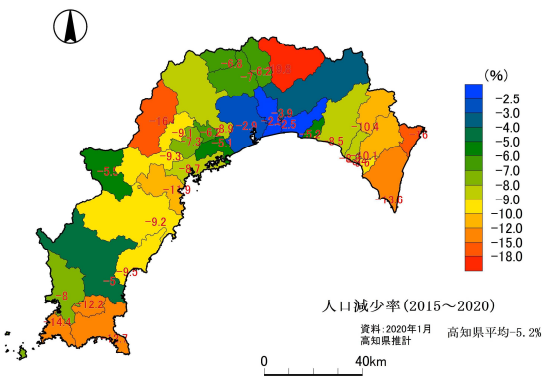


高知市は、人口33万弱、次順位の南国市が５万弱であるなど、県内において１極集中の都市である。人口密度も他市町村を圧して高い。

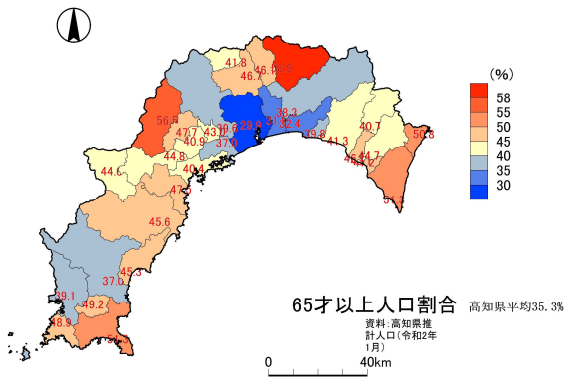
3. 高知県の状態、県内における高知市の状態

（1） 人口の状態

③ 人口増減率



④ 高齢化（65才以上）率

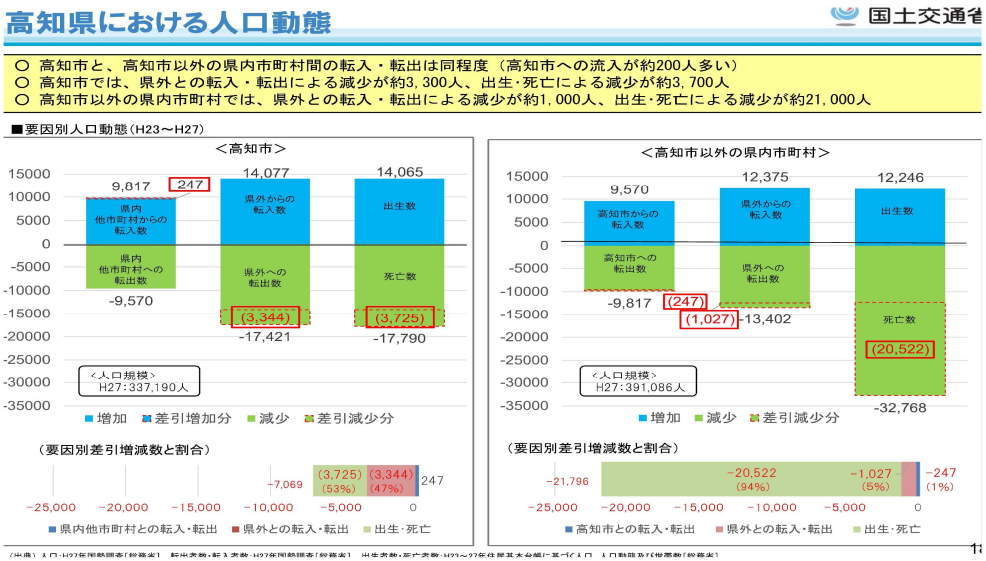


高知県内に人口が増加している市町村はない。人口減少率は、令和2年1月時点において、高知市は僅差であるが3位。減少率が最も低いのは隣・近接する南国市・香南市であり、地価が相対的に低廉なことや都計道の整備などにより、高知市からも人口の流入が進む。高齢化は高知市が最も低い。

3. 高知県の状態、県内における高知市の状態

（2） 高知県、高知市における人口動態の状態

高知市は、高知県の1極構造の都市であったが、県内からの転入も少なくなり、県外への転出数や寄与率も他の県内市町村に比べて圧倒的に多い状況となっている。不動産需要の低下が推測される。



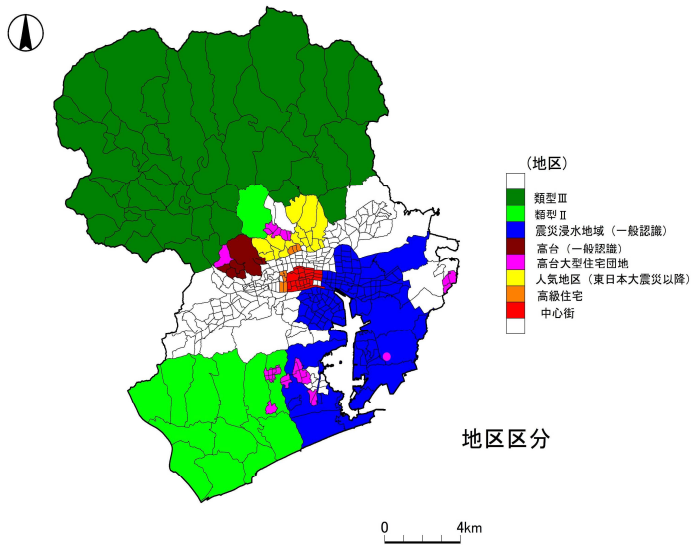
国土交通省「平成30年住宅・土地統計調査の集計結果の概要」より

4. 高知市の状態

（1）地区区分

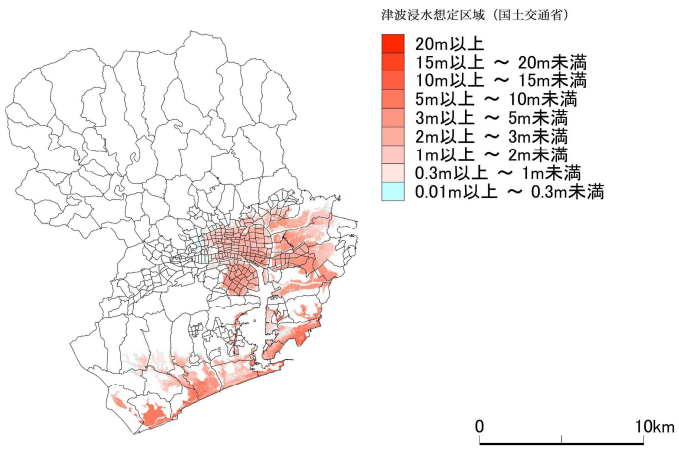
各要因ごとの影響の差異の検討の基礎として各町丁目（小街）の地域的なイメージを大枠で俯瞰する。類型Ⅱ・Ⅲは定性的に判定した区分。浸水地域は厳密には一致しておらず、中心街や周辺地区にも及ぶが市場で減価要因と把握されている地域をプロットした。

① 地区区分



地区区分

② 津波浸水想定域

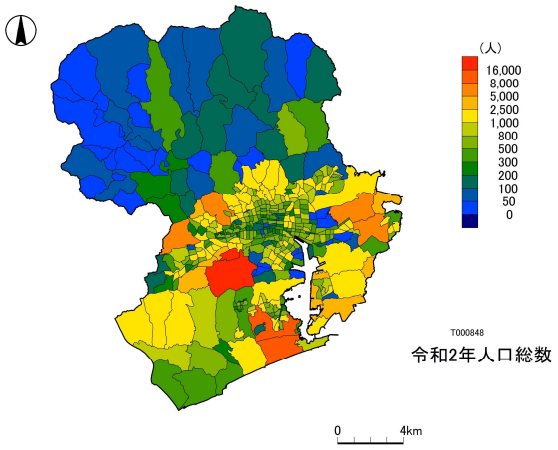


4. 高知市の状態

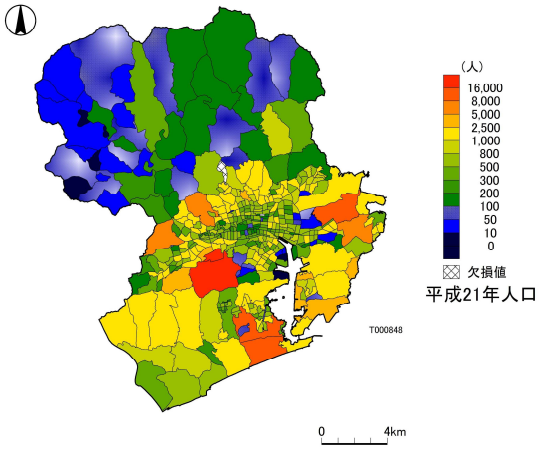
（２）人口の状態

一部区画整理事業で町丁目の変更があったため平成21年との比較とした。浸水区域や高台住宅団地に若干の変化はあるが、カテゴリーを超えるほどの大きな変化はないことが分かる。

