人口減少地域における土地利用の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務

報　告　書

令 和 ３ 年 ３ 月

国　土　交　通　省
不動産・建設経済局

目　次

Ⅰ．本業務の基本的事項 1
１．業務の目的 1
２．業務の内容 1
(1) 人口減少地域における不動産市場の実態把握 1
(2) 鑑定評価上の課題の整理及び対応方策の検討 2
３．実施体制 3
(1) 有識者委員会の開催 3
(2) 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不動産市場の実態把握 5
１．調査対象地区の選定 5
２．調査対象地区の概要 5
３．調査対象都市における取引事例の詳細調査 10
４．人口減少地域の不動産取引に関するヒアリング結果 13
５．取引事例の発生頻度と取引事例が少ない地域の特徴に関する分析 14
(1) 活用した取引事例 14
(2) 取引事例の発生頻度に関する分析 15
(3) 取引事例が少ない地域の特徴に関する分析 19
Ⅲ．鑑定評価上の課題の整理及び対応方策の検討 26
１．上記Ⅱでの不動産市場の実態を踏まえた課題の抽出 26
(1) 調査対象地区における取引事例比較法の適用 26
(2) 人口減少地域の価格形成要因について 34
(3) 取引事例比較法の適用等の鑑定評価上の課題整理 50
２．課題への対応方策の検討 56
(1) 課題に対する対応案 56
(2) 取引事例データの分析による対応方策の検証 61
(3) 人口減少地域で適用する標準的な土地価格比準表（地域要因）の試作 70
Ⅳ．まとめ 74
１．検討結果の概要 74
(1) 人口減少地域における不動産市場の実態把握 74
(2) 鑑定評価上の課題の整理と対応方策の検討概要 75
２．今後の課題 77
Ⅴ．別紙 79

別紙１　調査対象都市におけるヒアリング結果..... 81
別紙２　調査対象地域地区における取引事例比較法の適用 86
Ⅵ. 参考資料..... 91

Ⅰ．本業務の基本的事項

Ⅰ．本業務の基本的事項

１．業務の目的

人口減少・土地需要の減退が認められる地方都市において、特に地価の個別化・多極化傾向の顕著な都市部外縁の地域では、不動産の取引件数の減少等により、鑑定評価の精度を維持していくことが困難になると予想され、より適切な鑑定評価手法を構築することが喫緊の課題である。本業務は、このような人口減少・土地需要の減退が特に著しい地域における土地利用の変化を調査し、鑑定評価上の課題の整理及び対応方策の検討を行うことを目的とする。

２．業務の内容

本業務の内容は以下のとおりである。

(1) 人口減少地域における不動産市場の実態把握

a. 着眼点

昨年度検討業務においては、市街地外縁で人口減少が顕著な高知市及びその周辺部を対象に、人口及び世帯数、空家の発生状況、土地取引の件数及び分布の状況等のデータを利用して、人口減少・土地利用の減少が著しい地域における土地利用の変化や土地取引の実態について調査分析を行い、人口・世帯数の動態と空家（未利用地）の発生状況との相関性、人口減少地域における土地取引の件数及び人口・世帯数との関連性等について大凡の傾向を把握することができた。

しかしながら、個別の取引に係る土地利用の状況、取得動機（取引事情や利用意向等）及び取引価格との関連性などの詳細までは調査できなかったことから、本業務においては人口減少地域における個別の土地取引について詳細を調査し、実際の取引事例から地価形成に大きな影響を与えている要因を明らかにする。

さらに、昨年度検討業務では当連合会の小委員会の委員が GIS 等のツールと各種情報を利用した土地取引と関連指標との関連性等に関する分析を行ったが、このような分析をより効果的に行うためには空間情報や各種データを利用した分析に精通する学識経験者の知見を活用することが必要である。

b. 取組方法

実態調査の対象都市・地区として、岩手県盛岡市玉山地区、新潟県長岡市栃尾地区、高知県香美市物部地区及び香北地区、宮崎県都城市周辺地区を選定し、これらの地域で実際に生じた取引事例について現地調査を含む詳細調査を実施し、各取引の背景にある取引事情や経緯を把握したうえで、その傾向の分析を行う。これに加えて、各地

域において不動産業者等の地元精通者に対してヒアリング調査を実施し、事例調査では把握しきれない人口減少地域における不動産取引の実態について調査を行う。さらに、岩手県を例に土地の取引事例を活用し、取引事例の分布状況及び取引事例が少ない地域の特徴に関する分析を行う。

(2) 鑑定評価上の課題の整理及び対応方策の検討

a. 着眼点

昨年度検討業務では、人口減少地域において、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補足の困難化、③価格形成における当事者の個別事情の影響の増大という諸点が鑑定評価上の課題として抽出され、市場の実態に合わせた鑑定評価手法の適用方法等について検討の必要性が再認識された。

これを受けて本業務においては、上記の「人口減少地域における不動産市場に係る実態の把握」の結果を踏まえて、これらの課題についてさらに掘り下げた検討を行う。

特に、人口減少地域においても適用可能であり、相対的に高い説得力を有する鑑定評価手法である取引事例比較法を適用する場合を念頭に、①人口減少地域における最有効使用の判定、②同一需給圏と事例の収集・選択、③取引に何らかの事情を含む場合の対応、④時点修正への対応、⑤人口減少地域で価格に影響を及ぼしている地域要因及び個別的要因の明確化と比較方法について検討する。

また、土地の使用方法と価格形成との関係性の希薄化に関連して、不動産鑑定評価基準で示されている基本的な手順である地域分析と個別分析について、人口減少地域において特に注目しなければならない地域要因及び個別的要因を明らかにし、近隣地域における標準的使用と対象不動産の最有効使用の判定にあたっての留意点を整理する。

b. 取組方法

a) ケーススタディ：調査対象都市・地区における取引事例比較法の適用

上記 a. の着眼点に即した検討を行うために、上記の「人口減少地域における不動産市場に係る実態の把握」で調査分析の対象として選定した各都市の人口減少地域において特定の土地を選定し、実際に取引事例比較法を適用することにより、その適用上の課題とその対処方法等を検討する。

b) 人口減少地域において重視すべき価格形成要因の分析方法の検討

上記の「人口減少地域における不動産市場に係る実態の把握」における調査分析の結果及びケーススタディをもとに、人口減少地域において特に重視すべき地域要因及び個別的要因、近隣地域における標準的使用と対象不動産の最有効使用の判定にあたっての留意点について検討する。また、同一需給圏という概念が希薄と

なっている地域における事例の収集・選択の考え方及び実務的な対応について検討する。

c）人口減少地域における土地価格比準表の試作

上記の「人口減少地域における不動産市場に係る実態の把握」における調査分析の結果及び上記 a）のケーススタディをもとに、人口減少地域における地域要因及び個別的要因の比較方法を検討し、土地価格比準表を試作する。

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

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人口減少社会対応小委員会メンバーを委員とし、麗澤大学国際研究所都市・不動産研究センター所属研究者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	山 下　誠 之	一般財団法人 日本不動産研究所　研究部
委　員	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 株式会社
委　員	草 間　格	有限会社 草間不動産鑑定事務所
委　員	古 清 水　賢 一	株式会社 鑑定ソリュート宮崎
オブザーバー	清 水　千 弘	麗澤大学国際研究所都市・不動産研究センター
オブザーバー	鈴 木　雅 智	麗澤大学国際研究所都市・不動産研究センター
オブザーバー	馬 場　弘 樹	麗澤大学国際研究所都市・不動産研究センター
オブザーバー	西　颯 人	麗澤大学国際研究所都市・不動産研究センター
主任研究員	干 場　浩 平	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
主任研究員	平 岡　潤 也	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

(2) 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」によって研究が進められている。

本業務を実施するに当たっては、当該小委員会の委員が有識者委員会に参加したうえで、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２年６月４日～令和３年３月５日

Ⅱ．人口減少地域における不動産市場の実態把握

Ⅱ．人口減少地域における不動産市場の実態把握

１．調査対象地区の選定

昨年度調査においては、高知県高知市の外縁部を分析対象として、不動産鑑定士及び地元精通者へのヒアリングや、取引事例の現地調査等の実態調査を実施した。その結果、最有効使用の判定や取引事例の収集選択等に関する課題が指摘されたが、単独地区の調査であったため、得られた結果が全国の人口減少地域において共通の問題であるかまでは分析できなかった。今回調査においては、分析対象地区を増やして更なる不動産市場の実態把握を進めることとする。

調査対象地区の選定にあたっては、様々な地域特性を有する人口減少地域をバランスよく組み合わせることとし、岩手県盛岡市玉山地区、新潟県長岡市栃尾地区、高知県香美市物部地区及び香北地区、宮崎県都城市周辺地区を選定した。

地域特性	盛岡市 玉山地区	長岡市 栃尾地区	香美市 物部・香北地区	都城市周辺地区 （高原町）
地　　勢	比較的平坦	傾斜地含む	傾斜地含む	比較的平坦
域外への通勤者	一定あり	一定あり	少ない	少ない
鉄道・高速道	あり	なし	なし	あり
着　目　点	市街化調整区域	豪雪地域の 山間部	地域の依存関係 （公益施設等）	衰退傾向にある 商業地域

２．調査対象地区の概要

調査対象として選定した各地区の概要は、下記のとおりである。

(1) 盛岡市玉山地区

盛岡市玉山地区は、盛岡市中心部から北方約 15～20ｋｍほどに位置する。元々は「岩手郡玉山村」であったが、平成 18 年に盛岡市と合併した。合併直前の人口は約 13.5 千人であったが、令和 2 年 12 月末時点で約 11.4 千人まで減少している。合併前より盛岡広域都市計画に含まれ、市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われている。主要産業は農業及び工業で、観光的要素はあまりなく、観光入込客数も少ない。

旧玉山村は、昭和の大合併以前の村単位等を基準として、次の 5 つの地区に分類できる。

ａ．渋民地区

旧玉山村の中心部で現在も中心的な地区。人口約 2.6 千人で人口増加中。

ｂ．下田地区

旧玉山村の西部で大半が市街化調整区域。人口約 3.3 千人で人口減少中。

c．好摩地区

旧玉山村の北部。かつては鉄道駅と既存商店街により優位であった。人口約 4.4 千人で人口減少中。

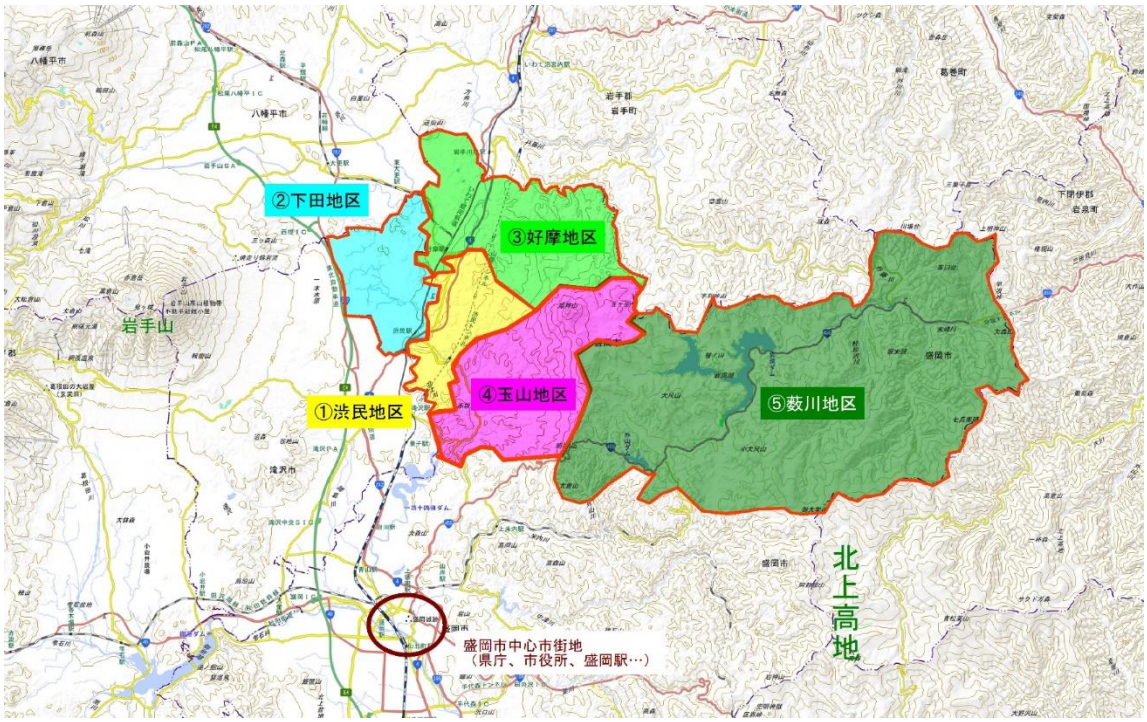
d．玉山地区（昭和の大合併以前の旧玉山村）

東部の山間部で全域市街化調整区域かつ農家集落地域。人口約 1.2 千人で減少傾向が顕著である。

e．藪川地区

最東部の山村奥地で盛岡市と岩泉町を結ぶルート上に位置し、本州一の寒冷地とされる。人口約 200 人。

（図 1　玉山地区の状況）



調査対象地区は上記のうち玉山地区とするが、同地区内の市街化区域では人口が増加している地域も存するため、分析対象は市街化調整区域のみとすする。同地区の市街化調整区域内では、宅地の取引事例が 1 年間で数件に止まり、かつ、その少ない取引事例が玉山地区内の広範囲に散在する状態である。

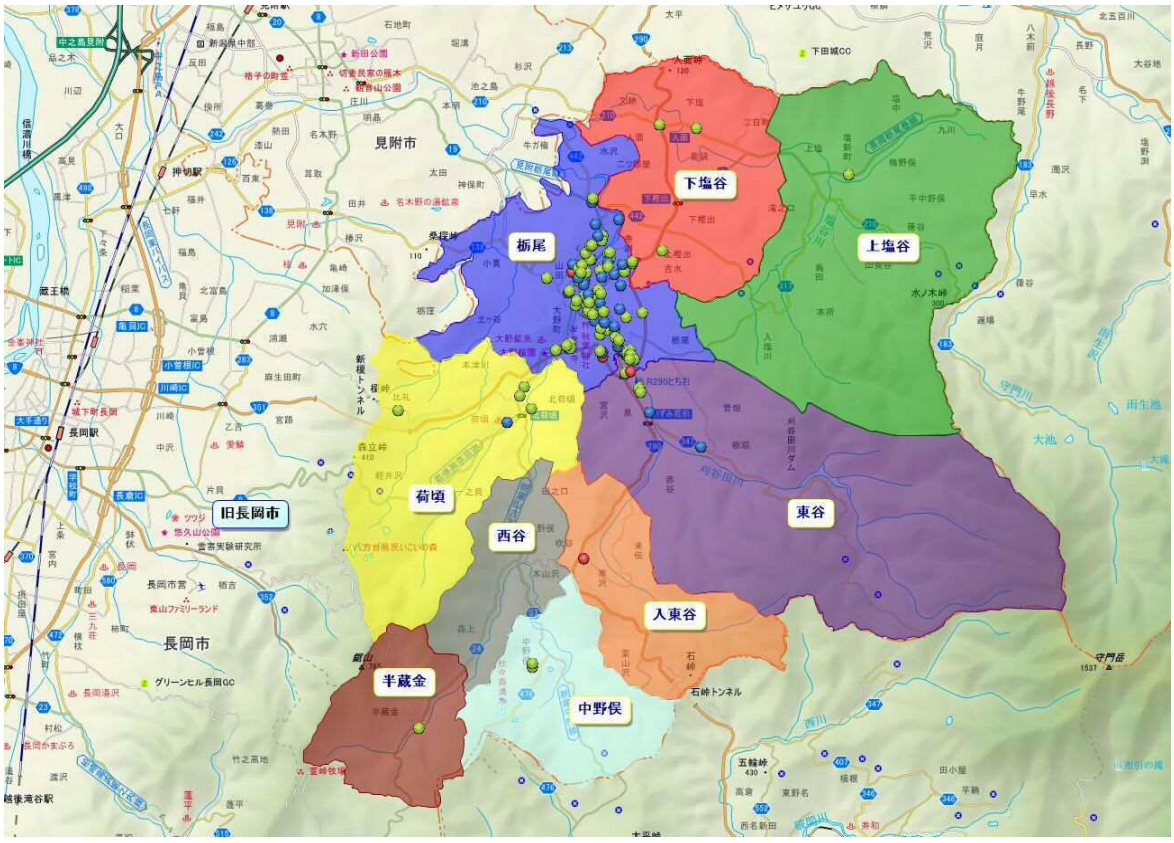
(2) 長岡市栃尾地区

長岡市栃尾地区は、長岡市中心部より東方約 10～25ｋｍに位置し、旧栃尾市が平成 18 年に長岡市に編入された地域である。地区内の人口は、合併直前には約 23 千人であったが、令和 3 年 2 月 1 日現在では約 17 千人まで減少している。