①　令和２年人口総数



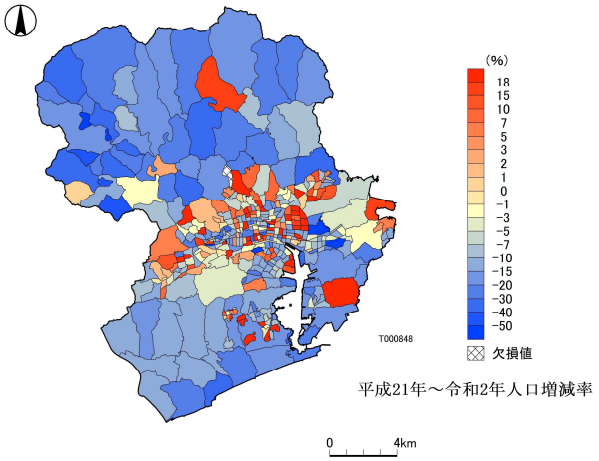
②　平成２１年人口総数



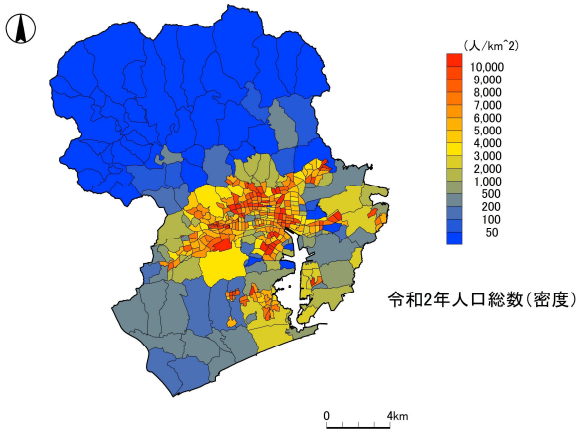
4. 高知市の状態

（２）人口の状態

③　人口増減率



④　人口密度

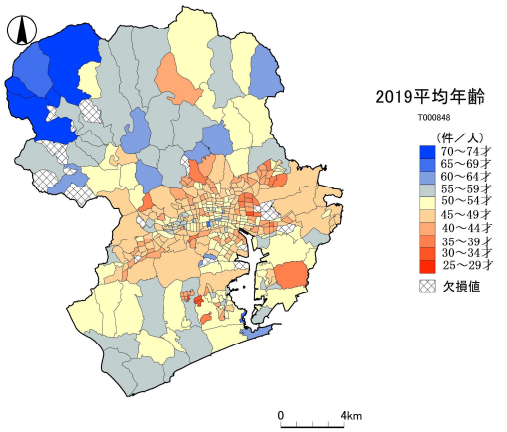


北部の類型Ⅲ地区のレッドは分母が極めて小さいことと土佐山アカデミー（地域おこしNPO）の移住者増加による特殊・一時的要因。その他は多くが高台住宅団地と分譲マンション建設地がある地区となっている。赤系以外は減少地域であるが中心街ほか万遍なく見られる。密度は中心街とその周辺、高台団地が多くなっている。類型Ⅱ・Ⅲとも、高い減少率、低い人口密度が多いことが分かる。

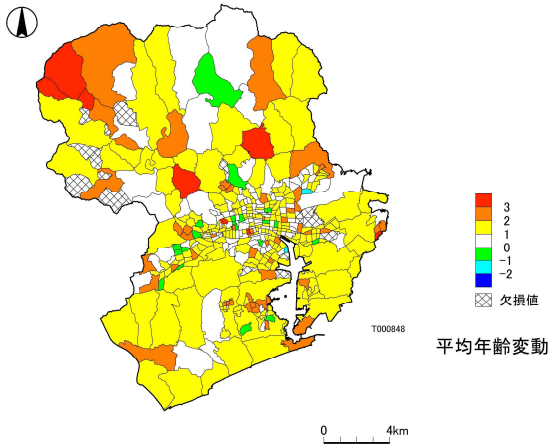
4. 高知市の状態

（3）平均年齢の状態

① 令和元年度



② 平成20年との比較

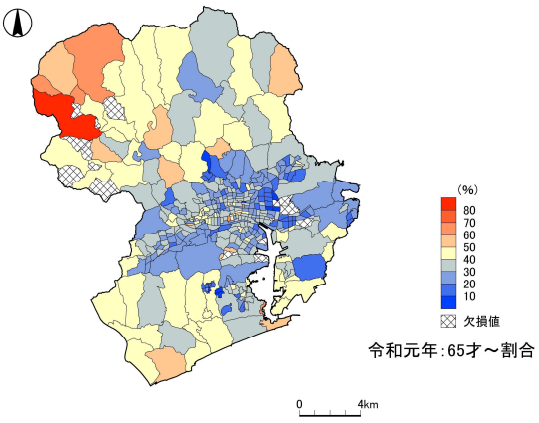


高知市のデータの関係上、上記年度の比較となっている。将来・中心・高齢世代の人口を加重平均した数値であり、小街ごとの地区内不動産需要の高低と各年の変化率（通常は、人口減少のため1カテゴリー上昇）により、地区内の不動産需要のポテンシャルの変化を概観することができる。②図は－は若返り地区で＋は平均年齢加算地区であり、一部均衡を保っている小街を含むなど、他地区からの若年層転入が推測されるが、類型Ⅱは大きな変化が見られず、類型Ⅲは高齢化が進むことが分かる。

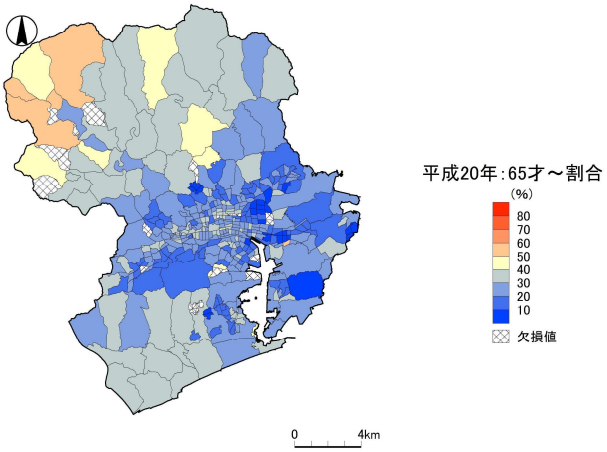
4. 高知市の状態

（4）高齢化（65才以上）の状態

① 令和元年



② 平成20年

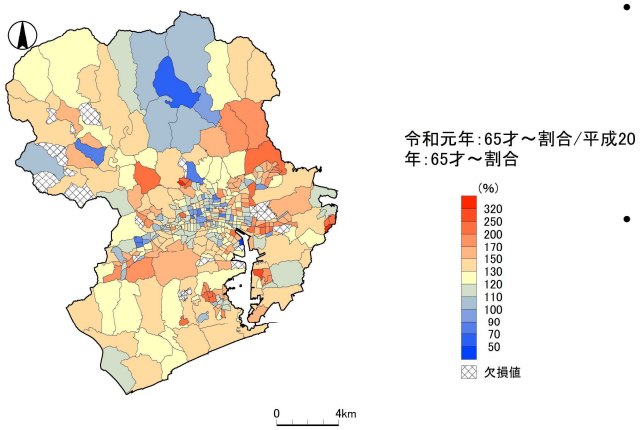


北西端のレッドをはじめ、類型Ⅱ・Ⅲ地区の高齢化率が高いこと、平成20年以降さらに高齢化が進んでいることが分かる。

4．高知市の状態

（4）高齢化（65才以上）の状態

③　高齢化変動の状態

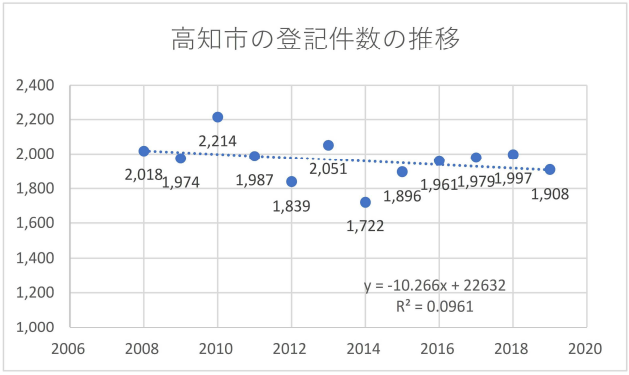


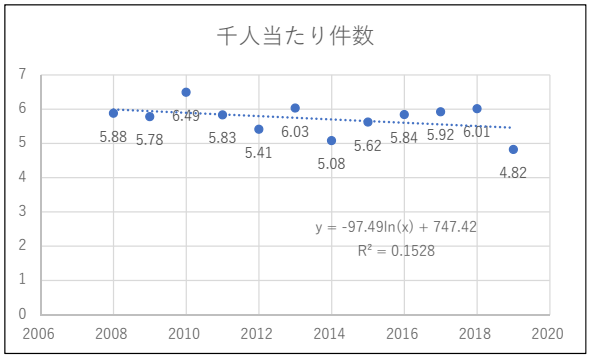
- 高齢者割合の変動の状態の比較であるが、それぞれの割合の高低を前提とするため、もともと高齢者が多い地区や人口の変動幅が小さい地区などにおいては大きな変化とはなっておらず、類型Ⅱ・Ⅲにおいても、予想以上に変動幅は少なく、特に、過疎化が進む類型Ⅲの土佐山地区の変動幅は小さくなっている。
- 特徴的な事象としては、高台の古い住宅団地について高齢化割合の変動幅が大きくなっている（横浜団地、平和団地、一宮東団地、加賀野井団地など）。高台で需要があるものの新興時代からの住人の多くがそのまま住み続け、子供世代は転出し、新陳代謝が低いため、高齢化が進んでいることが推察される。

5．高知市の登記件数と人口減少の相関関係

（1）　高知市の登記（売買）件数の推移（2008～2019）

2019は10月までの件数から年換算

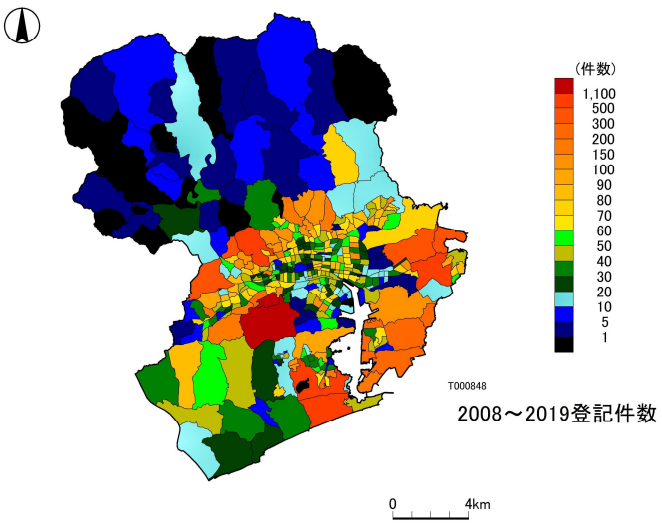




・左表は各年の総数、右表は各年の登記数を各年の人口総数（千人単位）で除したものである。
・2008年はリーマンショック、2011年は東日本大震災、2014年・2019年は消費税増税の影響があり、一旦落ち込んでは上昇するを繰り返していることが分かる。千人単位では推計値である2019年を除き安定的ではあるが、総数は縮小方向にあることが分かる。

5. 高知市の登記件数と人口減少の相関関係

（2） 町丁目別の土地取引累計件数（2008～2019）の状態

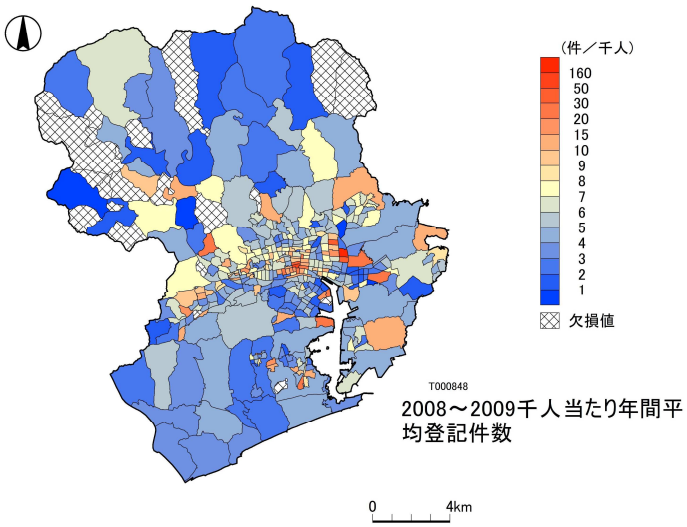


・最大の累計数の深紅の地区は、中心街の周辺地域の神田地区であるほか、沿岸部や浸水想定地域が累計数が多いオレンジとなっているが、小街の面積が広いことが大きな原因である。
・類型Ⅱ地区の沿岸部、類型Ⅲ地区の累計登記数が相当少ないことが概観できる。（特に類型Ⅲ地区）
・市街地部では、浸水想定地域に少ない地区が多くことが分かる。
・市街地部で、特段累計数が少ない地区は、個別に要因を探る必要がある。

5. 高知市の登記件数と人口減少の相関関係

（3） 千人当たり年間平均登記件数の状態

① 年間平均登記件数の状態

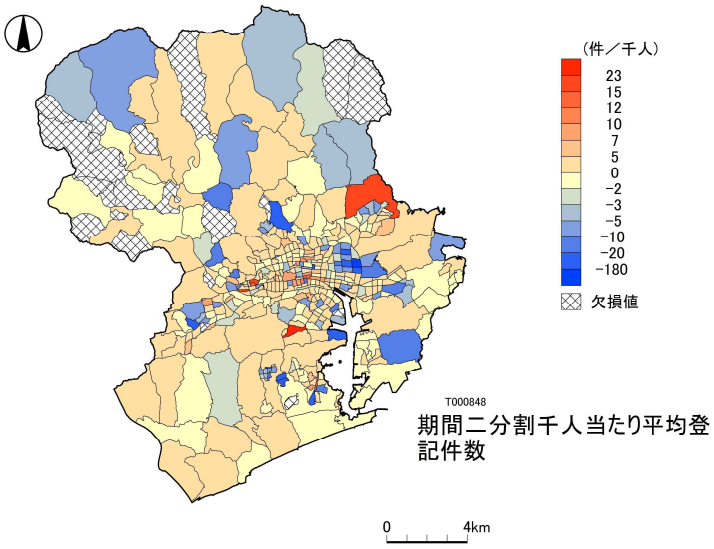


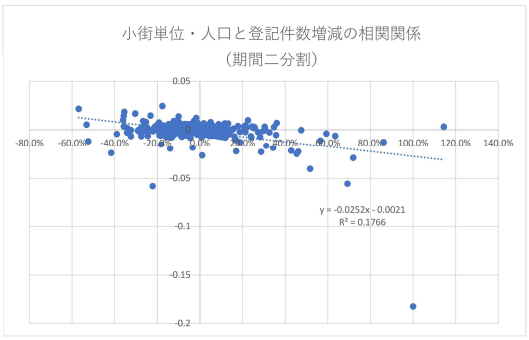
・年間平均登記件数では、データのない欠損値も目立つ類型Ⅲ地区を筆頭に、類型Ⅱ地区、その周辺の沿岸部が少ない。（沿岸部のオレンジは、高台の新興団地である「望海ケ丘」を含む池地区である。）
・件数が多いのは、中心街、新規出店が進む新興土地区画整理地である弥右衛門地区に、新興の高台住宅団地である。
・中心街周辺でも、類型Ⅱ地区と同じカテゴリーの地区が散見され、全体としての需要が少ないのか、個別の地区の特段の事情か深掘りが必要と思われる。

5. 高知市の登記件数と人口減少の相関関係

（3） 千人当たり年間平均登記件数の状態

② 12年間期間二分割の比較



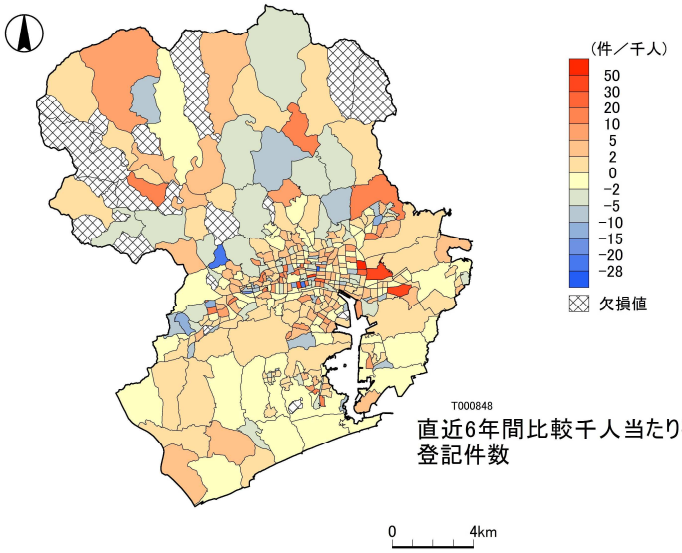


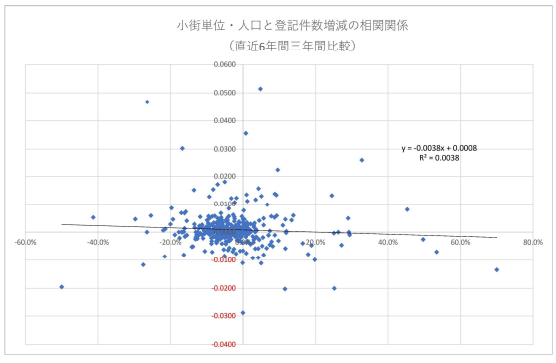
・2008～2019を6年ごとで期間を二分割し、3年間ごとの年間平均千人当たり登記件数の比較である。
・オレンジからレッドが増加であり、意外と類型Ⅱ・Ⅲをも含め若干増加が多い。半期にはリーマンショックと震災影響があるためと思われる。
・人口と登記件数の増減についての相関関係は見られなかった。

5. 高知市の登記件数と人口減少の相関関係

（3） 千人当たり年間平均登記件数の状態

③ 直近6年3年間平均の比較



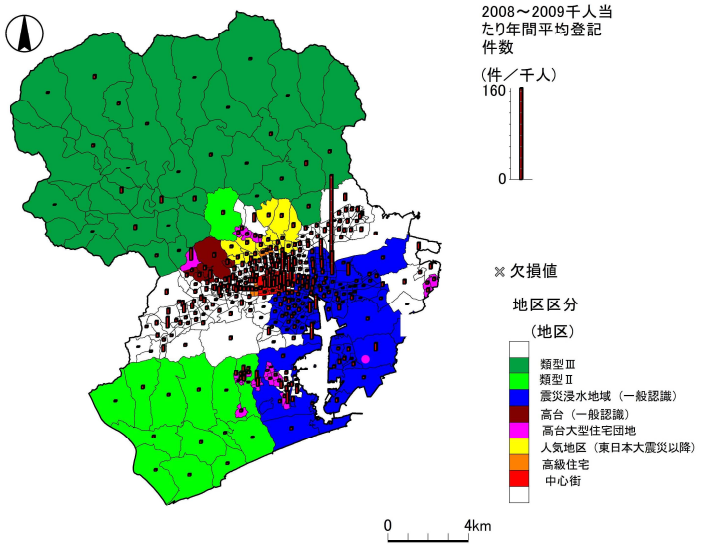


・2014～2016、2017～2019の3年間ごとの年間平均千人当たり登記件数の比較である。
・類型Ⅱ・Ⅲにオレンジが多い。分母の人口が減少したことと、近年、偶然的にミニ開発等の住宅分譲があったことが原因と思われる。
・微増が多いように見受けられるが、2014年の消費税増税後の三年間との比較になるためと思われる。
・人口と登記件数の増減についての相関関係は見られなかった。

5. 高知市の登記件数と人口減少の相関関係

（3） 千人当たり年間平均登記件数の状態

④ 千人当たり件数と地区区分



・浸水区域であるが、発展する弥右衛門地区及び中心街並びに高台住宅団地の件数が多いことが分かる。
・類型Ⅱ地区は、千人当たりの12年間の平均にすると登記件数は少ない。
・類型Ⅲ地区は、一部住宅団地がミニ開発されたのと分母が少ないため、若干多いように見える。
・全体の概観からは、千人単位にすると類型Ⅱ・Ⅲのごとく、人口減少が大きく、高齢化率が高い地区、津波浸水想定区域等不動産需要が少ないと観念される地域と人口が増加している地域と格段の差異は見られない。
・資料－１、２参照

5. 高知市の登記件数と人口減少の相関関係

（4）高知市全体を概観した登記件数と人口減少の関係

・高知市全体を概観した結果からは、町丁目（小街）ごとの特性、人口にかかる各要素（総数動態、平均年齢、各世代区分割合）との相関関係は明確には認められなかった。

・定性的に需要が高いと思われる地区は、外部からの需要は高いが、全体として住宅地の不動産需要は活発でなく、当該地区の既居住者は高く売ってより高位の地区へ移るという押し出し効果が生じるほどの動機付けがない又は空き家等でも高く売れる可能性があるためとりあえず保留しているなどのため、取引件数が思うほど多くない或いは減少していると考えられる。

・定性的に需要が低いと思われる地区或いは人口減少、高齢化等が進む地区は、地域衰退等により転出したい、相続してもそこに居住しない、現状として空き家等が多いなどから、取引件数が思ったより多い、減少していない或いは増加していると考えられる。