地区の大半が山地・丘陵・傾斜地からなる中山間地域であり、地区外との境界部も山地で隔てられ、往来のルートは限定されている。豪雪地域であるため、冬季の積雪時には道路が通行できなくなるなど、交通上の閉鎖性が強まる。

利便施設が集中する市街地中心部は、刈谷田川とその支流西谷川の合流地点に形成された狭い河岸段丘に形成されており、その周辺に小集落が点在している。

（図 2　長岡市栃尾地区の状況）



(3) 香美市物部地区・香北地区

香美市物部地区・香北地区は、高知県中央部に位置する香美市の中山間部にあり、一級河川物部川と山林に挟まれ、河川からの恵みを活かした農業と背後に広がる山林を活かした林業を基幹産業とし、河岸段丘沿いに市地・集落が形成されてきた地区である。分析対象は、旧香北町、旧物部町のうち、①物部町別府地区、②物部町岡ノ内地区、③物部町大栃地区、④香北町美良布地区とする。これらの地区は、集落群が同じ国道に沿って点在し、国道という動脈によって経済的に結びつき、それぞれが依存関係にある。

この地区は、農・林業の衰退及びダム建設等の公共事業の終焉により、昭和 30 年台以降は人口減少が止まらない状況にある。一方で、震災や台風等による災害懸念が少ないと言われ、地形的な関係から温暖で強風等も少ない穏やかな気候や、物部川の上・中流域に位置することなどから、少ないながらも渓谷等への観光客や豊かな自然を求めた二次的居住者や移住者等も昔から散見されてきた地区でもある。

（図 3　香美市物部地区・香北地区の状況）

(4) 都城市周辺地区（高原町）

調査対象地区は、宮崎市中心部の南西方約 40ｋｍ付近に位置する都城市を中心として、その周辺部の存する地域（都城市と合併した４町（高城町・高崎町・山田町・山之口町）及び西諸県郡高原町並びに北諸県郡三股町）のうち、西諸県郡高原町である。いずれの地域も非線引都市計画区域であり、農業と畜産業が基盤産業である。

（図４　都城市周辺地区の状況）

分析対象は、高原町のうち、町役場も存する同町の商業地域とする。当該地域では、近隣市町村に進出した郊外型大型店舗に顧客が流出し、中心部の商業地域においては徐々に商業施設が閉鎖され衰退傾向にある地域であり、商業地としての需要が極度に低迷していることから、土地取引が少ない状態である。

３．調査対象都市における取引事例の詳細調査

上記の調査対象地区において取引事例を収集し、収集した取引事例について実際に現地に赴いて、取引事例及びその周辺の土地等の利用状況を確認し、さらに登記内容等を調査した。

(1) 盛岡市玉山地区

盛岡市玉山地区の市街化調整区域における平成 21 年以降の取引を対象に 17 の取引事例を収集し、現地において詳細調査を実施した。

調査においては、不動産競売の落札や転売に係る取引や近隣居住者間との取引が多くを占めていることが確認された。売買前に相続があった取引は 2 事例と少なく、直接的な売買動機とはなっていないことが推測される（調査結果の詳細は資料 2-1 参照)。

ａ．取引動機

隣接地所有者又は近隣住民が購入	5 件（29%）
競売物件の落札又は競売物件の転売	4 件（24%）
公共団体による用地取得	3 件（18%）
親族間取引又は系列法人間取引	2 件（12%）
その他	3 件（18%）

ｂ．取引事情

買進みと推定されるもの	3 件（18%）
売急ぎと推定されるもの	3 件（18%）

ｃ．取引時点から 1～3 年前　7 件（41%）

4～6 年前	2 件（12%）
7～9 年前	5 件（29%）
10 年以上前	3 件（18%）

(2) 長岡市栃尾地区

長岡市栃尾地区のうち中心市街地を除く集落部に存する平成 22 年以降の取引を対象に 14 の事例を収集し、現地において詳細調査を実施した。

詳細調査によって判明した取引事例の特徴としては、集落内関係者による購入が中心で、現居住地の付近において物置、家庭菜園、資材置場といった居住の関連需要（補完需要）による購入事例が多く、同一集落内の条件の悪い土地（傾斜地、街路狭隘地）から条件の良い土地（平坦地、表通り沿い）へ住み替えるための購入事例もみられた。平坦部では農作業所、農業用倉庫、耕作用機械置場といった農業関連需要による購入事例も確認され、ある程度の人口規模を維持している地区では店舗、駐車場といった事業関連需要もみられた。一方、売却動機については、相続（遠隔地在住者が相続したことによる維持管理の困難）、転居（老健施設や息子宅への転居に伴う維持管理の困難）が 7 割近くを占めており、ほかに親族間（具体的動機は不明）、倒産等の事例が確認された（調査結果の詳細は資料 2-2 参照）。

(3) 香美市物部地区・香北地区

人口減少の程度による差異を確認するため、平成 27 年以降（一部平成 12 年以降）の取引で、別府地区、岡ノ内地区でそれぞれ 1 事例、大栃地区で 5 事例、美良布地区で 6 事例の計 12 事例を収集し、現地において詳細調査を実施した。

詳細調査を行った取引事例の特徴として、売却動機が相続を契機としたものがほとんどであったことがあげられる。具体的には、相続したものの、相続人は高知県外（あるいは地区外）に居住し、当該不動産を利用する意向もないため、数年間未利用のまま所有した後に売却したと推測されるものが大半であった。一方、購入動機については、取引事例の大部分が自己または親族のために隣接地を取得したと推測できるものが多いなど縁故的・地縁的な動機と推測される（調査結果の詳細は資料 2-3 参照）。

(4) 都城市周辺地区（高原町）

高原町の商業地域では、同町の人口減少に伴って商業の衰退が徐々に進んでいるため、土地等の取引が非常に少ない。そのため、平成元年にまで遡って 16 の取引事例を収集し、現地において詳細調査を実施した。

詳細調査の結果から、借地人が底地を取得した例を含めて、高原町内の居住者や親族、または近隣の者による購入がほとんどであり、地域外からの取得は古い建物を介護等の事業所として利用する例などしか確認できなかった。取得後の利用方法については、古い建物を住居や事業所として利用している事例と未利用のままとなっている事例が混在している。なお、売却前に相続があった取引は 1 事例と少なかった（調査結果の詳細は資料 2-4 参照）。

(5) 取引事例の詳細調査のまとめ

上記(4)の各調査対象地区における取引事例の詳細調査の結果をまとめると次のとおりである。

ａ．いずれの地区においても、地区外居住者による需要は少数であり、地区内居住者間の取引が中心であることが確認された。

ｂ．親族・隣接地所有者・借地権者等による取得及び競売など特殊な取引事情の存在する可能性のある事例が相当数を占めていることが確認された。

ｃ．過去に 10 年以上遡らないと傾向を分析できるだけの取引事例が確認できない地区が存在した。

ｄ．相続を契機とした取引が多いと推定される地域がある一方で、商業地域等では取引直前に相続があった事例が少ないところもあった。

ｅ．どの地域においても、取得後に駐車場・家庭菜園・庭・資材置き場等の建物利用を前提としない土地利用が行われている事例が相当数存在することが確認された。

４．人口減少地域の不動産取引に関するヒアリング結果

各調査対象地区を営業エリアとする不動産業者に対し、それぞれの地区における不動産取引の実態に関してヒアリングによる調査を実施した。その結果の概要は以下のとおりである（詳細は別紙１－１～４参照）。

(1) 購入希望者の探索

人口の減少が進行している調査対象地区においては、土地等に対する需要が限られているため、売買等の仲介業務を専業で行っている不動産業者がおらず、建設業と兼業している業者が少数存在するところが多い。さらに、条件が悪く、購入希望者が現れそうもない物件は取り扱わないという営業姿勢の業者も多い。

一方、売却にあたって、自分が所有する物件が売りに出ているという情報が周辺に広まることを嫌い、不動案業者に仲介を依頼したがらない所有者が多い地域もある。そのような地域を含めて、物件の売却にあたって、不動産業者に売買仲介を依頼せず、親類等の縁故者に直接購入を持ちかけるなど限定された範囲で購入希望者を探索することも少なくない。

(2)売却希望価格

調査対象地区のなかには、土地等の価格についての地域の相場感が浸透しているところもあるが（ただし、相場感は昔の水準のままの認識で、高止まりしている傾向がある）、多くの地区では取引が少ないことを背景に相場感を喪失していることがあり、そのような場合には、不動産業者は固定資産税評価額を参考として売却希望価格を設定しているようである。

(3)売却に要する期間

売却にあたって不動産業者に売買の仲介を依頼した場合においても、人口減少地域においては、売却に要する期間が長期化する傾向がある。調査対象地区におけるヒアリングからは、不動産業者が売却の相談を受ける際に、売却を見込むことができる物件の仲介の依頼のみを引き受ける傾向が見られ、さらに売却に要する期間については２～３年という長期となることを売却希望者に伝えることも多いようである。

５．取引事例の発生頻度と取引事例が少ない地域の特徴に関する分析

調査対象都市のうち岩手県を対象として、取引事例３次データを活用した取引事例発生頻度と取引事例が少ない地域の特徴に関する分析を行った。

(1) 活用した取引事例

【範　囲】岩手県内全域

【時　期】取引時点（登記原因日）：2015 年 4 月 1 日～2020 年 3 月 31 日

【種　別】宅　地

【調査年別取引事例数】

取引年	取引事例数
2015	2,169
2016	2,587
2017	2,667
2018	2,616
2019	2,504
2020	576
合計	13,119

【都市計画区分別取引事例数】

都市計画区分	取引事例数 ※	取引価格（円/㎡）		
		平均	最小	最大
市街化	3,597	49,125	0	564,581
非線引	7,700	20,221	0	321,167
調区	398	16,419	0	76,079
都計外	1,410	6,823	0	110,462

区域不明１４件除く

(2) 取引事例の発生頻度に関する分析

取引事例データについて、平成 27 年の国勢調査の小地域ごとに集計を行い、取引事例の発生頻度を分析した。

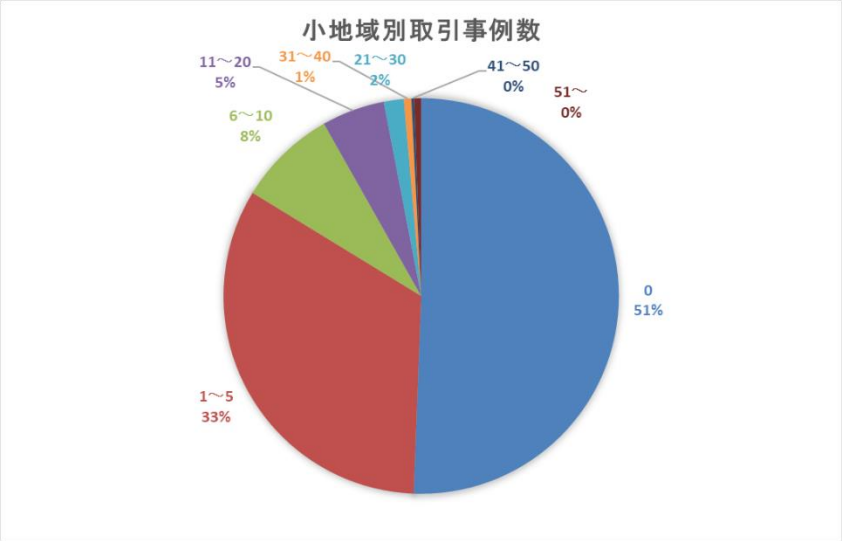
① 国勢調査小地域ごとの取引事例数

国勢調査小地域ごとに 5 年間の取引事例数を集計すると下図表のとおりである。

岩手県内の小地域（3,923 地域）のうち、1 件も取引事例のなかった地域がおよそ半数の 1,985 地域あり、5 件以内（平均的に 1 年で 1 件以下）も含めると約 84%の地域で取引事例の収集が困難になっていることが分かった。

【国勢調査小地域別取引事例分布】

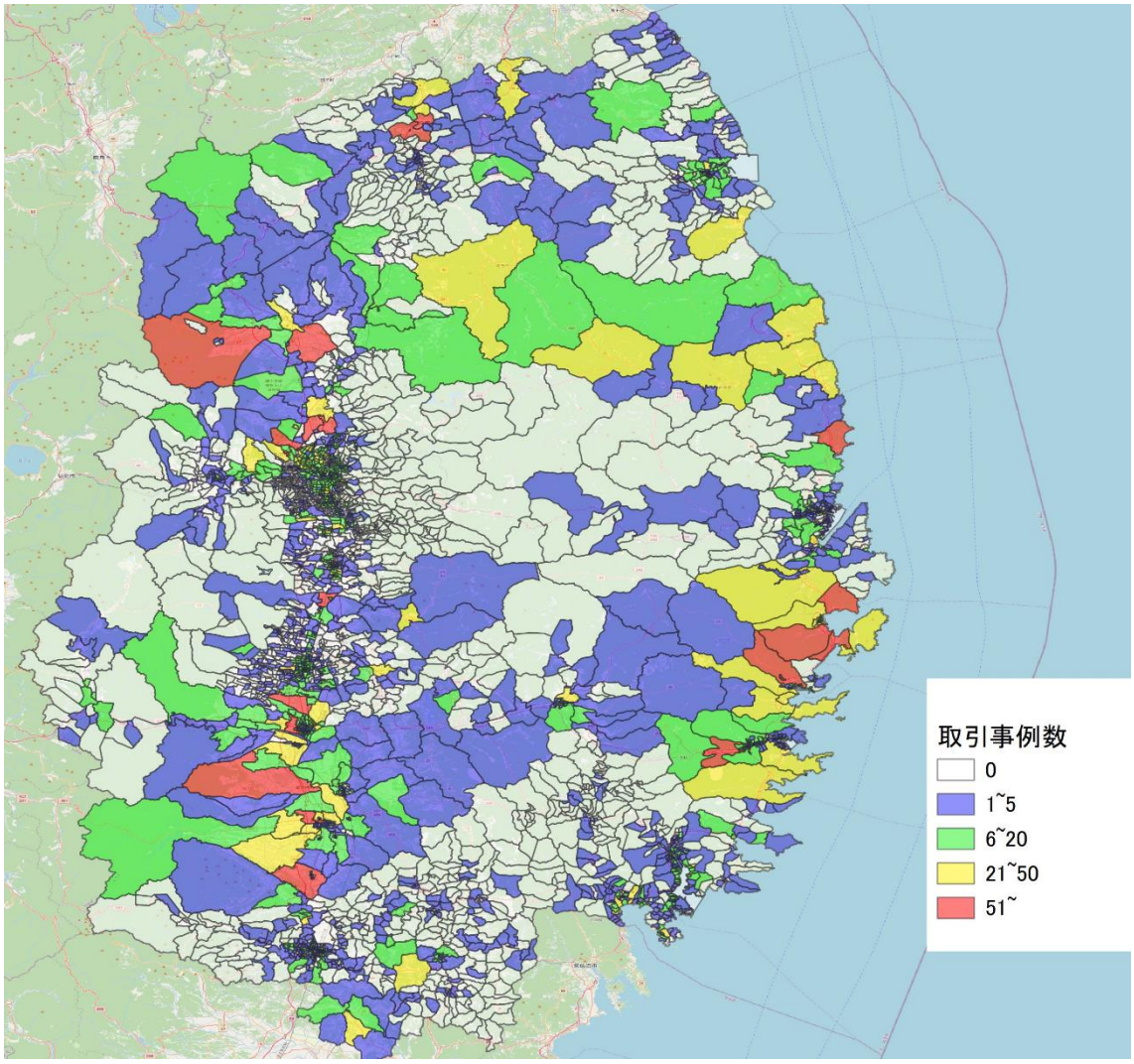
取引事例数	小地域数	平均価格（円/㎡）	平均人口	平均世帯数
0	1,985	0	95	32
1～5	1,300	18,488	308	117
6～10	317	32,587	652	266
11～20	202	31,407	1,014	409
21～30	64	28,210	1,450	588
31～40	24	20,711	2,934	1,161
41～50	9	23,321	2,328	857
51～	22	22,508	4,353	1,683



② 地図による取引事例数の分布

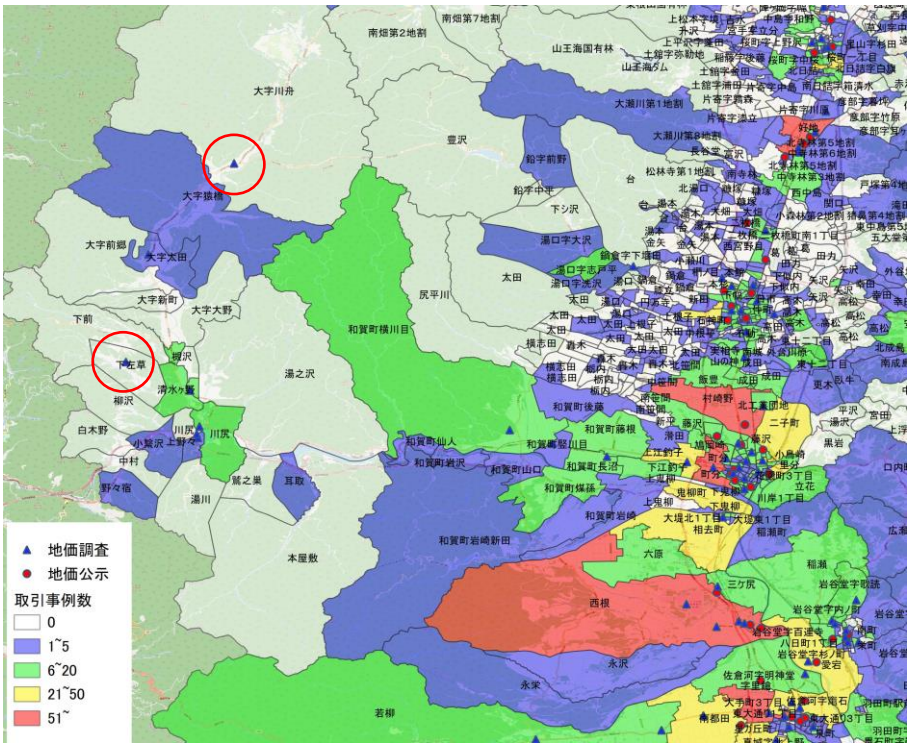
取引事例の収集状況を地図にプロットした結果は下図のとおりで、東北自動車道、東北新幹線が通り、盛岡市、北上市、一ノ関市等の拠点都市周辺や、東日本大震災後の復興需要等で取引が活発であった沿岸部では比較的取引事例が多かったが、内陸と沿岸の間や西側秋田県境などの山間部で取引がない地域が多く見られた。

【小地域における取引事例数の分布（岩手県）】

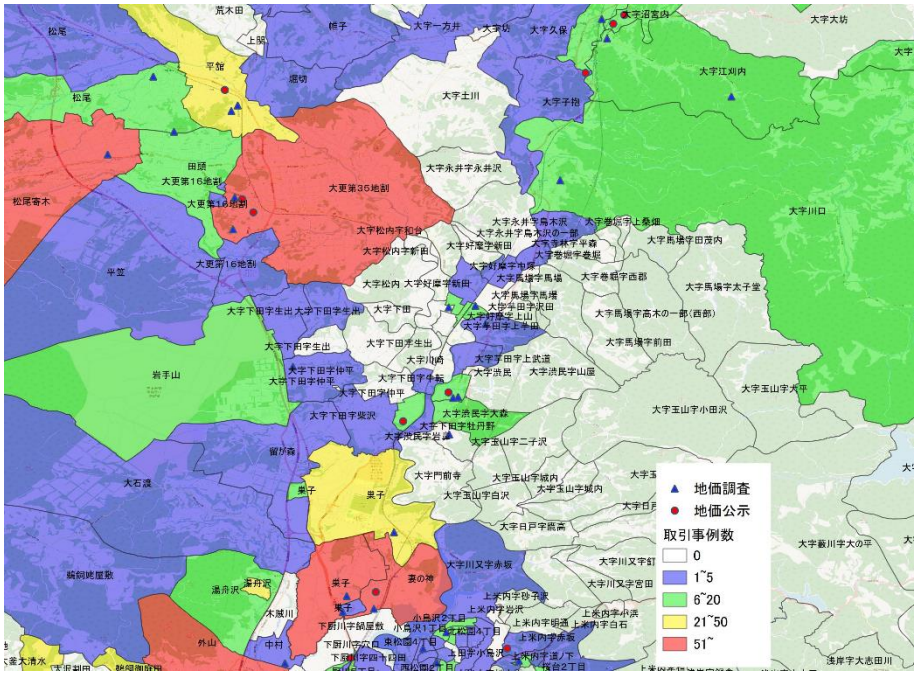


また、現地調査を行った西和賀町、盛岡市玉山地区をクローズアップした地図は下図のとおりで、地価調査基準地のある小地域でも取引事例がないケース、またはごく少数しか得られないケースが見られた。

【小地域における取引事例数の分布（北上市～西和賀町）】



【小地域における取引事例数の分布（盛岡市玉山地区）】



③ 市町村別の取引事例集計

参考まで、市町村ごとに取引事例の分布を集計した結果は下表のとおりであり、市町村合併により市町村が広域化していることから、市町村ごとの取引事例数には目立った傾向は見られなかった。

【市町村別取引事例数】

市区町村コード	市町村名	取引事例数	取引価格(円/㎡)			① 小地域数	② 取引事例のない小地域数	③ 割合 ②÷①
			平均	最小	最大			
201	盛岡市	3,004	50,346	0	564,581	964	553	57%
202	宮古市	585	24,834	510	152,355	232	89	38%
203	大船渡市	537	18,581	762	78,646	165	54	33%
205	花巻市	1,017	15,838	0	147,973	479	270	56%
206	北上市	986	22,881	0	321,167	120	13	11%
207	久慈市	341	15,445	0	67,840	142	65	46%
208	遠野市	186	15,969	20	110,462	65	29	45%
209	一関市	873	20,363	53	119,703	490	257	52%
210	陸前高田市	472	13,206	381	57,066	116	38	33%
211	釜石市	560	28,868	0	151,211	111	37	33%
213	二戸市	245	16,027	214	60,467	46	26	57%
214	八幡平市	224	7,936	0	34,954	27	7	26%
215	奥州市	1,093	16,098	0	116,364	126	31	25%
216	滝沢市	749	28,216	424	65,227	27	4	15%
301	雫石町	137	11,090	0	265,549	96	60	63%
302	葛巻町	36	7,920	301	20,595	3	1	33%
303	岩手町	56	12,745	403	44,800	15	8	53%
321	紫波町	358	25,331	0	91,912	216	142	66%
322	矢巾町	296	38,065	374	476,420	66	35	53%
366	西和賀町	35	3,422	155	13,482	24	15	63%
381	金ケ崎町	154	12,270	387	52,365	5		0%
402	平泉町	66	9,789	454	31,736	21	10	48%
441	住田町	19	6,788	251	17,356	95	83	87%
461	大槌町	188	19,359	300	51,643	30	10	33%
482	山田町	480	18,511	796	167,448	38	18	47%
483	岩泉町	111	8,067	64	34,650	19	8	42%
484	田野畑村	56	4,311	441	8,773	3		0%
485	普代村	12	8,567	305	18,153	1		0%
501	軽米町	39	8,373	112	30,053	10	4	40%
503	野田村	45	11,974	990	120,962	2	1	50%
506	九戸村	28	5,705	411	11,741	9	2	22%
507	洋野町	69	7,968	243	30,247	38	21	55%
524	一戸町	62	9,229	0	32,938	122	94	77%
合計		13,119	26,588	0	564,581	3,923	1,985	51%

(3) 取引事例が少ない地域の特徴に関する分析

取引事例集計単位である小地域に、統計情報やGISによる計測値を付与して地域の特徴と取引事例数の相関を分析した。なお、分析にあたっては、過去からのデータの推移を活用するために、平成17年と平成27年で地域コードが変わっていない地域のみ採用し、また、沿岸部の取引事例は東日本大震災とその後の復興事業の影響を受けていると考えられ、通常の市場を分析に適していないと判断し除外した。結果、分析に採用した取引事例は7,179件である。

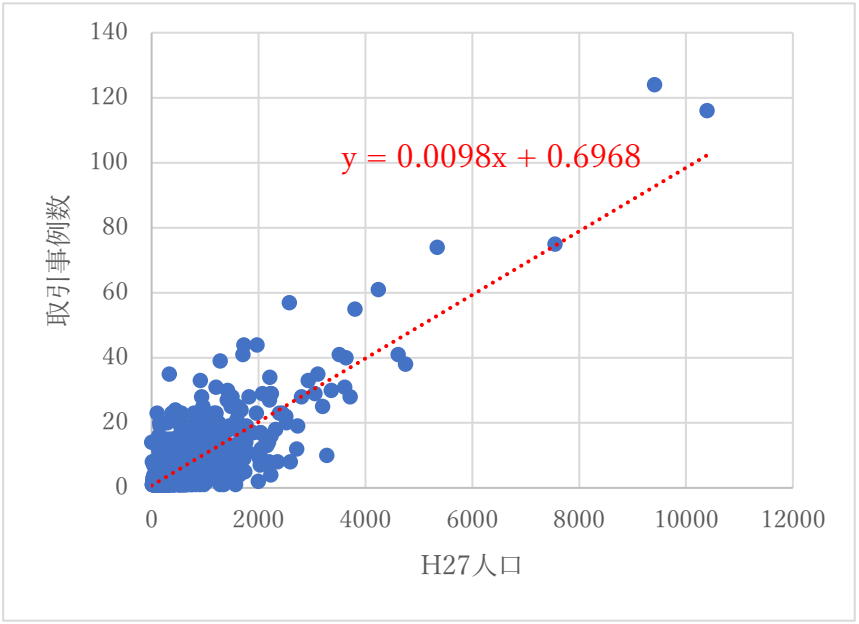
また、今回の分析では、商業地、住宅地等、用途による除外は行わず全用途を分析対象としている。

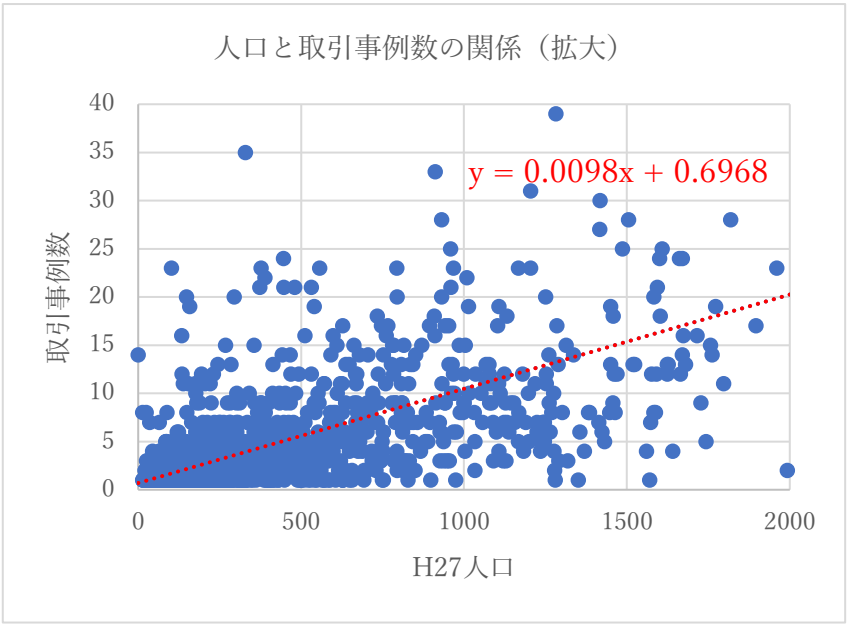
① 人口と取引事例数の関係

平成 27 年の国勢調査による小地域人口と小地域ごとの取引事例数の関係は下図のとおりである。地域によるムラが大きいが、人口が多いほど取引事例が多くなるという一定の傾向は見られた。

近似曲線にしたがうと、人口 1,000 人を下回る地域で取引事例数が 10 件（年間 2 件）を下回ることとなる。

【人口と取引事例数の関係】

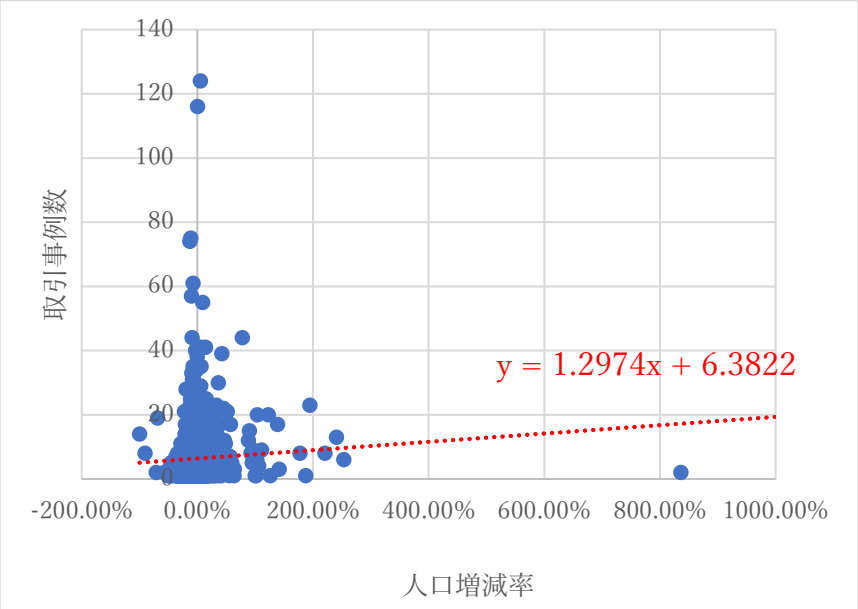


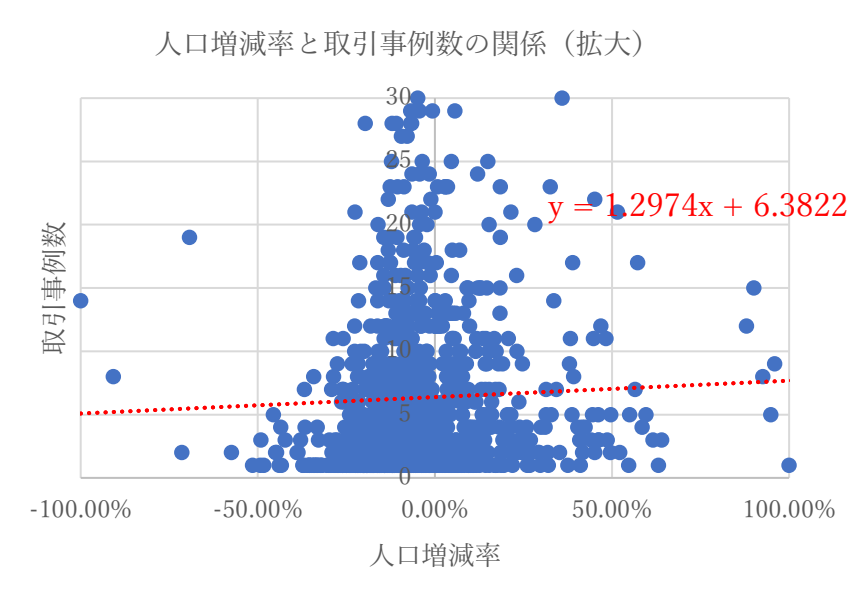


② 人口増減率と取引事例数の関係

平成 17 年の国勢調査と平成 27 年の国勢調査の比較で、10 年間の人口減少率を算出し、人口増減率と小地域ごとの取引事例数の関係を集計した。明確な相関は得られなかったが、10 年間の人口減少率が 30%以上の地域では 10 件以上取引事例があった地域が少なく、人口減少率が高い地域では取引事例が得られにくい傾向が見られた。

【人口増減率と取引事例数の関係】

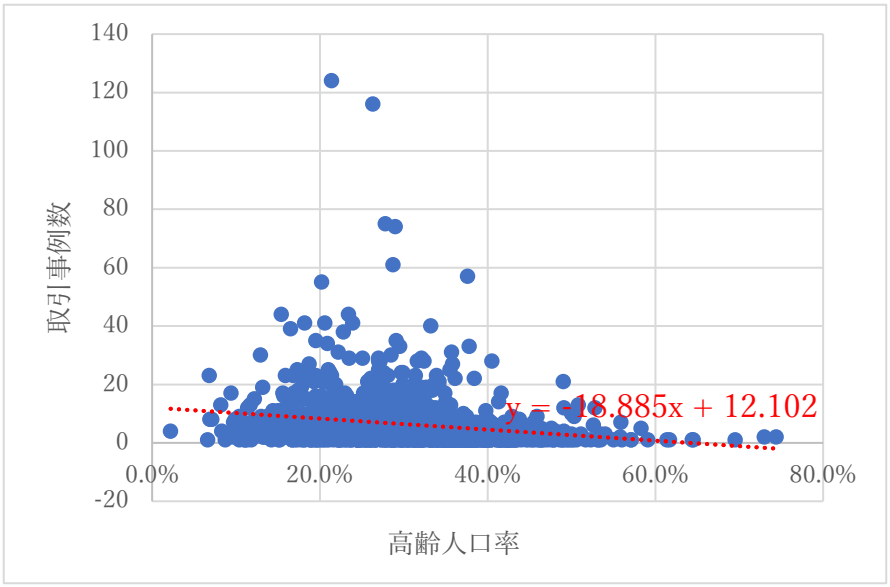


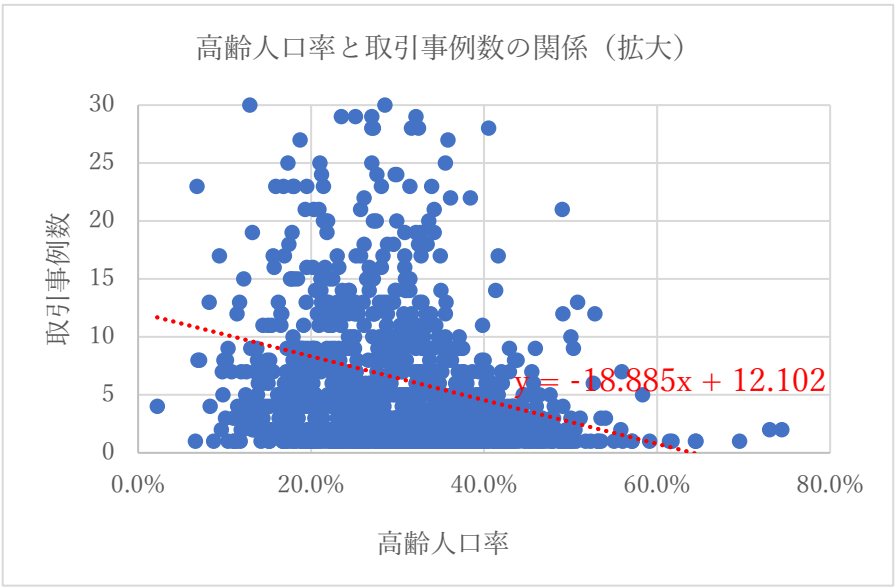


③ 高齢人口率と取引事例数の関係

平成 27 年の国勢調査による小地域人口のうち 65 歳以上の人口割合（高齢人口率）を算出し、小地域ごとの取引事例数の関係を集計した。明確な相関は得られなかったが、高齢人口率が 40～50%を上回る地域では 10 件以上取引事例があった地域が少なく、高齢人口率が高い地域では取引事例が得られにくい傾向が見られた。