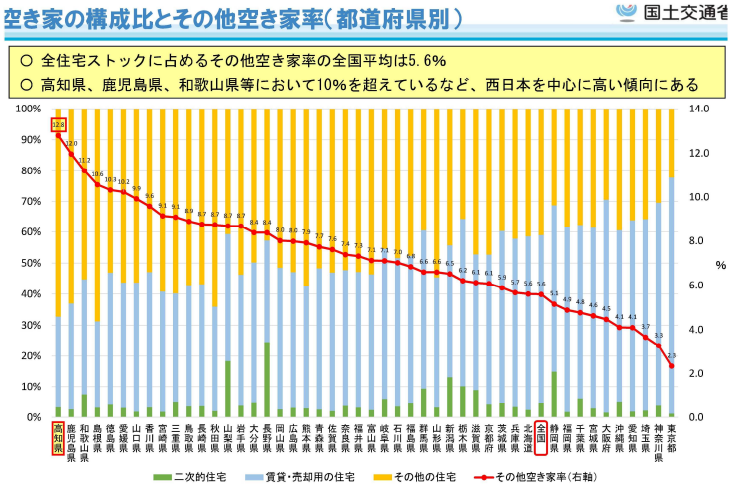
・相関関係を明らかにするには、特殊事情を捨象するため、各類型ごとの（代表的な地区を）個別に検討する必要がある。

6. 空き家率と人口減少の相関関係

（1） 高知県における空き家の状態

① 全国のその他空き家率の比較

国土交通省「平成30年住宅・土地統計調査の集計結果の概要」より



総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

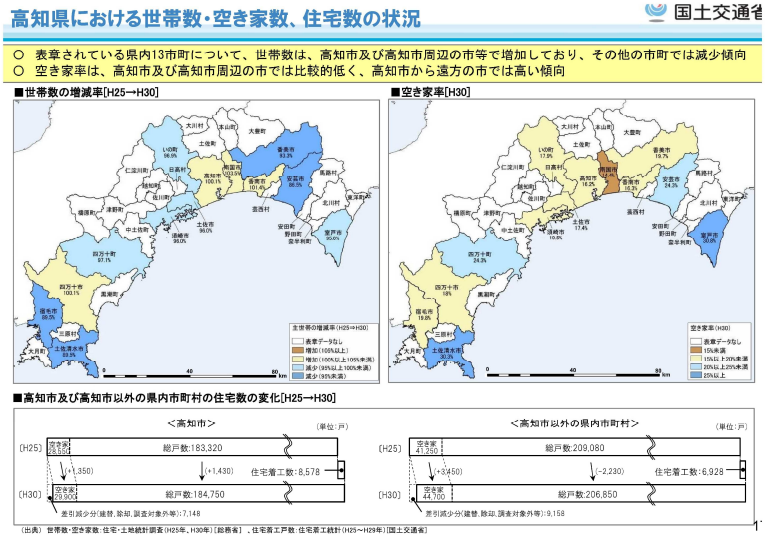
高知県は人口減少率（総務省統計局「推計人口（平成30年10月）」、全体空き家率（平成30年「住宅・土地統計調査」）ともに、全国四位であるが、その他空き家率については全国１位であり、住宅の需要不足の深刻さが推測される。

6. 空き家率と人口減少の相関関係

（1） 高知県における空き家の状態

② 高知県における世帯数・空き家・住宅数の状況

国土交通省「平成30年住宅・土地統計調査の集計結果の概要」より

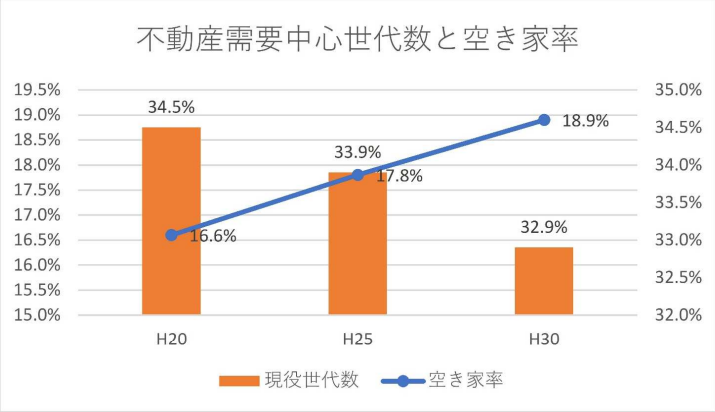


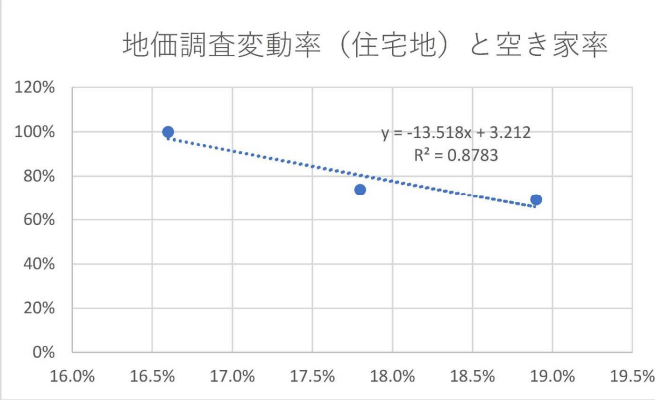
・高知県は、静態分離よりも人口減少が優り、世帯数の増加している市は少なく、４市に留まる。
・空き家率は、データは県下の全域を網羅していないが、最低の南国市でも13%台、高知市は16%。室戸市・土佐清水市は30%に迫っており、住宅地に対する需要不足の程度が概観される。

6. 空き家率と人口減少の相関関係

（1） 高知県における空き家の状態

③ 高知県の空き家率の推移（住宅土地統計調査）



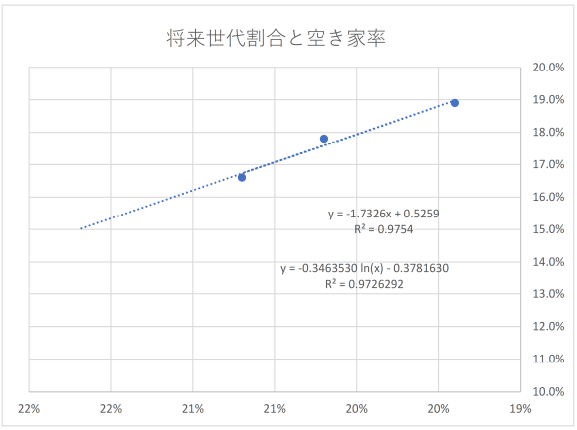


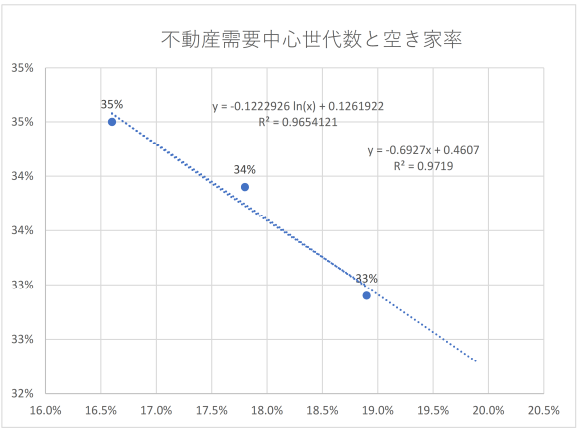
・25才～45才を不動産需要中心世代と定義した。世代数の減少は著しく、それに伴って空き家率も増加している。
・地価調査の平均変動率と空き家率との関係は決定係数0.87と相関は高いと思われる。
・データ数が少なく有意とまでは言い切れないが、不動産需要の減少は空き家率に顕現し、地価にも影響することが理解される。

6. 空き家率と人口減少の相関関係

（1） 高知県における空き家の状態

③ 高知県の空き家率の推移



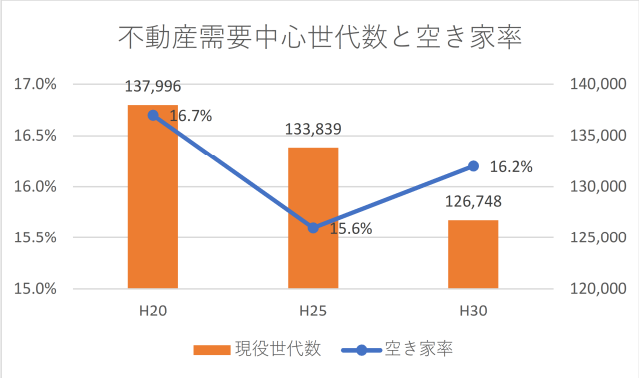


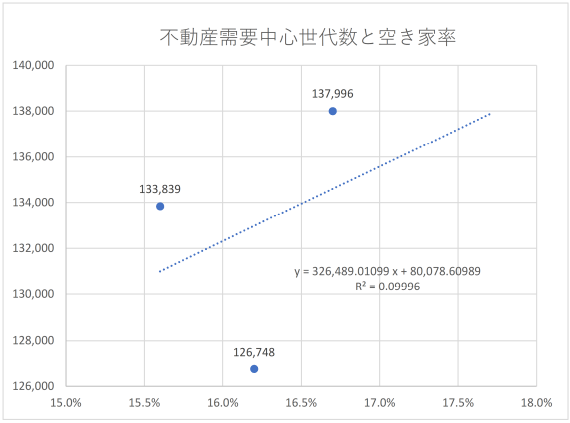
・将来的に不動産需要者となる世代（～24才）を「将来世代」として、世代数と空き家率との関係を見ると、決定係数0.97、8と極めて高い相関となった。
・同様に不動産需要中心世代との関係においても0.97と極めて高い相関となった。

6. 空き家率と人口減少の相関関係

（2） 高知市における空き家の状態

① 高知市の空き家率の推移（住宅土地統計調査）





・高知県と同様に不動産需要中心世代と空室率との相関関係を見たが、世代の総数は減少しているが、空き家率はＶ字となっており、上記のとおり、相関関係は数値上低くなった。

6. 空き家率と人口減少の相関関係

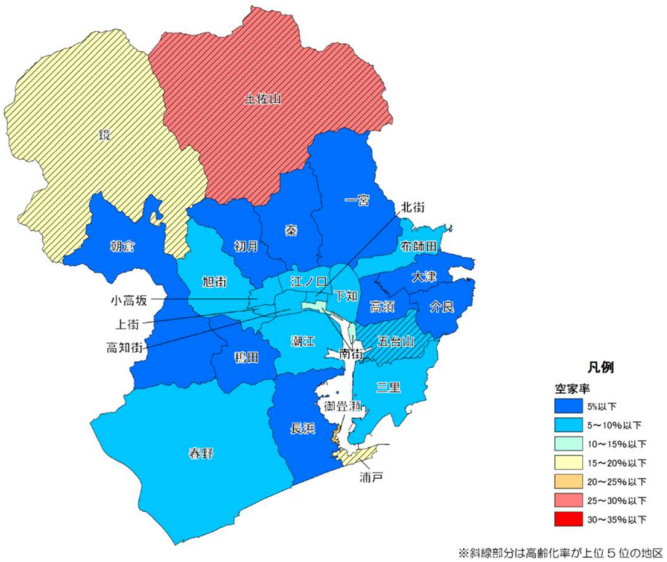
（2） 高知市における空き家の状態

② 高知市調査による空き家率

地区名	大街名	建物数	空家数	空家率	高齢化率
旧高知市	上街	1,361	84	6.2%	33.7%
	高知街	2,156	114	5.3%	31.5%
	南街	1,210	123	10.2%	31.6%
	北街	1,169	96	8.2%	30.7%
	下知	4,403	243	5.5%	20.8%
	江の口	6,188	350	5.7%	29.9%
	小高坂	3,678	289	7.9%	30.2%
	旭街	13,000	702	5.4%	29.9%
	潮江	9,556	529	5.5%	28.5%
	三里	4,549	300	6.6%	33.4%
	五台山	1,046	89	8.5%	38.2%
	高須	3,685	163	4.4%	21.1%
	布師田	542	29	5.4%	31.3%
	一宮	8,480	306	3.6%	25.0%
	秦	6,399	288	4.5%	27.1%
	初月	5,630	187	3.3%	23.1%
	朝倉	9,750	319	3.3%	27.2%
	鴨田	8,646	284	3.3%	27.2%
	長浜	9,598	357	3.7%	29.9%
	御畳瀬	253	52	20.6%	59.2%
	浦戸	474	89	18.8%	47.1%
	大津	3,470	106	3.1%	24.0%
	介良	4,564	98	2.1%	24.0%
小計		109,807	5,197	4.7%	27.5%
鏡地区		535	103	19.3%	41.3%
土佐山地区		404	104	25.7%	39.6%
春野地区		5,812	460	7.9%	33.6%
合計		116,558	5,864	5.0%	27.9%

空家率，高齢化率上位５位

※高齢化率は，平成 28 年 10 月１日現在住民基本台帳



※斜線部分は高齢化率が上位５位の地区

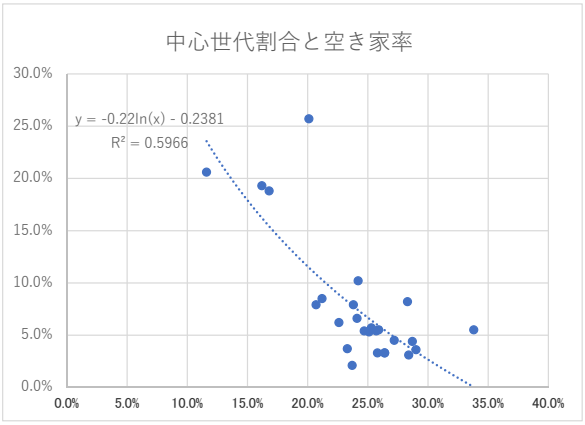
・高知市が、平成29年3月に「高知市空家等対策計画」の一環として、現地において目視等で悉皆調査した空き家率である。空き家の定義からは、概ね「その他空き家」に該当する。

6. 空き家率と人口減少の相関関係

（２） 高知市における空き家の状態

③ 高知市調査による空き家率からの分析（その１）

	総数	低年齢世代	低年齢世代割合	中心世代	中心世代割合	高齢世代	高齢世代割合	空き家率	高齢化率	空き家率
上街	3,216	611	19.0%	728	22.6%	1,877	58.4%	6.2%	33.7%	6.2%
高知街	4,987	861	17.3%	1,250	25.1%	2,876	57.7%	5.3%	31.5%	5.3%
南街	3,272	583	17.8%	791	24.2%	1,898	58.0%	10.2%	31.6%	10.2%
北街	3,494	608	17.4%	990	28.3%	1,896	54.3%	8.2%	30.7%	8.2%
下知	15,973	3,523	22.1%	5,395	33.8%	7,055	44.2%	5.5%	20.8%	5.5%
江ノ口	17,581	3,441	19.6%	4,453	25.3%	9,687	55.1%	5.7%	29.9%	5.7%
小高坂	9,339	1,899	20.3%	2,225	23.8%	5,215	55.8%	7.9%	30.2%	7.9%
旭街	34,978	7,432	21.2%	8,656	24.7%	18,890	54.0%	5.4%	29.9%	5.4%
潮江	28,512	6,040	21.2%	7,385	25.9%	15,087	52.9%	5.5%	28.5%	5.5%
三里	12,119	2,434	20.1%	2,923	24.1%	6,762	55.8%	6.6%	33.4%	6.6%
五台山	2,606	465	17.8%	553	21.2%	1,588	60.9%	8.5%	38.2%	8.5%
高須	12,795	3,166	24.7%	3,669	28.7%	5,960	46.6%	4.4%	21.1%	4.4%
布師田	1,606	357	22.2%	412	25.7%	837	52.1%	5.4%	31.3%	5.4%
一宮	25,661	5,954	23.2%	7,448	29.0%	12,259	47.8%	3.6%	25.0%	3.6%
秦	17,285	3,959	22.9%	4,697	27.2%	8,629	49.9%	4.5%	27.1%	4.5%
初月	16,412	4,115	25.1%	4,338	26.4%	7,959	48.5%	3.3%	23.1%	3.3%
朝倉	28,222	6,955	24.6%	7,437	26.4%	13,830	49.0%	3.3%	27.2%	3.3%
鴨田	26,378	5,976	22.7%	6,814	25.8%	13,588	51.5%	3.3%	27.2%	3.3%
長浜	27,378	6,203	22.7%	6,391	23.3%	14,784	54.0%	3.7%	29.9%	3.7%
御畳瀬	362	26	7.2%	42	11.6%	294	81.2%	20.6%	59.2%	20.6%
浦戸	946	101	10.7%	159	16.8%	686	72.5%	18.8%	47.1%	18.8%
大津	10,600	2,565	24.2%	3,014	28.4%	5,021	47.4%	3.1%	24.0%	3.1%
介良	13,219	3,272	24.8%	3,133	23.7%	6,814	51.5%	2.1%	24.0%	2.1%
鏡	1,356	227	16.7%	219	16.2%	910	67.1%	19.3%	41.3%	19.3%
土佐山	981	147	15.0%	197	20.1%	637	64.9%	25.7%	39.6%	25.7%
春野	15,362	3,180	20.7%	3,175	20.7%	9,007	58.6%	7.9%	33.6%	7.9%



・高知市調査の大街（町丁目を一定の単位に地区区分したもの）単位の空き家率と調査当時の住民基本台帳上の人口数による世代区分（上記区分と同じ。将来世代を低年齢世代と表記。）割合との相関関係を探った。（X軸：世代割合、Y軸：空き家率）
・中心世代との相関関係は、0.596で相関はあるが、高くはないとの結果となった。

6. 空き家率と人口減少の相関関係

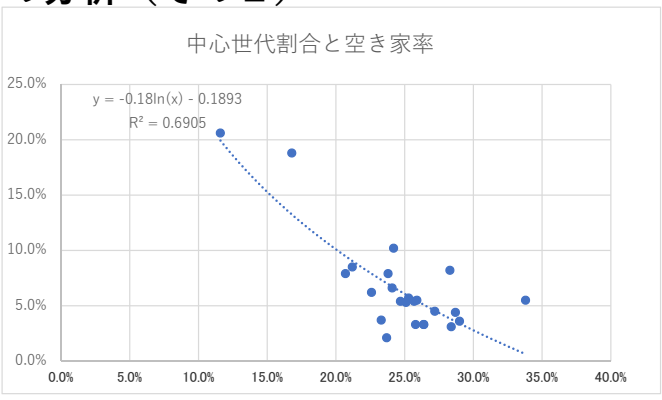
（２） 高知市における空き家の状態

③ 高知市調査による空き家率からの分析（その２）

	総数	将来世代	将来世代割合	中心世代	中心世代割合	高齢世代	高齢世代割合	空き家率	高齢化率	空き家率
上街	3,216	611	19.0%	728	22.6%	1,877	58.4%	6.2%	33.7%	6.2%
高知街	4,987	861	17.3%	1,250	25.1%	2,876	57.7%	5.3%	31.5%	5.3%
南街	3,272	583	17.8%	791	24.2%	1,898	58.0%	10.2%	31.6%	10.2%
北街	3,494	608	17.4%	990	28.3%	1,896	54.3%	8.2%	30.7%	8.2%
下知	15,973	3523	22.1%	5,395	33.8%	7,055	44.2%	5.5%	20.8%	5.5%
江ノ口	17,581	3441	19.6%	4,453	25.3%	9,687	55.1%	5.7%	29.9%	5.7%
小高坂	9,339	1899	20.3%	2,225	23.8%	5,215	55.8%	7.9%	30.2%	7.9%
旭街	34,978	7432	21.2%	8,656	24.7%	18,890	54.0%	5.4%	29.9%	5.4%
潮江	28,512	6040	21.2%	7,385	25.9%	15,087	52.9%	5.5%	28.5%	5.5%
三里	12,119	2434	20.1%	2,923	24.1%	6,762	55.8%	6.6%	33.4%	6.6%
五台山	2,606	465	17.8%	553	21.2%	1,588	60.9%	8.5%	38.2%	8.5%
高須	12,795	3166	24.7%	3,669	28.7%	5,960	46.6%	4.4%	21.1%	4.4%
布師田	1,606	357	22.2%	412	25.7%	837	52.1%	5.4%	31.3%	5.4%
一宮	25,661	5954	23.2%	7,448	29.0%	12,259	47.8%	3.6%	25.0%	3.6%
秦	17,285	3959	22.9%	4,697	27.2%	8,629	49.9%	4.5%	27.1%	4.5%
初月	16,412	4115	25.1%	4,338	26.4%	7,959	48.5%	3.3%	23.1%	3.3%
朝倉	28,222	6955	24.6%	7,437	26.4%	13,830	49.0%	3.3%	27.2%	3.3%
鴨田	26,378	5976	22.7%	6,814	25.8%	13,588	51.5%	3.3%	27.2%	3.3%
長浜	27,378	6203	22.7%	6,391	23.3%	14,784	54.0%	3.7%	29.9%	3.7%
御畳瀬	362	26	7.2%	42	11.6%	294	81.2%	20.6%	59.2%	20.6%
浦戸	946	101	10.7%	159	16.8%	686	72.5%	18.8%	47.1%	18.8%
大津	10,600	2565	24.2%	3,014	28.4%	5,021	47.4%	3.1%	24.0%	3.1%
介良	13,219	3272	24.8%	3,133	23.7%	6,814	51.5%	2.1%	24.0%	2.1%
春野	15,362	3180	20.7%	3,175	20.7%	9,007	58.6%	7.9%	33.6%	7.9%