【高齢人口率と取引事例数の関係】

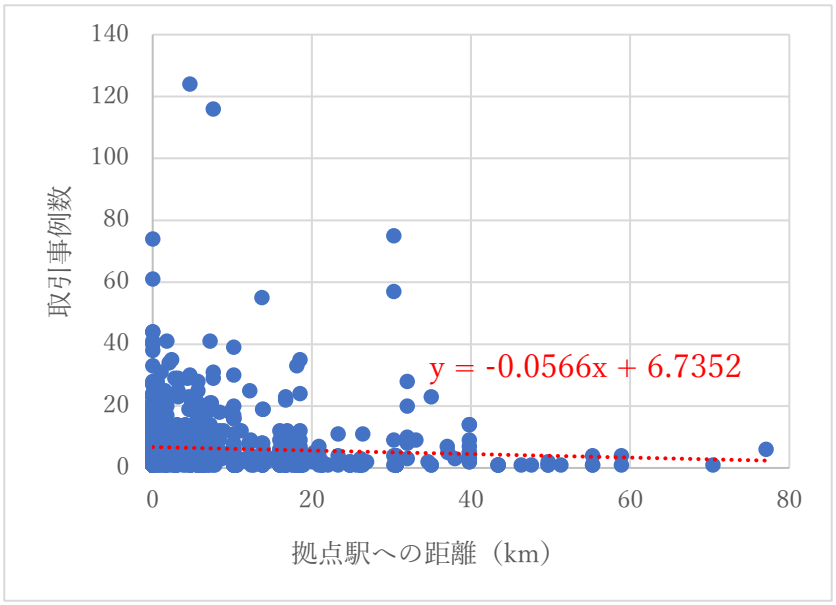


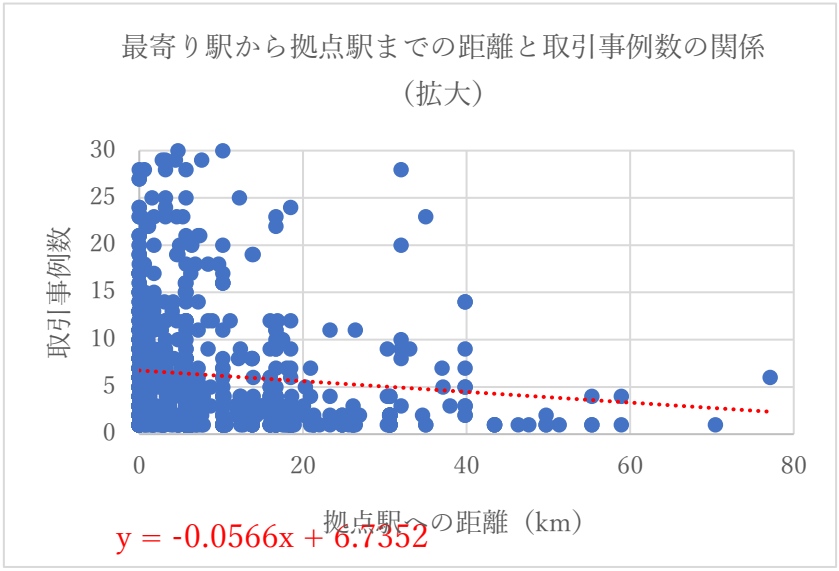


④ 最寄り駅から拠点駅までの距離と取引事例数の関係

小地域ごとの最寄り駅から拠点駅（※）までの距離と小地域ごとの取引事例数の関係を集計した。明確な相関は得られなかったが、拠点駅まで 40km 以上の地域では 10 件以上取引事例があった地域が少なく、拠点駅から遠い地域で取引事例が得られにくい傾向が見られた。

【最寄り駅から拠点駅までの距離と取引事例数の関係】



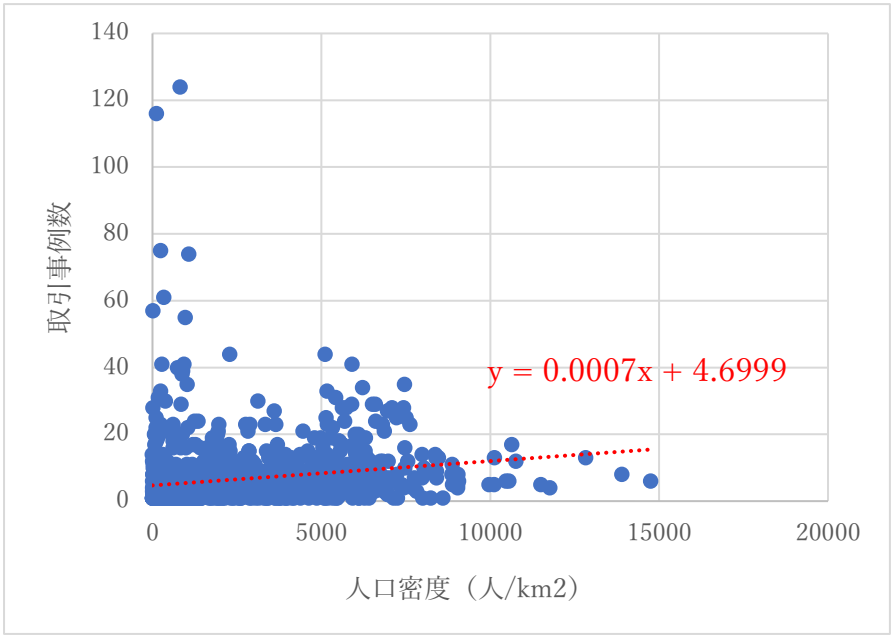


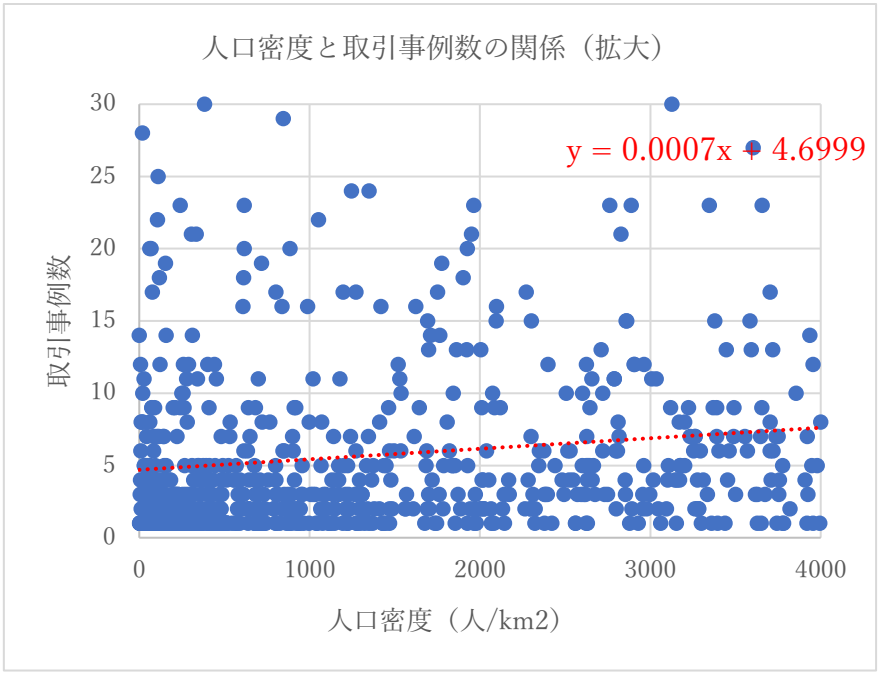
※拠点駅は「一ノ関」「遠野」「花巻」「釜石」「久慈」「宮古」「水沢」「盛（大船渡）」「盛岡」「二戸」「北上」「陸前高田」駅を採用

⑤ 人口密度と取引事例数の関係

平成 27 年の国勢調査の小地域人口を GIS で取得した面積で除して得られた人口密度と、小地域ごとの取引事例数の関係を集計した。盛岡市中心部など人口密度が低くても取引件数が多い地域などもあり、明確な相関や傾向は得られなかった。

【人口密度と取引事例数の関係】





⑥ まとめ

以上の分析から、取引事例が得られにくい地域の目安として、

・人口が 1,000 人以下 ・人口減少率が 30%以上 ・高齢人口率が 40%以上 ・拠点駅までの距離が 40km 以上

という特徴が得られた。

いずれも過疎化が懸念される地域の特徴を示しており、およそ過疎化が進む郊外の集落では、取引事例が得られにくいという傾向が把握された。

Ⅲ．鑑定評価上の課題の整理及び対応方策の検討

Ⅲ．鑑定評価上の課題の整理及び対応方策の検討

１．上記Ⅱでの不動産市場の実態を踏まえた課題の抽出

上記Ⅱの各種調査・分析を通じて、人口減少地域では人口減少に伴って不動産を積極的に利用する需要の減退が進行する中で、親族等による取得等特殊な取引事情を含む可能性がある事例が相当数を占めていること、相当の期間溯らないと地価の傾向を分析できるだけの取引事例が確認できない地区が存在すること等が実態として判明した。さらに、データ分析によって人口・人口減少率・高齢化人口率・拠点駅距離等のデータが一定水準を超えると、取引事例の収集がより難しくなる可能性があることも示された。

不動産の鑑定評価においては、通常、取引事例比較法に加えて、収益還元法等の評価手法を併用する。しかし、地方においては不動産の賃貸需要や事業需要が乏しいため、賃貸事業等に基づく収益を基準として価格を把握することが難しく、収益還元法等が適用できないことが多い。この傾向は、人口減少地域において顕著であるため、取引事例比較法のみを適用して鑑定評価を行わざるを得ないというのが現状である。

ところが、人口減少地域における鑑定評価において取引事例比較法を適用する際、対象不動産が存する地域及びその周辺における取引そのものが少ないために取引事例の入手が困難で、さらに対象不動産と比較可能な事例が限られるという問題に直面する。この問題に起因して、取引事例比較法の適用において、人口減少地域に特有の様々な課題が浮上する。

以下では、上記Ⅱで取引事例の詳細調査を行った調査対象地区を対象として、取引事例比較法を適用する場合に、具体的にどのような課題があるのかを検討し、取引事例比較法の適用等における課題を整理する。

(1) 調査対象地区における取引事例比較法の適用

各調査対象地区にある地価公示の標準地または地価調査の基準地を対象として、取引事例比較法を適用し、その際、具体的にどのような事柄が実務的に課題となるのかを確認する（各調査対象地区における取引事例比較法の適用の詳細は第二回有識者委員会資料　資料２-１～２-４のとおりである)。

① 盛岡市玉山地区

a. 同一需給圏の判定

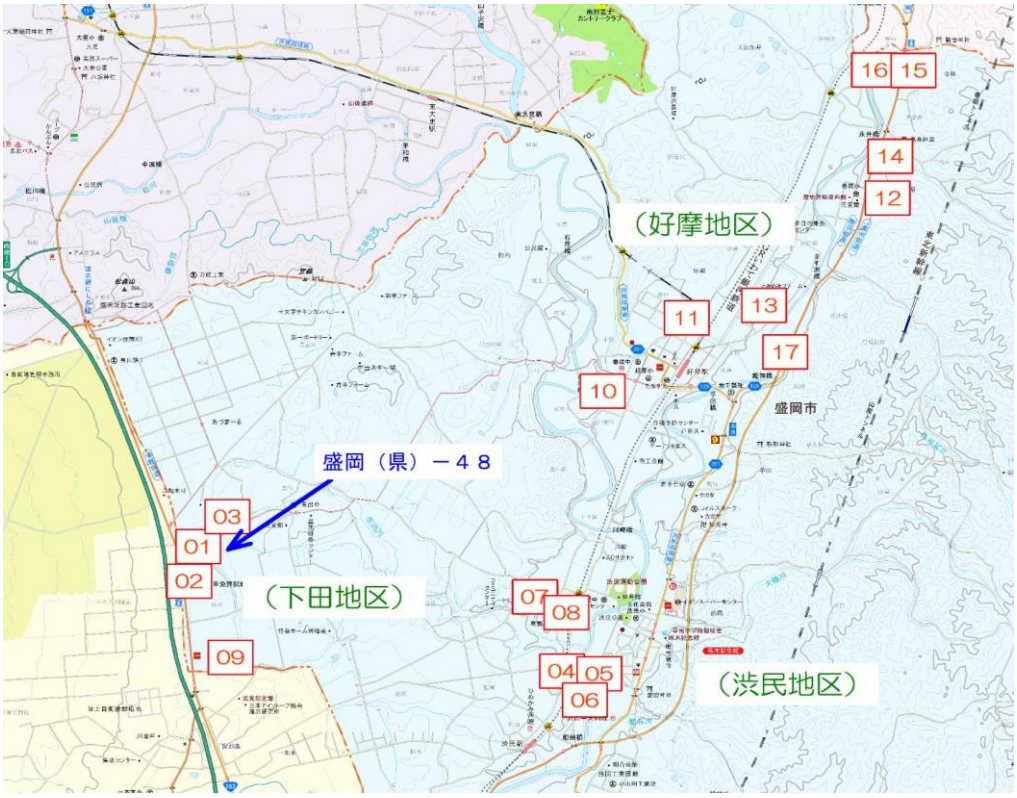
盛岡市玉山地区は地形的に見ると北上川流域の平野部と北上山地の山間部から構成されるが、玉山地区での分析対象は平野部に位置する。隣接の旧盛岡市、滝沢市、八幡平市、岩手郡岩手町との間に峠はなく、道路等の交通網も整備されている。

そのため、就業就学をはじめとする隣接市町との人的往来も比較的盛んであり、土地等の需要者は玉山地区の周辺の広域的な範囲に存する土地等との代替性を念頭に置くことも想定される。

このように代替性のある土地等が存する範囲を広域的に捉えると、玉山地区のほかに西方の滝沢市の都市計画区域外、北西方の八幡平市の非線引都市計画区域内の土地等も同一需給圏として判定できる余地が出てくる。

調査対象地区にある地価調査の基準地「盛岡（県）－48」を対象として、取引事例比較法を適用することを想定した場合、取引事例の地理的な収集範囲を対象地周辺に絞り込んでしまうと、比較可能な取引事例数は 4 件しか収集できなかったが、上記ａのように同一需給圏を地理的、時間的に広げたところ 17 事例が得られた。

〈取引事例の分布状況〉



ｂ．時点修正

時点修正率については、取引事例比較法の適用対象とする基準地の過去の価格変動率を採用した。当該基準地が存する下田地区では、この 15 年の間ではバス便の統廃合や学校の統廃合といった大きな変化は生じておらず、市街化調整区域で開発が抑制されているため店舗の進出等も見られないため、過去の土地価格の変動は、局地的な地域の変動要因よりも玉山地区の市街化調整区域内における人口

の減少といった社会的な要因と一般的な経済情勢の変動に基づく要因によるところが大きいものと考えられる。

対象不動産が存する地域に地価公示の標準地や地価調査の基準地があり、その地域に局地的に生じた変化がない場合には、それら標準地等の地価変動率を参考に時点修正率を判定することができることが確認できた。

c．要因比較

調査対象地区に存する土地の価格に大きな影響を与える地域要因として、「集落の規模」及び「将来の土地需要の動向」に着目した。このうち「集落規模」については、人口動態（玉山地区内における５地区の人口シェアや高齢化率)、固定資産税標準宅地の平均価格の水準、交通施設等の整備状況、公的施設・商業施設・診療所等の充実度の４つの要素を考慮して、当該要因による格差率を判定した。また、「将来の土地需要の減退の動向」については、調査対象地区における人口及び年代別人口の変動率を参考に格差率を判定した。