異常値　　理論値

土佐山	981	147	15.0%	197	20.1%	637	64.9%	25.7%	39.6%	25.7%	10.9%
鏡	1,356	227	16.7%	219	16.2%	910	67.1%	19.3%	41.3%	19.3%	9.2%

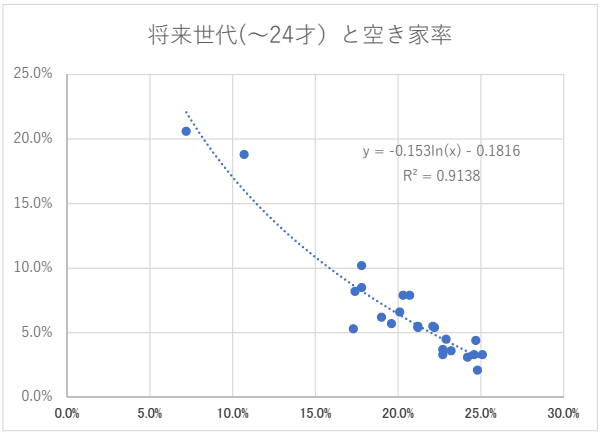


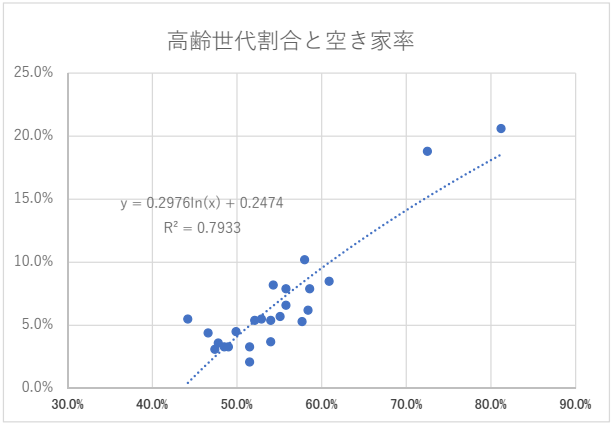
・近似曲線状の外れ値と思われる土佐山地区と鏡地区を除いて相関関係を探った。
・中心世代との関係は0.695と相関はあることが分かった。

6. 空き家率と人口減少の相関関係

（2） 高知市における空き家の状態

③ 高知市調査による空き家率からの分析（その２）





・将来世代との関係は0.91と相当高い相関があることが分かった。
・高齢世代についても、0.79と高い相関があることが分かった。
・外れ値の地区につき、将来世代からの理論値を求めると土佐山25.7%→10.9%、鏡19.3%→9.2%と試算され、残差が大きく、両地区は、推定されたモデルのパラメーターでは説明できない部分を有する地区であることが推測される。

7. 分析の結果

（1）類型区分の妥当性

・想定した類型Ⅲ地区は、多少の不動産取引はあるが、登記件数の累計、空き家率等の分析から、定性的な判断と概ね一致すると考えられる。

・想定した類型Ⅱ地区は、空き家率は、高台新興住宅団地を含むため需要減少の兆候は顕現されないが、登記件数の累計や人口動態、現地実査等から概ね妥当性を有すると考えられる。

・その他の地区は、個別に地域の特性や諸事象をも考慮に入れて検討する必要がある。（今回の分析対象ではない（類型Ⅱ・Ⅲに該当する特段の要因がある地区を除く）。）

（2）今後の課題

・想定した類型Ⅱ・Ⅲ地区及びその他地区のうちから当該類型に該当する可能性を有する地区を対象として、個別に各種要因との相関関係を分析する。

・土地価格データ（国土交通省の土地価格情報、地価公示等）を用い、人口減少にかかる要因との相関関係の分析を進める。

※第3回有識者会議の議論に使用した資料であり、最終結論とは異なる。

人口減少地域における不動産の鑑定評価上の課題と対応策

〔基本的な問題意識〕

従来の不動産鑑定評価は、人口増加に伴う都市化の進展や都市的土地利用の外延的な拡大を背景に、土地需要に対して供給が限られることを前提として基本的に組み立てられているため、人口減少という新たな現象への対応が難しいという状況が生じている。具体的には、以下のような点について鑑定評価上の対応を検討・整理することが必要となっている。

１．地域の特性が標準的使用として現れるという点

〔課　題〕

不動産には地域性があり、その地域の特性を基礎として価格が形成されることは人口減少地域においても同様であるが、人口減少地域において着目すべき地域要因（その地域内の不動産の価格形成に影響を与える要因）が必ずしも明確になっていないのではないか。

また、土地の積極的な利用や取得の意向が見られない地域では、現状の用途に必ずしもとらわれることなく、今後の低未利用地化の見通しを踏まえて、標準的使用について幅をもって捉えるべきではないか。

これらに関して、地域における人口減少の態様（自然減や社会減の動向や減少の程度など）に即した対応が必要なのではないか。

〔今般の調査検討を踏まえた対応策〕

人口減少地域において重視すべき地域要因としては、次のようなものが考えられる。

ａ．当該地域における土地利用の変動の状況（例えば、空家や低未利用地の発生・増加の動向）

ｂ．当該地域における人口動態（例えば、年齢別の人口構成や世帯人員の変化、人口の自然減及び社会減の動向）

ｃ．学校や商店などの生活利便施設の廃止や廃業等の動向

ｄ．居住誘導等に関する行政上の施策

人口減少地域においては、上記のような地域要因を把握・分析した上で、当該地域における標準的使用を判定することになる。その判定にあたっては、現状の用途にとらわれずに、人口減少の態様等に応じて中長期的な観点から土地利用の可能性を判断すべきであり、中長期的に複数の利用方法が想定されるケースでは、必ずしも一つの用途に限定する必要はない。

２．最有効使用を前提として不動産の価格が形成されるという点

〔課　題〕

土地の積極的な利用や取得の意向が見られない地域では、より高度な利用を意図して価格を提示する需要者による競争は起こらず、価格形成を分析する上で最有効使用を判定する意義が薄れている。そのため、標準的使用と同様、地域における将来の低未利用地化の見通しを踏まえて、最有効使用について幅をもって捉えても差し支えないのではないか。

また、現行の不動産鑑定評価基準では示されていない駐車場や資材置場など雑種地的な使用方法（土地の種別）についても、基準で明確にすべきではないか。

これらに関して、地域における人口減少の態様（自然減や社会減の動向や減少の程度など）に即した対応が必要なのではないか。

〔今般の調査検討を踏まえた対応策〕

人口減少地域における最有効使用の判定にあたっては、地域における標準的使用の判定と同様、現状の用途にとらわれずに、人口減少の態様等に応じて中長期的な観点から土地利用の可能性を判断すべきであり、中長期的に複数の利用方法が想定されるケース　では、必ずしも一つの用途に限定する必要はないと考えられる。

複数の用途として最有効使用を判定する場合には、最も可能性が高い利用方法を示すとともに、可能性のある他の利用方法についても併せて言及できるケースがあり得る。また、最有効使用と価格との関連性に関しては、例えば、より可能性が高い利用方法に基づいて価格を判定した上で、他の利用方法の可能性を考慮して最終的に価格を調整するなど最有効使用の実現の可能性が価格に与える影響を考慮すべきである。

なお、現行の基準に示されてない利用方法（土地の種別）については、典型的なものを基準において例示することが望ましい。

３．正常価格が成立するための市場及び市場参加者に関する要件を満たすという点
〔課　題〕
　鑑定評価において求める価格は、通常は正常価格であり、程度の差こそあれ市場機能が働いていることが前提となっている。人口減少地域では、そうでない地域に比べて土地取引が当事者の事情に左右される程度が大きく、縁故者や隣接地等の近隣の者との取引も多くなる傾向があり、取引当事者双方の自由意志に基づく取引で成立する取引事情がない状態での価格を見出すことが難しくなっている。人口減少地域における正常価格の捉え方を整理する必要があるのではないか。

〔今般の調査検討を踏まえた対応策〕
　人口減少地域においても、個別の事情を反映した取引はあり、取引が全くないということではないため、時間を遡ったり、同じような状況にある周辺の地域に分析の対象を広げることで、取引や価格形成の実態を捉えることは可能であると考えられる。この場合、取引事情がどのように価格に影響しているかについて、限られた事例や地元精通者へのヒアリング等を行うことで可能な限り実態を把握すべきである。

４．市場分析を踏まえて評価手法の適用における各種の判断を行うという点
〔課　題〕
　人口減少地域においては、一般的な市場分析を行うために必要となる情報の入手が困難であるだけでなく、市場が機能している地域とは市場分析において着目すべき要因も異なると考えられる。特に、対象不動産の市場性については、地域における需要の実態を十分に調査した上で、売却の方法（どのような買い手にどのようなアプローチをするのか）やその難易度等を具体的に分析することが必要なのではないか。