そのうえで、基準地の存する下田地区内の取引事例を採用する場合には上記の地域要因の比較は行わず、下田地区以外の遠方の取引事例を採用した場合には上記の地域要因の比較を行って、基準地の価格を求めた結果は次のとおりとなった。

〔下田地区内の取引事例との要因比較〕

「土地価格比準表(七次改訂)」の農家集落地域・地域要因にかかる比準表を使用し、「集落の規模」及び「将来の土地需要の動向」を追加的に採用せずに要因比較を行って基準地の価格を求めたところ、実際の基準地の価格と比較して平均で5%程度の乖離が生じた。

〔下田地区外の取引事例との要因比較〕

下田地区内の取引事例と同様に、「土地価格比準表(七次改訂)」の農家集落地域・地域要因にかかる比準表を使用し、さらに「集落の規模」及び「将来の土地需要の動向」の両要因についても比較を行って基準地の価格を求めたところ、実際の基準地の価格に近似した価格が得られた。

② 長岡市栃尾地区

a．同一需給圏の判定

長岡市栃尾地区は、豪雪地、中山間地ゆえに経済圏、生活圏としての独立性が強く、隣接する圏域（旧長岡市、見附市、魚沼市）との経済的な一体性が希薄であるという特徴を有する。一部の隣接市への通勤者を除いて、利便施設は専

ら栃尾中心部のみが利用される。そのため、地理的に離れた土地等との直接的な代替性は認められず、代替・競争関係にある土地の所在する圏域は地理的に限定される。

b．時点修正

中心部を除いて、栃尾地区では取引件数が少ないため、時系列的な分析により時点修正率を求めることは困難である。ところが、地価公示の標準地、地価調査の基準地の多くが栃尾中心部に設定されており、人口減少地域内に設定されているのは地価調査の基準地「長岡(県)－8」の１地点のみである。この基準地は栃尾地区でも比較的条件の良い場所にあり、土地の価格帯も地区内では上位に位置するもので、同基準地の価格変動率が必ずしも栃尾地区の人口減少地域全体の地価の動きを説明しているとはいえないという難点もある。

なお、栃尾地区は人口減少地域ではあるものの、一つの町単位に１つ以上の固定資産税標準宅地が設定されているため、この標準宅地の価格を参考とすることができると考えられる。

c．要因比較

栃尾地区は経済的に独立しており、隣接する母都市（旧長岡市）に赴いて物品購入や医療を求める機会は限定的で、車で栃尾地区の中心部に通うことができる距離内にあるかどうかということが、土地の需要を引きつける重要な要素となっている。そのため、利便施設が集中する栃尾中心部を頂点に、そこから遠方にある集落ほど地価が低廉となってゆく傾向が見られ、「利便施設等との距離」が土地の価格に大きな影響を与える要因となっている。

また、多様な需要を引きつけるうえで、生産年齢人口を構成する居住者が一定数いることが必要であり、その意味で「集落の規模」と「地域の将来性」も「利便施設等との距離」とともに土地の価格に大きな影響を与えていると考えられる。

そこで、これら「利便施設等との距離」、「集落の規模」及び「地域の将来性」の要因に着目し、栃尾地区の各地域に設定されている固定資産税標準宅地を対象として、詳細調査を行った取引事例との要因比較を行ったところ、人口減少が顕著でない地域（3 地域）では実際の標準宅地の価格から概ね 10～30％の乖離が生じ、人口減少が比較的顕著である地域（5 地域）では実際の標準宅地の価格から概ね 40～50％と大きく乖離する結果となった。この結果を解釈すると、栃尾地区のような山間部においては要因比較において採用していない「傾斜地域であるか否か」が土地の価格に大きな格差を生じさせているのではないかと推測される。

③ 香美市物部地区・香北地区

a． 同一需給圏の判定

人口減少地域における同一需給圏の判定に関しては、同地区内の土地の取引にかかる典型的な市場参加者の属性（ゆずの農家層、河川スポーツを嗜好する移住者層など）と、そこで重視される地域要因に高い類似性が認められる範囲として捉えることができると考えられる。

これを香美市物部地区・香北地区に当てはめると、当該地区と代替関係が認められる範囲としては、「鏡川」沿いの高知市鏡・土佐山地区、「吉野川」沿いの嶺北地区（大豊町・本山町・土佐町・大川村）、「仁淀川」沿いの吾北・本川地区等、「仁淀川」沿いの仁淀川町・越知町等、「四万十川」沿いの四万十川町等が該当する。

なお、地域要因の類似性を基準として同一需給圏を広げるならば、調査対象区域に隣接する香南市香我美町・夜須町等の中山間部、南国市北部の都市計画区域外、安芸市北部の中山間地区、安田町、馬路村まで範囲を拡大できる可能性がある。

＜広域的に散在する同一需給圏の範囲＞

b．時点修正

人口減少が著しく、市場機能が衰退した地域においては、地域に継続的に居住する者の中でのみ取引が発生し、地域を超えた競争が起こらないため、経済情勢等の一般的要因の変化と地域における人口動態等の地域要因が土地の価格を変動させる主たる要因となる。

また、香美市物部地区・香北地区のような人口減少地域内の地区（集落）は、他の地区（集落）との依存関係が強くなる傾向が認められるので、その地域内の各地区（集落）の土地の価格は、その地域の拠点となっている地区（集落）の土地の価

格変動の影響を受けやすい。これらを踏まえて、取引事例比較法の適用において、時点修正率を判定することが必要である。

c．要因比較

人口減少地域においては、日常生活を営むうえで必要となる生活利便施設について存続できる人口規模があり、人口の減少に伴って当該集落内で存続できない施設が増加し、他の周辺集落に依存せざるを得ない状況が進んで行くことになる。

したがって、香美市物部地区・香北地区のような人口減少地域においては、「街路の安全性・利便性」、「生活利便施設への接近性」、「住環境」（永住が前提のため）が価格形成要因として重視される。また、生活利便施設を他の集落に依存することから「中核集落・基幹集落・中心市街地・都心等への接近性」、「生活利便施設の有無・接近性」、「地域の将来性」についても要因として着目すべきである。

④ 都城市周辺地区

a． 同一需給圏の判定

調査対象地区に存する土地の同一需給圏の判定にあたっては、以下のとおり、「人口動態」と「価格水準」の比較を行うことで地域の類似性を検討した。

高城地区・高崎地区・山田地区・山之口地区はいずれの要因においても牽連性が認められるが、三股町は都城中心部への接近性が優り、中心部までの県道沿いに商業施設が立地していること総人口・年少人口が増加していること、価格水準にやや階差があることから、調査対象地区である高原町に存する土地の同一需給圏は、三股町を除いた他の４地区と判定した。

◆市町村における価格形成要因の比較検討

①人口動態の比較

	高原町	高城地区		高崎地区		山田地区		山之口地区		三股町	
総人口（R2.4時点）	8,709	10,223	117%	8,700	100%	6,996	80%	6,027	69%	26,054	299%
		◎		◎		○		○		×	
人口変動率（H23.4～R2.4）	-11.7%	-11.5%		-15.5%		-13.9%		-11.1%		10.2%	
		◎		△		○		◎		×	
年少人口（R2.4時点）	1,117	1,284	115%	856	77%	765	68%	677	61%	4,512	404%
		◎		○		○		○		×	
生産年齢人口（R2.4時点）	5,439	5,065	93%	4,078	75%	3,459	64%	2,965	55%	14,617	269%
		◎		○		○		○		×	
老年人口（R2.4時点）	3,309	3,874	117%	3,766	114%	2,772	84%	2,385	72%	6,925	209%
		◎		◎		◎		○		×	
高齢化率（R2.4時点）	41%	38%		43%		40%		40%		27%	
		◎		◎		◎		◎		×	

判定基準	◎	○	△	×
総人口	±20%未満	±20%以上50%未満	±50%以上100%未満	±100%以上
人口変動率	±1.5%未満	±1.5%以上3%未満	±3%以上5%未満	±5%以上
年少人口	±20%未満	±20%以上50%未満	±50%以上100%未満	±100%以上
生産年齢人口	±20%未満	±20%以上50%未満	±50%以上100%未満	±100%以上
老年人口	±20%未満	±20%以上50%未満	±50%以上100%未満	±100%以上
高齢化率	±3%未満	±3%以上6%未満	±6%以上10%未満	±10%以上

②価格水準の比較

	高原町	高城地区		高崎地区		山田地区		山之口地区		三股町	
商業地最高地（公示地）	15,500	17,000	110%	13,500	87%	11,800	76%	13,600	88%	20,300	131%
		◎		◎		○		◎		△	
住宅地最高地（公示地）	12,800	12,400	97%	10,700	84%	8,000	63%	10,700	84%	16,700	130%
		◎		◎		△		○		△	
商業地平均（固定資産）	13,400	14,000	104%	13,500	101%	11,800	88%	13,600	101%	25,100	187%
		◎		◎		◎		◎		×	
普通住宅地平均（固定資産）	8,700	11,000	126%	9,100	105%	6,300	72%	8,700	100%	16,600	191%
		○		◎		○		◎		×	
村落平均（固定資産）	3,200	4,300	134%	3,200	100%	3,200	100%	3,500	109%	4,500	141%
		△		◎		◎		◎		△	

判定基準	◎	○	△	×
価格差	±15%未満	±15%以上30%未満	±30%以上50%未満	±50%以上

b．時点修正

調査対象地区である高原町の商業地域内に存する地価公示・標準地「高原５－１」及び地価調査・基準地「高原（県）５－１」の２地点の価格の平均変動率をもとに、各取引事例の時点修正を行った。

c．要因比較

人口減少地域の商業地域の土地価格に影響を与える要因として、「人口動態」（総人口・生産年齢人口・高齢化率）、「固定資産税標準宅地の価格水準」、「交通施設の整備状況」（都心への接近性）、「集落の規模」（金融機関・コンビニ等の有無）があげられる。

調査対象地区において詳細調査を行った取引事例を採用し、上記ａに示した地価公示・標準地を対象として、これらの要因を比較した。その結果、取引時点が５年以内の比較的新しい取引事例から求めた場合には、実際の標準地の価格と概ね20%以内の乖離に収まったものの、５年を超えると乖離幅が大きくなり、取引事例によっては100%近い乖離が生じたものもあった。

⑤ 取引事例比較法の適用結果のまとめ

a．盛岡市玉山地区

一般的に不動産取引が活発ではない市街化調整区域内住宅地であっても、取引

事例の収集範囲を地理的・時間的に拡張することにより、収集できる取引事例の増加が期待できる。また、時間的に拡張して収集した取引事例については適切な時点修正の適用を、地理的に拡張して収集した取引事例については集落規模や将来動向を比較項目に加えることで適切な価格形成要因の比較を行うことができる可能性が認められた。

ただし、取引時点の古い取引事例を採用する場合、採用した時点修正率が適切なものであるかの検討が必要であることのほか、人口減少地域特有の条件に基づく要因の適用にあたって、格差率を適切に設定することが比較の精度を保つために不可欠であり、そのためには広域的に地区間の土地価格水準の格差を分析する必要があることに留意すべきである。

b. 長岡市栃尾地区

長岡市栃尾地区は、豪雪地域の中山間地ゆえに地域の経済的・社会的な独立性が強く、各集落の利便性や集落規模（コミュニテイの大きさ、多様性等）といった地域要因も栃尾中心部からの距離に応じて明確かつ多大な差が生じている。小学校も中心部から遠方のものは閉校が相次いでおり、将来性の観点からも地域差が拡大する一方である。人口減少地域に関する課題の多くは 4 つの調査対象地区で類似する傾向を示しているものの、平坦部（a 盛岡市、d 都城市周辺）と山間部では人口減少による土地の利用や価格形成への影響が大きくなる傾向がうかがえる。

c. 香美市物部地区・香北地区

人口減少の進行度による価格形成要因の相違の分析のしやすさという観点から、同一国道沿いに所在する 4 つの地区を選定して検討を行った結果、人口減少が進む地域における地区間の依存・補完関係、人口減少の進行の程度及び地区内の状況の差異により価格形成要因に相違が生じることを確認することができた。

d. 都城市周辺地区

都城市周辺地区に限らず、人口減少地域においては年々取引事例が減少し、取引事例の収集・選択が困難となっている。調査対象地区である高原町の商業地域でも同様の状況が現れており、取引事例を 10 年以上遡って収集せざるを得なかった。

このように取引後長期間を経過した取引事例を採用する場合、地域における土地に対する需要が徐々に減退している中で、土地の価格の変動過程を正確に追うのが難しくなるだけでなく、各種要因の価格への影響度も変化しているため、比較精度を保つことが難しいことが確認できた。

(2) 人口減少地域の価格形成要因について

上記(1)での検討を踏まえると、同一地区（集落）内など狭い範囲での要因比準に関しては、国土交通省の土地価格比準表の利用が可能であるものの、地区（集落）間など広範囲で土地の価格の比準を行う際は、人口減少地域特有の価格形成要因を考慮する必要がある。そこで、以下においては、狭い範囲の比準と広い範囲の比準に分けて、人口減少地域において土地の価格に影響を与える要因について検討を進める。

① 狭い範囲での比較において着目すべき要因

下表は国土交通省の土地価格比準表と盛岡市玉山地区での取引事例比較法の適用において採用した要因を対比したものである。狭い範囲であれば、概ね土地価格比準表の要因と共通している。

【土地価格比準表（農家集落地域）】

条件	項目	細項目	格差レンジ
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅員	−2 ～ 2
		舗装	−2 ～ 2
		配置	−1 ～ 1
		系統及び連続性	−1 ～ 1
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	−2.5 ～ 2.5
		最寄駅から中心都市への接近性	−3 ～ 3
	商業施設の配置の状態	最寄商業施設への接近性	−3 ～ 3
		最寄商業施設の性格	−1 ～ 1
	学校・公園・病院等の配置の状態	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	−4 ～ 4
環境条件	日照・温度・湿度・風向等の気象の状態	日照、温度、湿度、風向、通風等	−2 ～ 2
	眺望・景観等の自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	−2 ～ 2
	居住者の移動及び家族構成等の状態	居住者の移動、増減、家族構成等	−2.5 ～ 2.5
	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	−2.5 ～ 2.5
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積	−1.5 ～ 1.5
		各画地の配置の状態	−1 ～ 1
		土地の利用度	−1 ～ 1
		周辺の利用状態	−2 ～ 2
	上下水道・ガス等の供給処理施設の状態	上水道	−2 ～ 2
		都市ガス等	−2 ～ 2
	変電所・汚水処理場等の危険施設・処理施設等の有無	変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等	−2 ～ 2
	洪水・地すべり等の災害発生の危険性	洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等	−2 ～ 2
	騒音・大気汚染等の公害発生の程度	騒音、振動、大気汚染、じんあい、悪臭等	−4 ～ 4
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域地区等	−2 ～ 2
		その他の規制	−2 ～ 2

【岩手県−盛岡市−玉山地区での比準結果】

細項目	比較の有無	備考
幅員	○	
舗装	×	同一条件
配置	○	道路種別
系統及び連続性	○	道路種別
最寄駅への接近性	○	
最寄駅から中心都市への接近性	○	盛岡駅への距離
最寄商業施設への接近性	○	
最寄商業施設の性格	○	商業施設の規模による格差
幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	○	総合的判断
日照、温度、湿度、風向、通風等	×	
眺望、景観、地勢、地盤等	×	同一条件
居住者の移動、増減、家族構成等	×	
居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	×	
画地の標準的面積	×	同一条件
各画地の配置の状態	○	区画の整然性
土地の利用度	○	良否
周辺の利用状態	○	住宅の種類による判定（農家、戸建）
上水道	×	同一条件
都市ガス等	×	同一条件
変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等	×	同一条件
洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等	×	同一条件
騒音、振動、大気汚染、じんあい、悪臭等	×	同一条件
用途地域及びその他の地域地区等	×	同一条件
その他の規制	×	

② 広い範囲での比較において着目すべき要因

下表は、盛岡市玉山地区と長岡市栃尾地区において、集落間など広い範囲で比準を行う場合に採用された価格形成要因を示したものである。両地区とも類似した要因を示しており、広い範囲で比準する場合において着目すべき人口減少地域特有の価格形成要因として、「集落規模」、「将来性」、「拠点都市への接近性」があげられる。

岩手県-玉山地区、宮崎県

大分類	小分類	比較に用いる要因
集落の規模	人口動態	1.総人口シェア H
		2.生産年齢人口シェア I
		3.高齢化率 I
	公的評価の比較	4.固定資産税平均土地価格
	交通施設等の整備状況	5.電車利用 A
		6.路線バス B
		7.コミュニティバス BC
		8.バス利用（目的地）
		9.国道 D
		10.県道 E
		11.IC
		12.拠点都市（盛岡市、宮崎市、都城市）
	施設の充実度	13.保育園・幼稚園 R
		14.小学校 S
		15.中学校
		16.大型店舗
		17.スーパー・日用品店 JKL
		18.コンビニ M
		19.パチンコ店
		20.カラオケ店
		21.温泉施設
		22.銀行・郵便局 P
		23.診療所（内科） Q
		24.総合病院
		25.運動公園
将来の土地需要の動向 ※1	総人口変動率	26.地区ごとの10年間の変動率
	年少人口変動率	27.地区ごとの10年間の変動率

新潟県- 長岡市-栃尾地区

大分類	小分類	比較に用いる要因
生活利便性	鉄道駅の有無	A.鉄道駅の有無 5
	公共交通の有無	B.路線バス 6,7
		C.乗合タクシー 7
	幹線網	D.国道数 9
		E.県道市道数 10
		F.「栃尾」地区の店舗集積地 ※2
		G.旧長岡市路線商業地 ※岩手では交通接近条件で考慮
現在の潜在的な土地需要	集落規模	H.高齢者以外の住民数 1
		I.高齢者以外の住民割合 2
	利便施設の充実度、地区内小学校の有無	Jスーパー 17
		K.商店 17
		L.ドラッグストア・薬局 17
		M.コンビニ 18
		N.市役所支所
		O.銀行・信金・JA 22
		P.郵便局 22
		Q.診療所（内科） 23
		R.保育園・幼稚園 13
		S.小学校の有無、距離 14

・多くの要因が共通している（黄色項目）
・違いとして以下の点が見られた（赤項目）

※1 岩手、宮崎では人口構成の変動が影響していると考えられているのに対して、新潟では人口構成の変動の影響は大きくないと考えられた。
新潟は人口構成の変動のばらつきがそれほど大きくないためと推測される。

※2 岩手では地区内の施設の充実度と盛岡市までの距離という2段階の距離要因が採用されているのに対して、新潟は地区内と拠点都市である長岡市との間に拠点集落として、「栃尾」地区が採用され、3段階となっている。また、宮崎では拠点都市の中間的位置づけから宮崎市、都城市の2都市が採用されている。栃尾地区は閉鎖的な地域構成になっていることが影響していると推測される。

③ データによる検証

調査対象地区の一つである盛岡市玉山地区が存する岩手県の全域において、概ね5年遡って収集した取引事例を利用して、上記傾向の検証を試みた。具体的の手法としては、収集した取引事例を人口減少地域のものと、それ以外の一般の地域のものに分類し、価格形成要因と取引価格の相関について対比を行った。

a. 取引事例の分類

グループ	条件（以下の条件をすべて満たす地域）	事例数
グループ1 人口減少地域	・最寄り駅までの距離＋拠点駅までの距離 5km 以上 ・小地域人口 1,000 人未満 ・10 年間の人口減少率 5%超 ・高齢人口率 40%以上 ・取引単価 20,000 円/㎡未満	203 件
グループ2 一般地域	・グループ1以外の地域 ・最寄り駅までの距離＋拠点駅までの距離 5km 未満	3,917 件

b. 採用した価格形成要因

前記②から、人口減少地域特有の価格形成要因として、「集落規模」、「将来性」、「拠点都市への距離」が抽出できたので、これらの要因に関わるデータとして以下データを採用した。

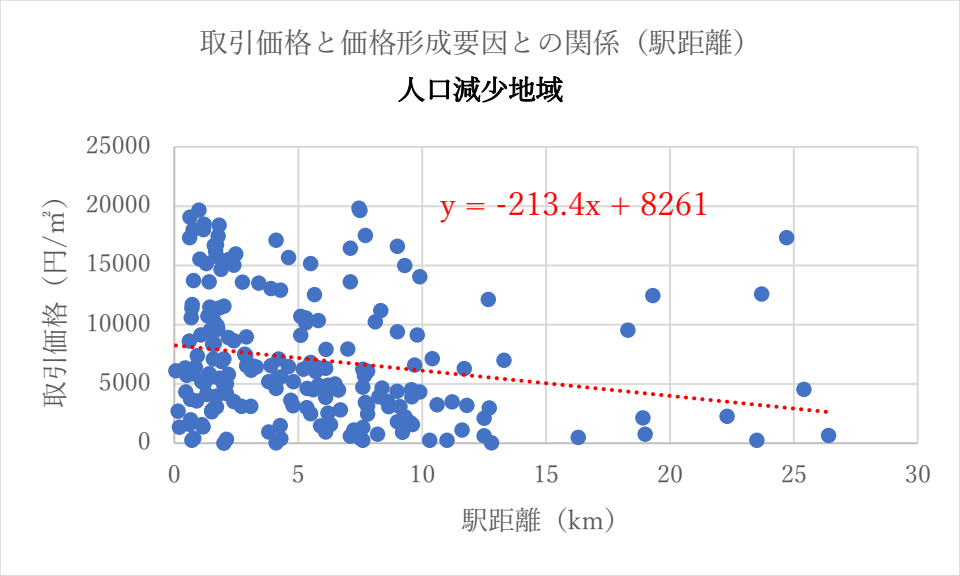
分類（価格形成要因）	採用データ
集落規模	最寄り駅距離
	人口
	人口密度
将来性	人口増減率
	高齢人口率
拠点都市までの距離	拠点駅までの距離

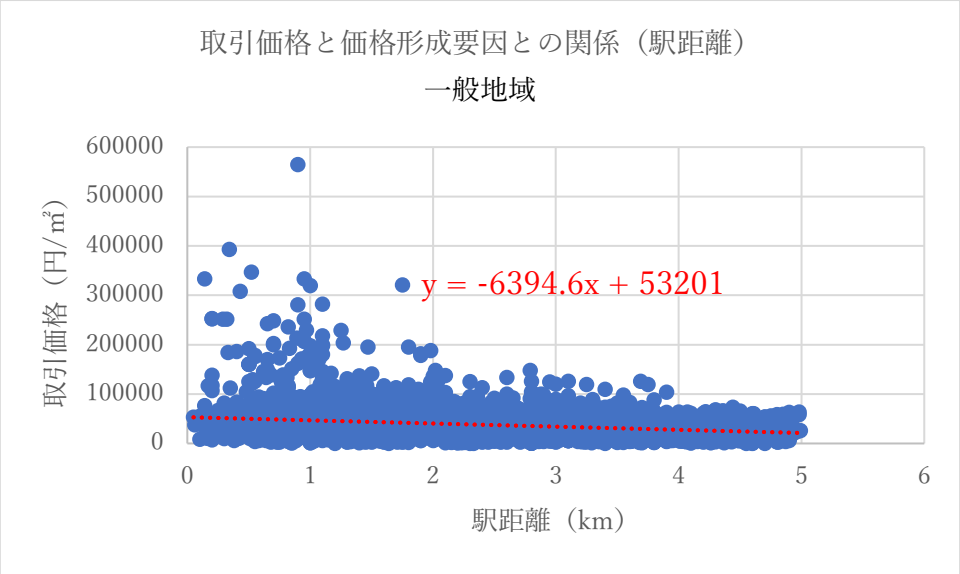
c. 価格形成要因の対比

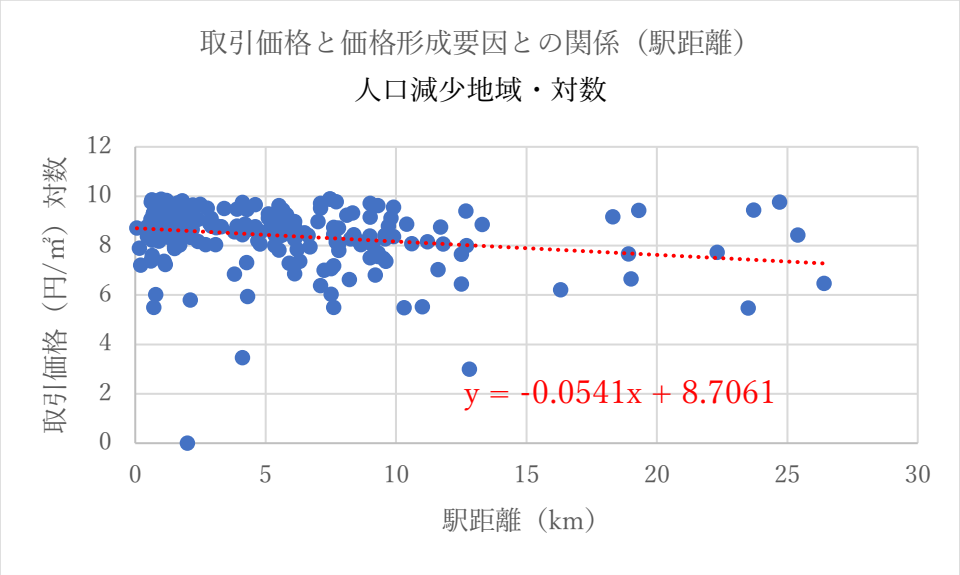
人口減少地域と一般地域の価格形成要因として、その対比が有用と思われる要因と取引価格との関連性を確認するために散布図を作成した。

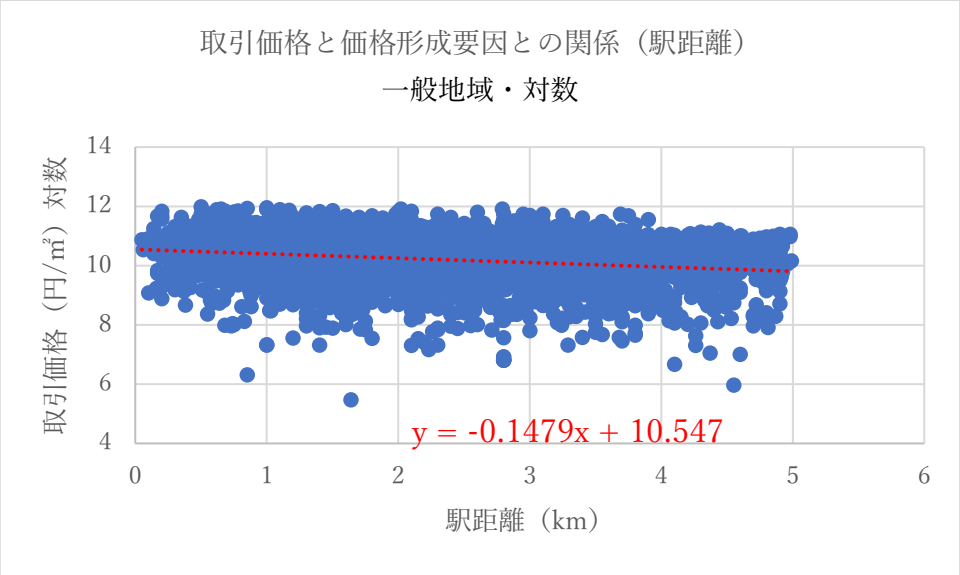
なお、散布図の作成にあたって、取引価格の実額を採用すると、比較尺度となる取引価格が地域によって大きく異なり、傾向の違いが把握しにくいため、取引価格を対数変換して対比したものを併せて作成した。

【最寄り駅距離】


取引価格と価格形成要因との関係（駅距離）
人口減少地域
y = -213.4x + 8261
取引価格（円/㎡）
駅距離（km）
25000
20000
15000
10000
5000
0
0
5
10
15
20
25
30

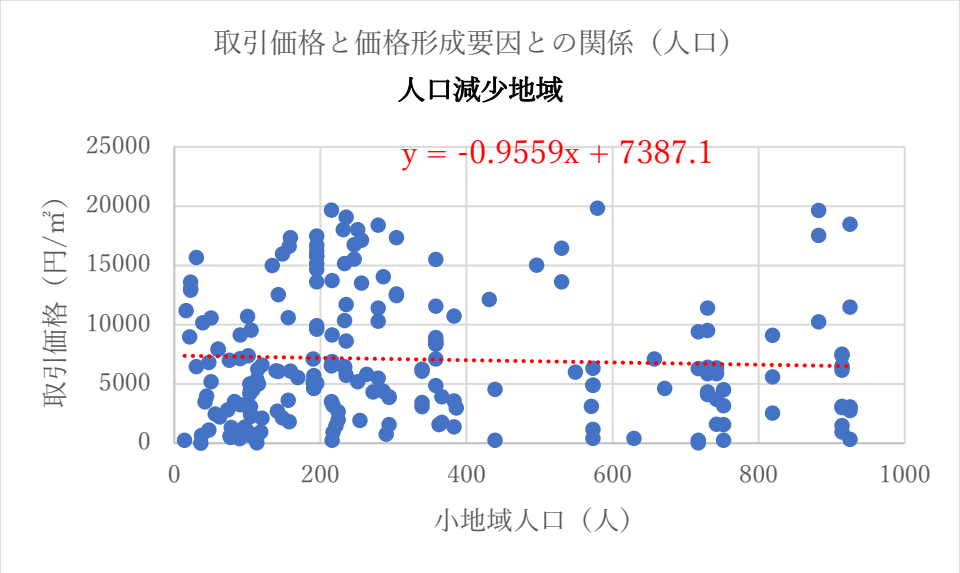

取引価格と価格形成要因との関係（駅距離）
一般地域
y = -6394.6x + 53201
取引価格（円/㎡）
駅距離（km）
600000
500000
400000
300000
200000
100000
0
0
1
2
3
4
5
6

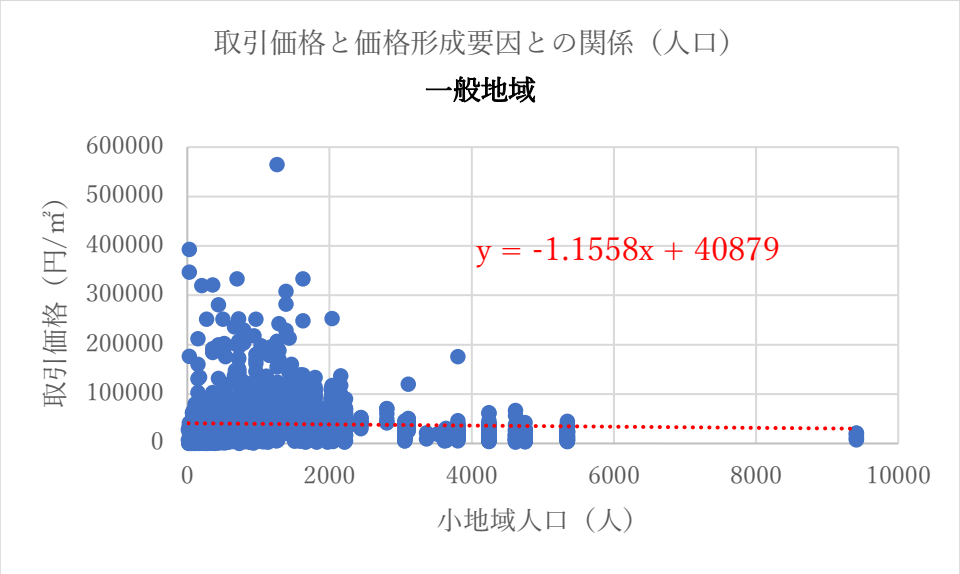


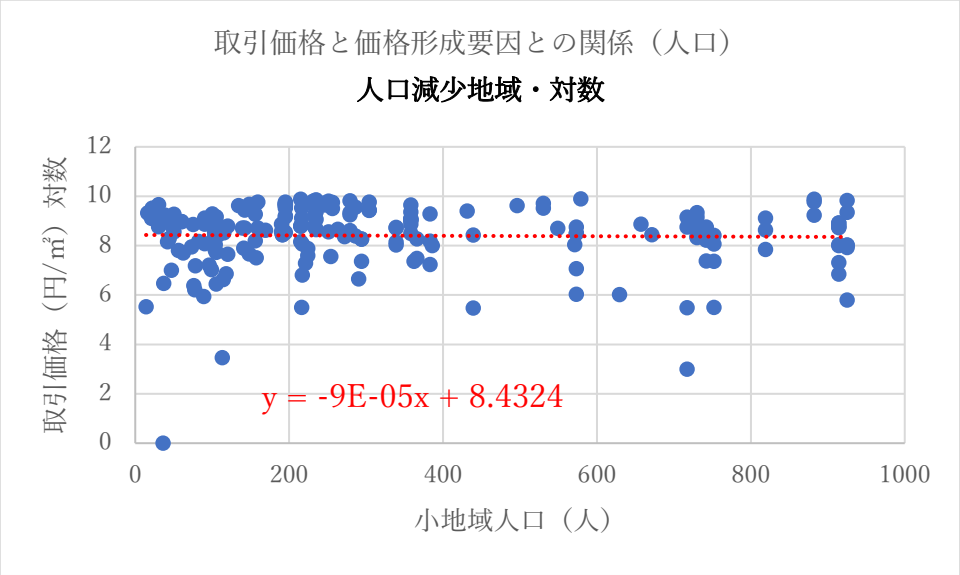


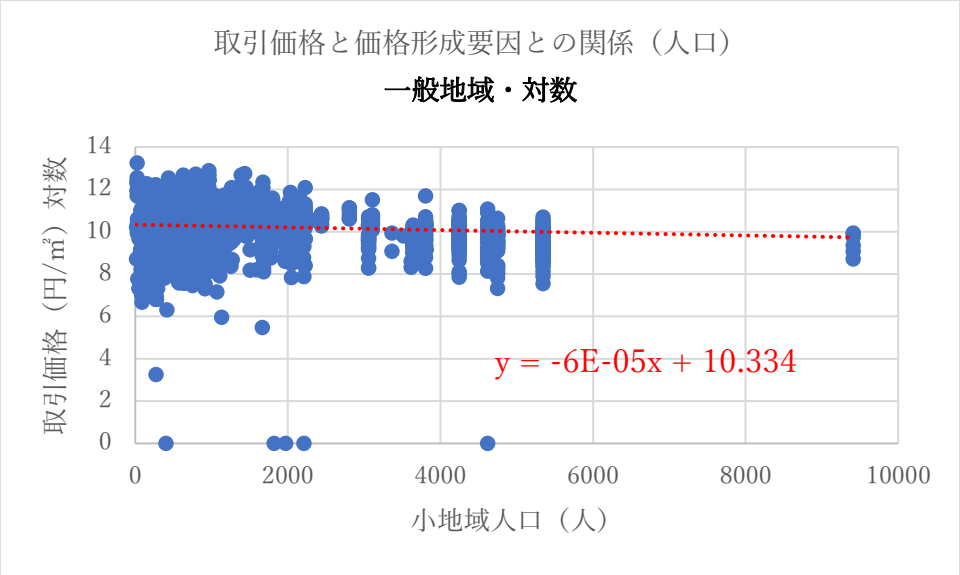
以上のとおり、駅距離の影響については、一般地域が 1km 駅からの距離が長くなると土地の価格が 14.7%下落するのに対して、人口減少地域では 5.4%の下落となっており、人口減少地域の方が駅への距離が小さくなることが確認された。