〔今般の調査検討を踏まえた対応策〕
　人口減少地域においては、限られた情報を手がかりに市場分析を行わざるを得ないため、上記１で示した地域要因など入手可能な他の関連情報を市場分析においても活用すべきである。対象不動産の市場性については、上記３と同様、取引において個別の事情がどのように価格に影響しているかについて、限られた事例や地元精通者へのヒアリング等を行うことで可能な限り実態を把握した上で、売却の方法（どのような

買い手にどのようなアプローチをするのか）やその難易度等を具体的に分析する必要がある。

５．取引事例比較法の適用において多数の取引事例を収集・分析するという点

〔課　題〕

人口減少地域においては、取引自体が少ないため、比較可能な取引事例が限られるだけでなく、多数の取引事例を収集して分析することが困難なために価格形成要因の比較等を適切に行うことが難しくなっている。

これについては、収集する取引事例の範囲を過去に遡るとともに、その地理的な範囲を広げることで対応できることが可能なケースがほとんどであると思われるものの、どのような基準で、どこまで広げるべきであるかを明確にすべきではないか。

また、人口減少地域における価格形成要因の比較にあたって、重視すべき要因とそれらの要因の価格への影響の程度について整理する必要があるのではないか。

〔今般の調査検討を踏まえた対応策〕

人口減少地域における取引事例の収集・分析及び選択において、同一需給圏内で過去に遡ることが考えられるが、時間の経過とともに人口減少や土地利用の状況が変化することに十分に留意する必要があり、安易に長期に遡ることは望ましくない。

むしろ、取引事例の収集等の範囲を市場参加者が取得等を検討するであろう代替性のある不動産が存する範囲（同一需給圏）に限定せず、より広域とすることで情報の不十分性を補完することが有効である場合が多いと思われる。例えば、遠方の需要者による取引がないような地域においても、同一県内で人口動態の態様が類似する地域に取引事例の収集等の範囲を広げることが考えられる。そのような遠方にある取引事例との価格形成要因の比較については、基本的には同一需給圏内の取引事例との比較と同様、街路条件、交通接近条件、環境条件及び行政的条件等の違いに着目して行うことができるものの、異なる地域に存する取引事例について安易に同じ尺度で比較するのではなく、比較の対象が直接的な代替・競争等の関係にないことに十分に留意して、きめ細かく価格形成要因の価格への影響度を分析する必要がある。

６．売却できずに長期間低未利用の状態となっている不動産の取扱い

〔課　題〕

人口減少が著しく、不動産を売却することが極めて困難となっている地域においては、売却できずに長期間低未利用のままとなっている不動産は積極的な交換価値は認められないと判断できるのではないか。

〔今般の調査検討を踏まえた対応策〕

人口減少地域においても、マイナスの価格での取引（対価を払って譲渡）はないものの、市場性を喪失しているために交換価値はないという判断が可能なケースもあり得る。

また、マイナスの価格での取引がないということは、対価を払って引き取ってもらうよりは、売却せずに現状のままにしておく方が良いという認識に基づくものであるともいえ、所有者が必ずしも適切な管理を行わずに。管理コストを十分に負担していないケースもあると考えられ、そのようなケースでは、適切に管理する場合のコストを考慮するとマイナスの価格になることも考えられる。

Ⅳ．参考資料

有識者会議議事概要

資料４－１　　第一回有識者会議議事概要
資料４－２　　第二回有識者会議議事概要
資料４－３　　第三回有識者会議議事概要

＜有識者会議における検討＞

(1) 第一回有識者会議

① 人口減少地域における土地取引の現状

a．典型的な土地取引の事例紹介

人口減少地域における土地取引の実態について、競売による売却実績等を例にワーキンググループより説明を行った。

これを受け、下記のような議論が行われた。

- 競売による売却実績データでは、都市的地域ほど評価額よりも上振れしており、農村部では下振れしているが考えられる理由は何か。
  - 市場性があるものは想定よりも高く売れる場合があるし、市場性が低い者は安くしても売れにくい。手続きが決まっており鑑定士による評価結果が開示される競売よりも、一般の取引の方が個別の事情が介在する余地があり、価格のブレ幅は大きくなる場合が多い。
- 取引事例の収集が難しくなっているとのことだが、既存の仕組みの中でもまだやれることがあるのではないか。鑑定士側として、データに関してどのようなものを開示してほしい等のリクエストはあるか。
  - 現在の事例収集体制では、国交省がアンケートを送付し回答があったもの（3次データ）だけを鑑定士は事例と認識することができる。もし、アンケート発送前の全取引データ（1次データ）に鑑定士がアクセスできれば、現在補足している事例データの約3倍のデータ数になるので、有用な資料になり得る。
  - 農村部の鑑定評価を行う場合、農業委員会が農地や農家住宅に関する取引情報を保有しているケースもあるが、現時点では鑑定士が利用できていないケースが多い。
  - 個人情報保護の気運が過度に進み、行政すら国交省が行う取引価格アンケートに回答への回答を差し控える例もみられるので、回収率向上の方策を検討できれば良い。

b.岩手県における地価の把握の取組

岩手県不動産鑑定士協会における地価把握のための取組として、取引事例が減少するなかで鑑定評価書の説明力を向上させるための取組として、統計情報を最大限に活用して地価及び地価変動を説明する取組を紹介した。

これを受けた議論の概要は以下の通り。

- 鑑定評価の実務において、宅建業者への取材の重要さというのは昔もいまも変わっていないということだが、宅建業者への取材のテキストデー

タを蓄積して鑑定士間で共有し合えば、有効なデータになり得るのではないか。

- 宅建業者からのヒアリングは、定型的な質問を行っている訳ではなく、回答の精度も千差万別であるという面もあるため、実際にヒアリングを行った鑑定士以外が利用する場合は慎重に取り扱う必要があり、口頭での共有に止まることが多い。
- 全国の不動産鑑定士協会では近年不動産業者に対するDI調査を導入し、定期的に同じ質問を行って不動産に関するマインドを確認しており、価格の方向性を示す有力な資料となりつつある。
- 人口減少地域ではヒアリングに対応できる宅建業者がいないか、非常に数が少ない地域もあり、得られる情報に限界がある。

- 土地取引アンケートについては、全国平均で約30%程度の回収率であるが、人口減少地域においての回収率が低いという事実はあるか。
  - 地方の人はまじめなので、都市部よりも回収率は高い印象もある。ただ、取引の絶対数が少ないため、鑑定評価に有用な事例資料の収集が難しいことは確かである。
  - 購入者の手許にアンケートが届いた際に、仲介を行った宅建業者にアンケートに回答した方が良いか尋ねるケースもあると聞いており、宅建業者にもアンケートの趣旨を理解して協力的になってもらうことが重要。
  - 回収率向上策として、郵送だけではなく調査票にQRコードを付し、インターネットサイトでの回答を求めるというアイデアが出た。

② アンケート調査結果の説明と意見交換

ワーキンググループより不動産業者向けのアンケート結果について説明を行ったうえで、下記の議論を行った。

- アンケート結果のとおり、人口減少地域でも一応取引は成立しているという回答が多いとすれば、現時点でも市場が成立しているということではないのか。
  - 今回の調査では三大都市圏等は除外したものの、一定規模以上の都市に所在する業者が回答している可能性があり、人口減少地域に営業基盤がある業者からの回答がどの程度であったかという問題はある。但し、市場が機能しているエリアと人口減少エリアの対比で、我々が当初仮説で持っていたような「空地空家の増加」「市場滞留期間の長期化」といった傾向はみられたので、全般には有効な資料といえる。
- 売買動機に占める「相続」の割合が大きいが、相続を契機にした不動産取引

の特徴は。

- 地方における宅建業者へのヒアリングでは、市場に出る物件は相続がらみのものが圧倒的に多いという話を聞くので、鑑定においてそれを把握することは極めて重要である。
- 都市に居住する相続人が、地方都市に所在する実家等の不動産を相続するケースがある。遠隔地居住者が供給者になる場合特有の現象として、地域の不動産市場の把握ができないまま売却せざるを得ない問題、仲介業者との意思疎通の問題、供給者にとって取引手続（契約・決済）で現地に赴くための負担が大きい等の問題が考えられる。

③ モデル地区での土地市場の実態把握

ワーキンググループより当該項目について説明を行い、今回はモデル地区として高知市を例に取ることを含めて説明。

これを受けた有識者会議委員からの意見は以下の通り。

- 高知市のような人口減少地域において、鑑定の実務において「どんなことで、どの程度困っているか」を説明頂ける機会があるとありがたい。
  - 次回会議で、資料を準備して重点的に説明することに。
- まずはどう困っていて、そこのネックが何であってというのをしっかり把握していくのが大事。そこが把握できないと対応策を出せない。

(2) 第二回有識者会議

① 人口減少地域での不動産鑑定評価の手順の説明

② モデル地域現地調査の説明

ワーキンググループより上記についてまとめて説明を行ったうえで、下記議論が行われた。

- 収益還元法等の適用が難しく、取引事例比較法に頼らざるを得ないことは理解したが、10年前とかかなり古い事例やかなり遠隔地に所在する事例を活用せざるを得ない場合、鑑定士はどのような分析を行っているのか。
  - 古い事例を活用せざるを得ない場合、実務的には事例地周辺に所在する公示地・基準地の価格推移を参考にする。地価公示価格は複数の不動産鑑定士が関与したうえで、分科会等による組織的な価格決定過程を経て年々の価格が求められており、定点観測データとしてある程度の客観性もあるので、それほど大きな問題は認識されていない。一方で、遠隔地の事例を採用する場合は、両地域における市場の特徴に留意しながら、適切な格差修正を行っていくということになるが、実務的には用地補償の際の算定基準である土地価格比準表等を参考に、鑑定士の経験によって格差付けを行い、両地域の価格水準の差を説明せざるを得ないケースもある。
- 鑑定評価の過程について鑑定士独自の判断に頼りすぎ、いわば鑑定士個人の「名人芸」の領域となり、客観性がなく他の鑑定士では再現不可能なものになっていないか。
  - 現行の鑑定評価基準は市場が機能していることを前提に組み立てられており、市場性がある不動産についてはガイドラインとして機能しているが、市場性が乏しい不動産について確かに鑑定士ごとの分析方法に差が生じているかもしれない。
  - 確かに「名人芸」としての側面があることは否めないが、近年における環境の変化として今まで得られなかったデータの入手が可能となっている面もあり、これを活用して鑑定評価の説得力・客観性を高めることができないか。
  - 鑑定評価では、手法の適用によって得られた複数の結果に対し、鑑定士が市場の特徴を踏まえた説得力・資料の精度等に応じた重みづけを行って最終価格を判断しているが、重みづけの方法にはルールはない。そういう意味では、指摘の「名人芸」になってしまっている側面があることは否定できないので、実例に基づくデータを蓄積のうえ基準を持つべきではないかという点では、重要な示唆を頂いた。
- 国家資格による国家制度であるので、「名人芸」ということではやはりまず