【小地域人口】


取引価格と価格形成要因との関係（人口）
人口減少地域
y = -0.9559x + 7387.1
25000
20000
15000
10000
5000
0
取引価格（円/㎡）
0
200
400
600
800
1000
小地域人口（人）

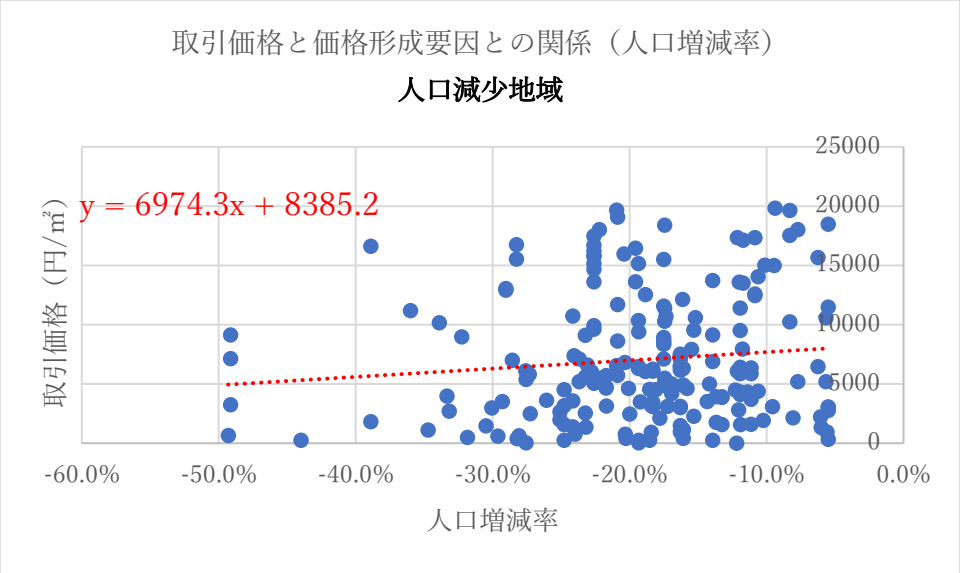

取引価格と価格形成要因との関係（人口）
一般地域
y = -1.1558x + 40879
600000
500000
400000
300000
200000
100000
0
取引価格（円/㎡）
0
2000
4000
6000
8000
10000
小地域人口（人）

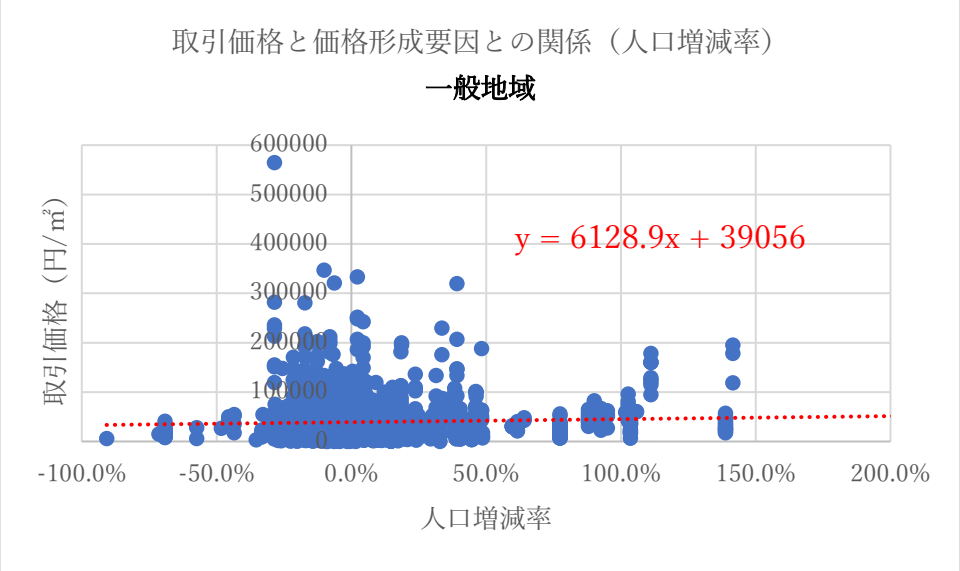


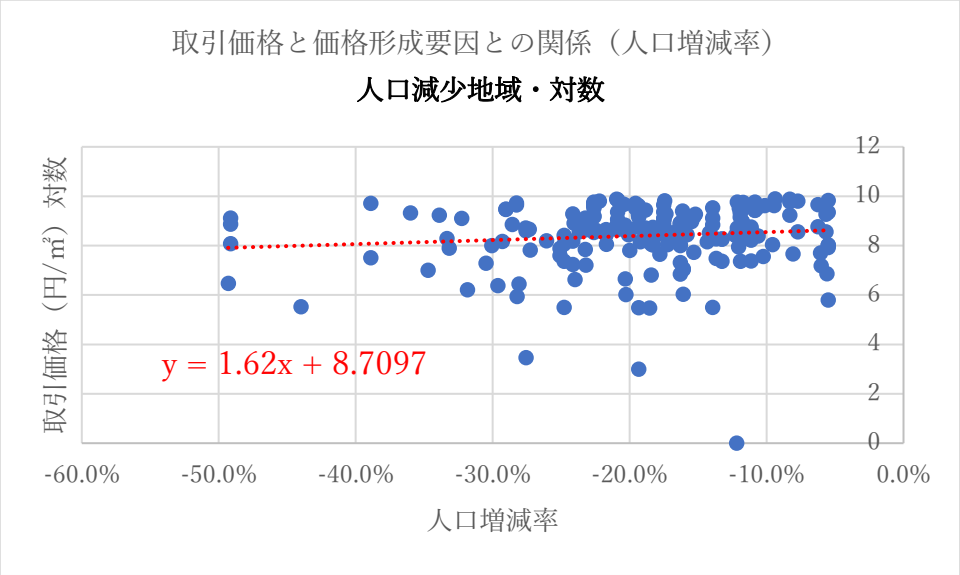


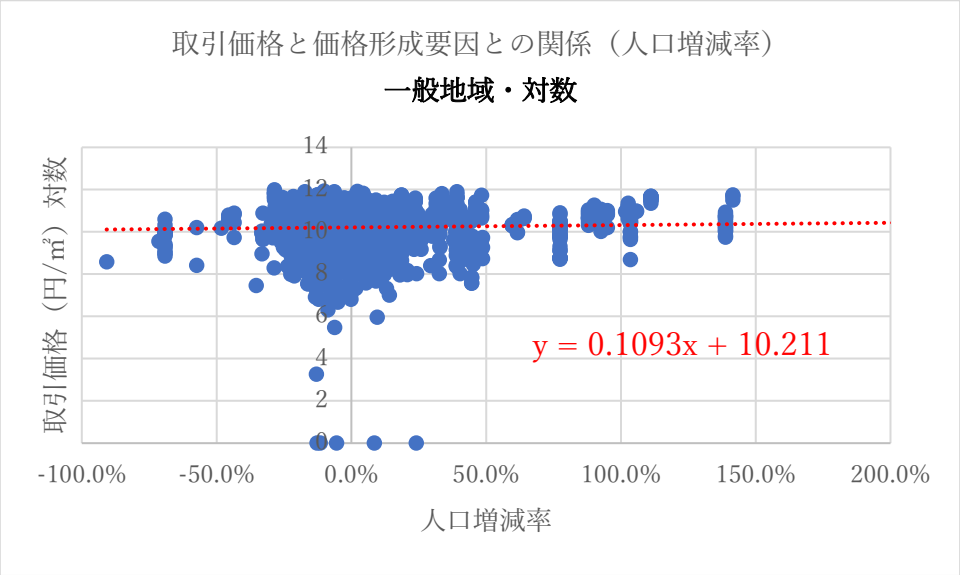
人口の影響については、一般地域では人口が 1,000 人増えると土地の価格が 6%上昇するのに対して、人口減少地域では 9%の上昇となっており、人口減少地域の方が人口の影響が大きいことが見て取れる。

【人口増減率】


取引価格と価格形成要因との関係（人口増減率）
人口減少地域
y = 6974.3x + 8385.2
取引価格（円/㎡）
25000
20000
15000
10000
5000
0
-60.0%
-50.0%
-40.0%
-30.0%
-20.0%
-10.0%
0.0%
人口増減率

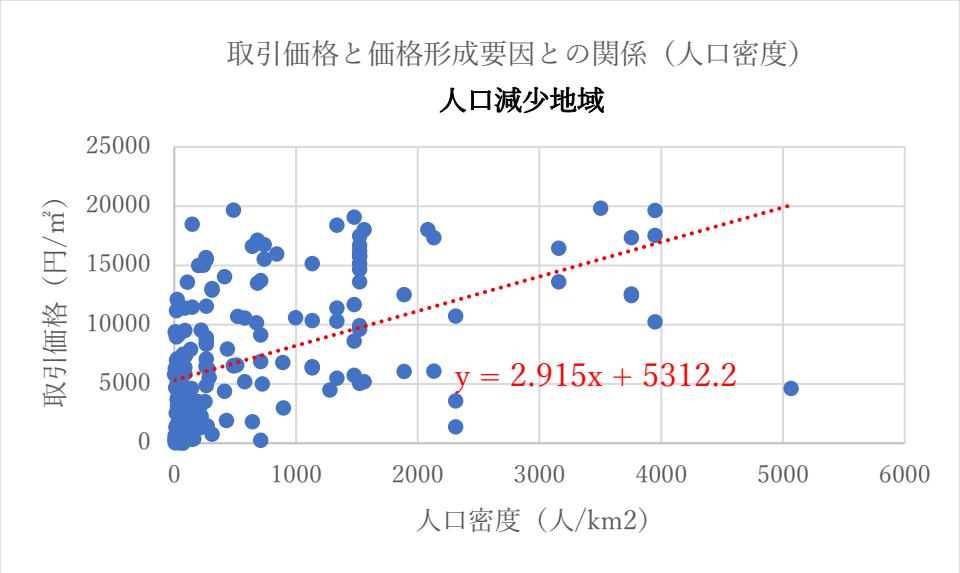

取引価格と価格形成要因との関係（人口増減率）
一般地域
y = 6128.9x + 39056
取引価格（円/㎡）
600000
500000
400000
300000
200000
100000
0
-100.0%
-50.0%
0.0%
50.0%
100.0%
150.0%
200.0%
人口増減率

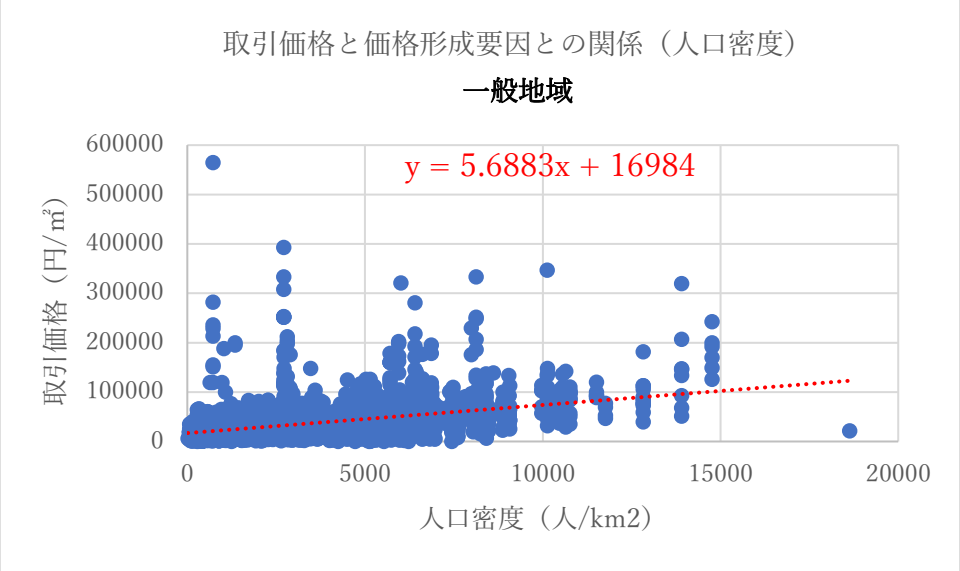


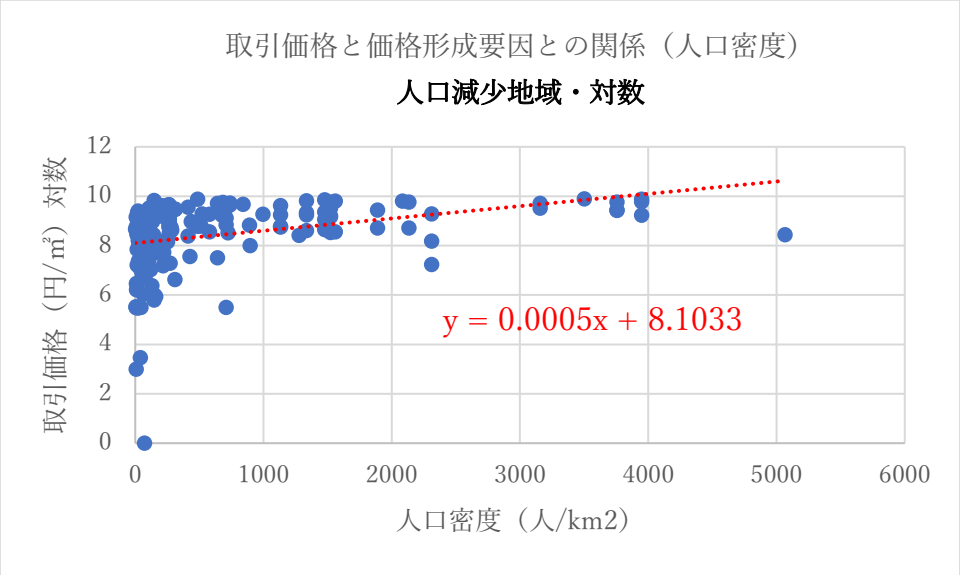


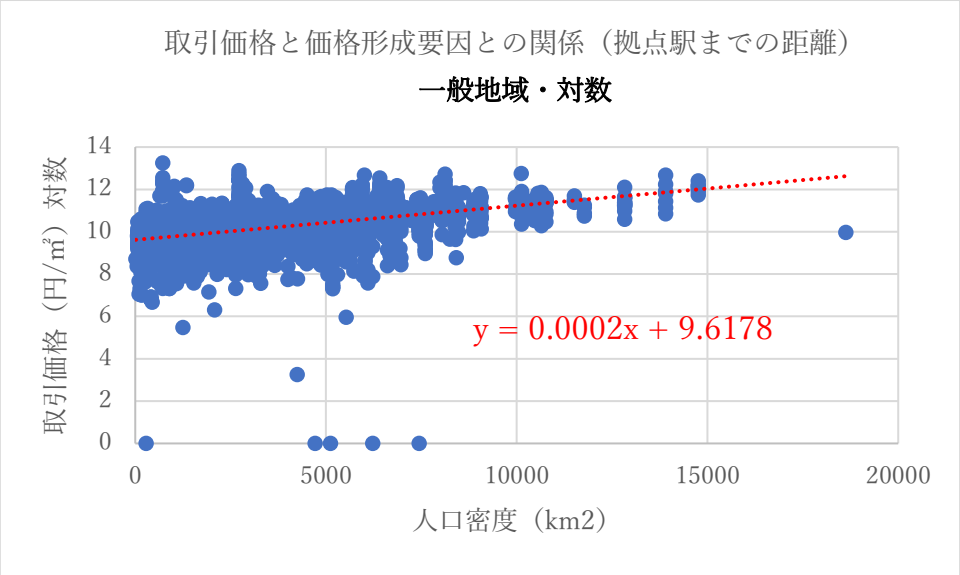
以上のとおり、人口増減率の影響については、一般地域が 10 年間で人口 10%の減少に対して 1%の下落であるのに対して、人口減少地域は 16%の下落となっており、人口減少地域の方が大きくなった。