いので、統計データの活用なり、広域的な情報共有を進めるなりの対応を行い、担当する鑑定士によって考え方が大きく異なることがなく、客観性を有する結論を導けるようにすべきである。

- 人口減少によって、鑑定評価基準を策定した時に想定していなかったような事象が生じ、実情と合致しなくなってきている可能性があり、鑑定評価基準を改めるべき部分があるのであれば国交省の宿題とすべき。
- 人口減少地域では、地価公示が行われていないケースもあるが、固定資産税評価は参考になり得るのか、固定資産税評価と時価の乖離の状況はどの程度か。
  - 固定資産税評価は公示価格の70%相当とされているが、時価ベースに補正した後で比較すれば、地域の地価水準としては実態を表示していると思うが、個別的要因が大きい土地について時価とのズレがある可能性はある。
  - 地方圏において十年程度前に地価が大きく下落した際に、時価の80%相当額を表示している路線価を取引指標とする動きが見られ（時価の80%を時価と把握する動き）、それが一時定着しているのではないかと言われた時期があった。
- 地価相場に関し全く情報がない地域においては、何が目安になって取引が行われているのか。
  - これまでは固定資産税評価額や地元精通者による意見等によって、地価相場に関するコンセンサスが形成されていたが、人口減少地域ではそのような状況もなくなりつつあり、ジャスト10万円・50万円等大雑把に価格が決定され、単価に対する意識が薄れているケースもある。

③ モデル地区におけるヒアリング結果概要

④ 土地取引事例等による分析の方針

ワーキンググループより説明を行い、以下の議論を行った。

- 鑑定士はアンケートに回答があったものだけを「取引事例」と認識していると思われるが、アンケート発送のベースとなる登記異動情報を分析対象とすることには意義がある。
- 市場がない場合にどうするかとの議論もあるが、市場がないと言ってしまうと、そんな不動産は鑑定評価自体が不可能であるとの話になりかねない。議論にあたっては、市場が存在していることを前提に、鑑定評価においてどのように対応するかという観点で行うべき。
- 地元でのアンケートにおいて、既にある固定資産税評価額とか、公示価格・基準地価格を参考に市場が形成されているとともに、鑑定評価の指標ともなっているという点は、本来そうあるべきかということはさておき、実態とし

ては分かる。そうであれば、逆に公的評価の精度をどう高めるかということが重要である。

- 少し乱暴なことを言えば、類型Ⅲのような地域では利用価値がないとも言えるので、鑑定評価を行う必要があるとは考えられず、取引当事者に任せればよいのではないか。鑑定評価が可能な範囲については市場が機能している地域と整理し、類型0、Ⅰ、Ⅱ、そこまでが、鑑定評価が責任を持って対応する範囲であるとしてしまって良いのではないか。このうち、類型0、Ⅰについては現行基準で対応可能であるので、類型Ⅱに絞って、事例収集方法、最有効使用の考え方を鑑定評価のルールをローカライズすれば良いのではないか。
- 土地取引事例に関する分析の方向性の説明があったが、今回の目的が鑑定評価上の課題の整理であれば、何のためにデータ分析を行うのかが分かりにくい。
  - 人口減少の同行と、土地の取引の発生との面的な相関を確認して、今後こういう地域は取引が減少して鑑定評価上の問題が生じる可能性があるということを予測したい。実際に鑑定評価を行ううえで、今後取引が出そうな部分と出ない分を見える化し、何かを発見する手がかりにしたい。
  - それで、ヒアリングの裏付けをしたいのか、あるいはこれから別の地域を見るときに、ここも注意しておかなければいけないよということを認識したいのか。整理しておかないと、分析してから考えるということでは、うまくいかないのではないか。
- 昨今の防災意識の高まりを受けて、取引事例等による分析に際しては標高データを活用してはどうか。

(3) 第三回有識者会議

① 高知市の取引事例等の分析結果

モデル地域における取引事例分析の結果について、ワーキンググループより説明を行った。

これを受け、下記のような議論が行われた。

- ミクロな範囲で分析した場合、人口の変動と土地取引件数には明確な相関がみられないという結果は意外であった。もし、この結果が全国的に当てはまるとすると、人口減少地域では事例収集の問題は生じないということになる。今回の結果を読み解くに当たって、注意すべき点は？
  - データの特性として、土地取引データはマンション事例をサポートしていないので、マンションが多い中心部の土地取引件数が、住宅売買という観点では実態より少なめに表示された可能性がある。また、高知市全体が人口減少下にあるため全国比で人口当たりの取引が少なく、有意な結果を得るためのサンプル数に届いていない可能性もある。
- 今回検討の問題意識は「人口減少によって事例が収集できなくなる」ということであったが、分析の結果何が分かったのか。
  - 時間軸の問題はさておき、例えば類型Ⅱの地区では鑑定評価にあたって事例が少なくて困っている状況ではない、類型Ⅲのとした地区でややはり事例が非常に少なく、我々が日々感じている実感と整合する結果であった。
  - 我々が日々認識しているアンケート回収ベースと比較して、登記移動ベースでは意外と取引が発生していることも分かった。
- 分析結果から興味深い示唆が得られていますが、今回検討の目的は事例がないことをどうするか、最有効使用の判定等をどうするか、市場が機能していない場合の正常価格の考え方をどうするかということでしたので、今回の分析結果を直接活用するのは難しいのではないか。
  - 今回の結果では人口動態と取引件数には有意な結果が得られなかったが、取引件数と価格水準に相関がある可能性はある。但し、今回の目的で考えたときに、ここを深く追う必要があるのかという問題はある。
  - 確かに今回調査の目的から外れる可能性はあるが、取引件数の推移と価格の推移の対比については、興味深いので今後の研究に期待する。
- 今回調査はミクロな分析に焦点を絞りすぎたことで、データ母数が少なくなってしまい、結果が分かりにくくなっているのではないか。例えば、類型Ⅲの地域では年間数件の登記移動しか生じていないが、このような地区で3～4区画の開発分譲があったら、市場にはその事例しかないことになってしまう。

- 人口減少地域で公共工事が行われた場合、エリア内の登記移動の大部分は当該事業に関係する取引になってしまう例もある。

② 鑑定評価における課題の整理

これまでの検討において認識された鑑定評価における課題について、ワーキンググループより説明を行った。

これを受け、下記のような議論が行われた。

- 現在存在するのかどうかは分からないが、将来的には「何にも使いようがない土地」と言うのが出現してくると思われる。農地に戻すと言っても、一旦宅地になった土地は生産性が低い等の問題で簡単な話ではない。であるならば、「値が付かない土地」が存在することを鑑定側も認める必要が出てくるのではないか。
  - 最有効使用は複数の需要が競合し、その中で最も高度な利用方法というのが現行の基準の考え方。一方で、需要が競合していない状況になった場合、考えられる有効使用が複数並立し、たまたま現れた人による「有効使用」に基づいて価格形成がされているのではないか。
- 人口減少問題に係る課題と対応策は将来的に鑑定評価基準の各論の中で、証券化対象不動産と同じように、項目を設ける必要があるのではないか。
- 「標準的使用」の判定が難しいとあるが、それ以前の問題として人口減少地域において地域要因が明確になっていないとのことなので、それを明らかにする必要があるか。
- 今までと比較して土地の使用方法に関し不確実性が高い地域において、確率を判断する技術がそもそも世の中に存在するのか。仮に存在するとしても、今まで鑑定士が判断してきたことと異なるのではないか。だとしたら、本来判定は不可能なのに最有効使用の判定を義務付けるというよりは、思い切って判断しないほうが良いのではないか。
  - もし需要者が求めるのであれば、鑑定評価とは別の枠において、有効な利用方法を提案するコンサルティングを行えばよいのではないか。
- 市場において明らかに宅地が過剰な状態にある場合、商業地⇒住宅地⇒農地⇒林地といった利用の階層が成立せず、「どのように土地を利用しようが価格は同じ」になるというのは理解できる。
- マイナスの価格は十分に成立する余地がある。例えば、土地に対して利用価値を見出している甲が10万円で土地が欲しいと思い、乙が30万円はらっても土地を引き取ってほしいと思う場合、その間の-10万円で価格が成立してもなんらおかしくない。この場合、有効な利用価値に基づいて取引していることも間違いない。

- 現状の実務では、「親戚同士だから1万円でいいよ」等のものについて、イレギュラーであると判断して事例として採用していない。イレギュラーだからと言ってそれを考慮しなくてよいのか、と言うところから議論を始める必要があるか。ひょっとすると、イレギュラーな取引が標準的になっている地域もあるのではないか。
- 地域に親戚同士、隣接地の取引が多かったとしても、それはあくまで限定価格の話であり、正常価格を前提とした議論とは分けて考える必要があるのではないか。

- 取引が成立しないことにより価格の把握が難しいのであれば、公園事業や景観価値等の算定にも活用される、「この土地にあなたはいくらまで支払いますか」と尋ねる、CVMの手法も有効ではないか。
- 同一需給圏の考え方を拡大するのは良いが、実態のうらづけがないまま無制限に拡大するのはまずいので、目安のようなものは必要だろう。
- 価格が下がりすぎてしまった場合、趣味的な目的で土地を取得するようなケースが増えると思われ、例えばネットで土地が買えるようになり、全国から需要が入るようになると、同一需給圏という考え方自体がなくなるかもしれない。

地価の個別化・多極化に対応した鑑定評価手法の検討業務
報告書

令和２年３月

委託者：国土交通省 土地・建設産業局
受託者：公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
東京都港区虎ノ門３丁目 11 番 15 号