【人口密度】


取引価格と価格形成要因との関係（人口密度）
人口減少地域
取引価格（円/㎡）
25000
20000
15000
10000
5000
0
y = 2.915x + 5312.2
0
1000
2000
3000
4000
5000
6000
人口密度（人/km2）

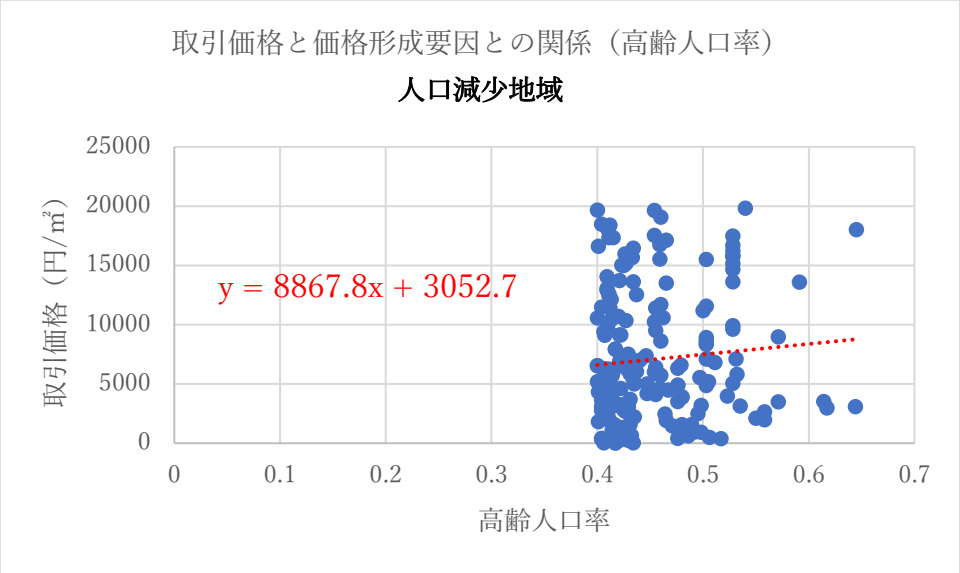

取引価格と価格形成要因との関係（人口密度）
一般地域
取引価格（円/㎡）
600000
500000
400000
300000
200000
100000
0
y = 5.6883x + 16984
0
5000
10000
15000
20000
人口密度（人/km2）

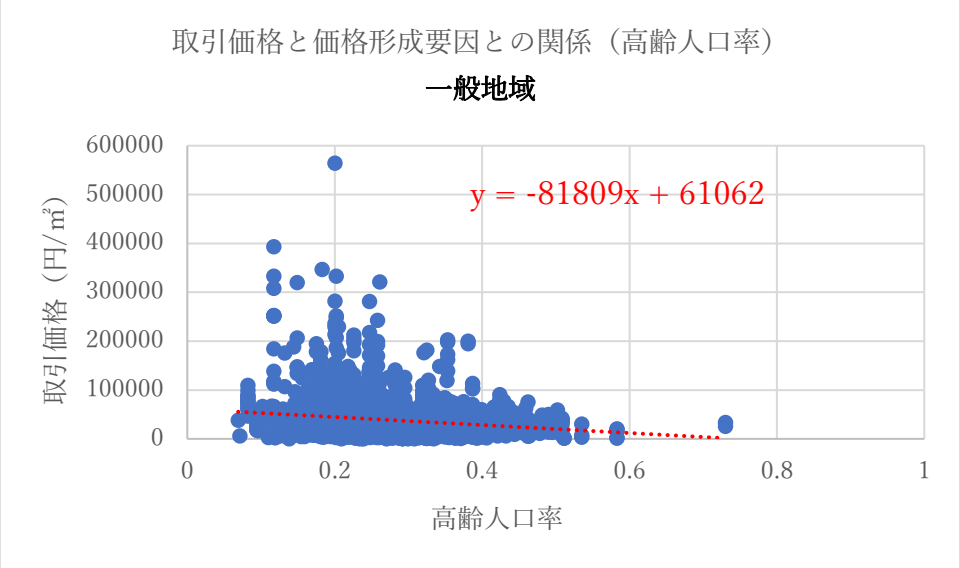


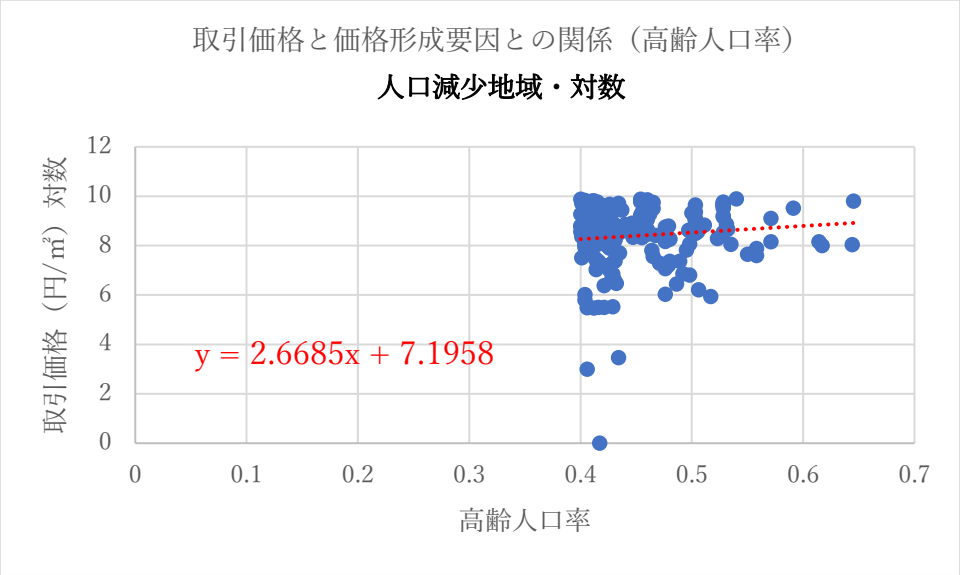


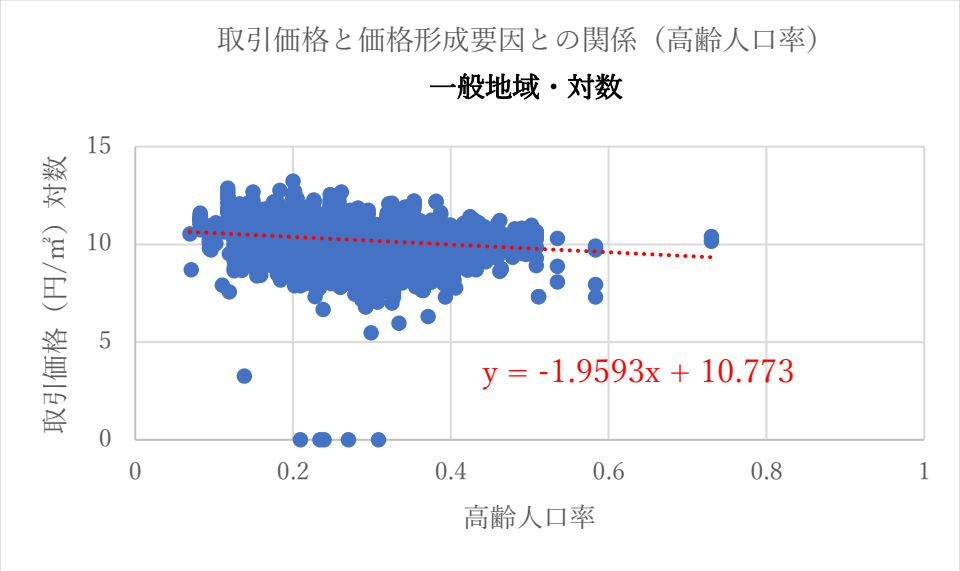
人口密度の影響については、一般地域では人口密度が 1,000 人増加すると土地の価格が 0.2%上昇するのに対して、人口減少地域では 0.5%の上昇となっており、いずれも人口減少地域の方が人口密度の影響は大きくなった。

【高齢人口率】


取引価格と価格形成要因との関係（高齢人口率）
人口減少地域
y = 8867.8x + 3052.7
取引価格（円/㎡）
高齢人口率
25000
20000
15000
10000
5000
0
0
0.1
0.2
0.3
0.4
0.5
0.6
0.7

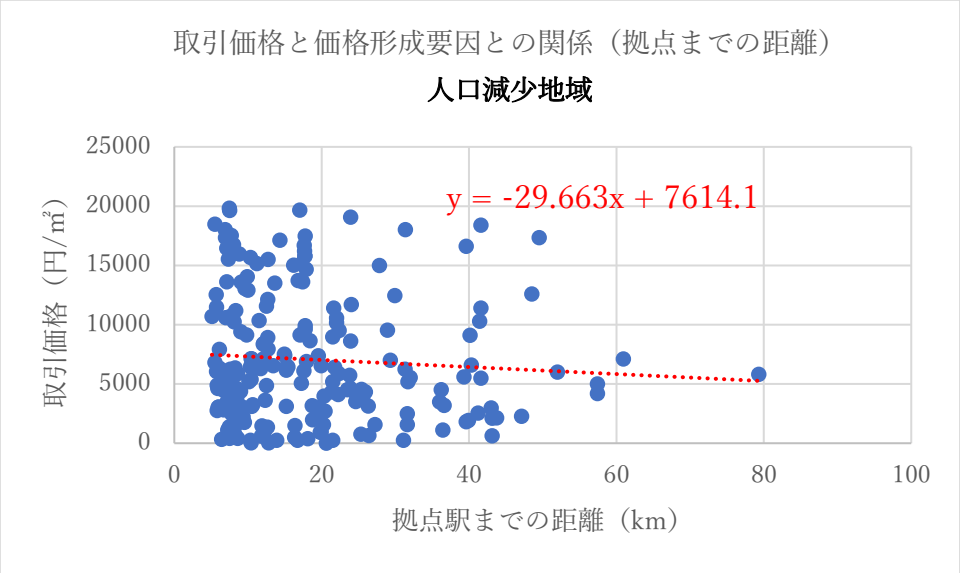

取引価格と価格形成要因との関係（高齢人口率）
一般地域
y = -81809x + 61062
取引価格（円/㎡）
高齢人口率
600000
500000
400000
300000
200000
100000
0
0
0.2
0.4
0.6
0.8
1

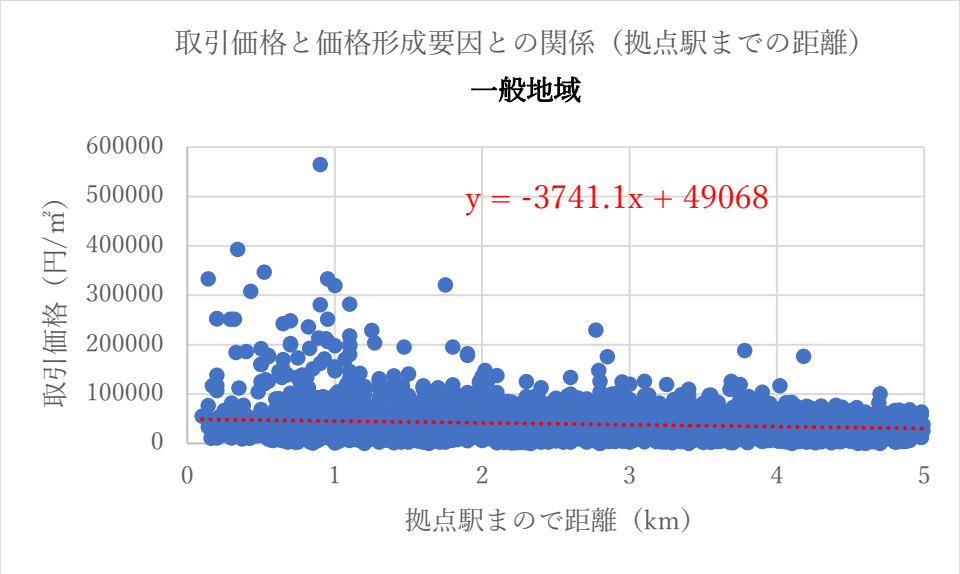


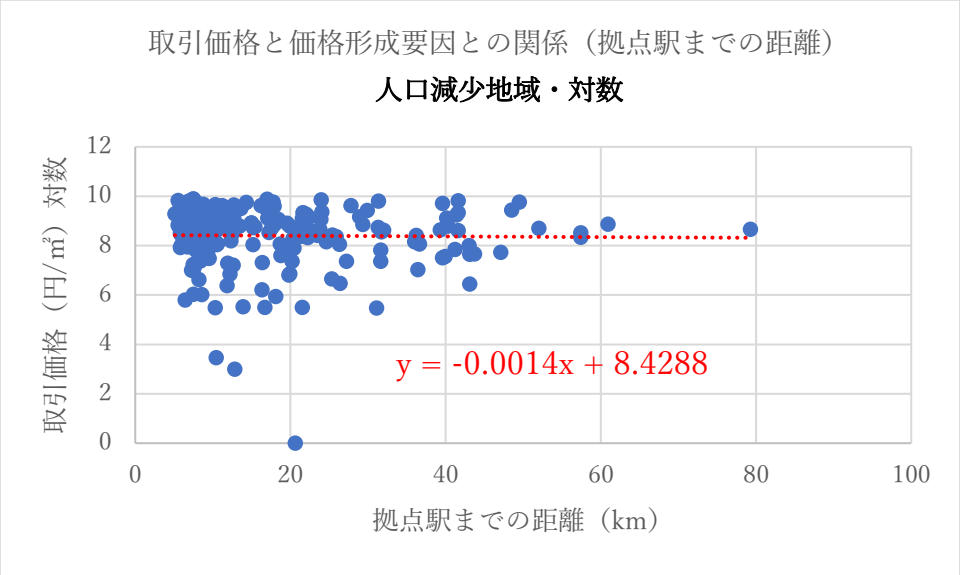


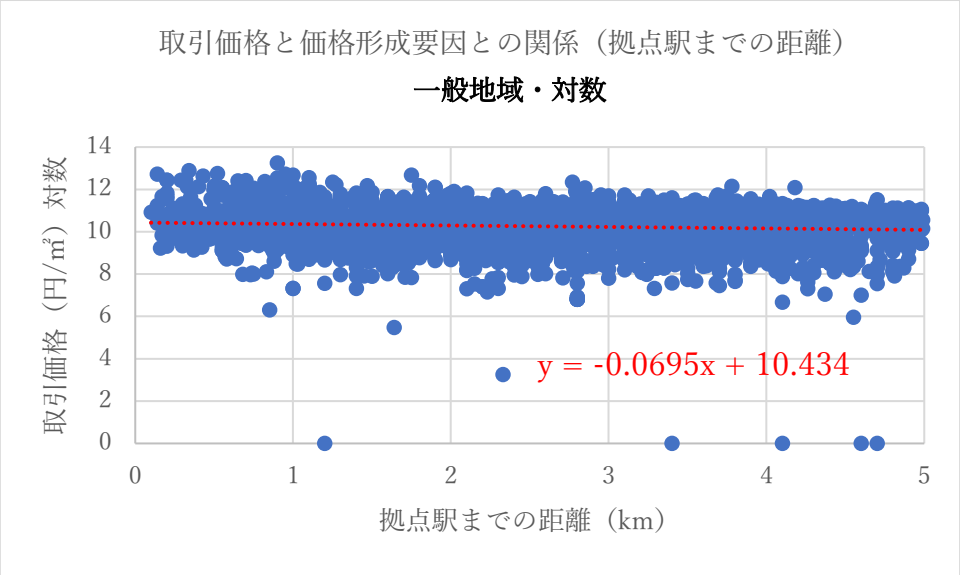
高齢人口率の影響については、一般地域では高齢人口率が 10%上昇すると土地の価格が 19.6%下落するのに対して、人口減少地域では逆に 26.7%上昇する結果となっており、人口減少地域における高齢人口率の影響に異常が見られた。その原因としては、高齢人口率 40%以上の地域は既に高齢化が進んでいるため、追加的に高齢人口率が高まったとしても、土地の価格を押し下げる方向には作用しにくいことが考えられる。

【拠点都市（拠点駅）までの距離】









拠点駅までの距離の影響については、一般地域では拠点駅までの距離が 1km 遠くなると土地の価格が 7%下落するのに対して、人口減少地域では逆に 0.1%の下落に留まっている。

原因としては、拠点駅が持つ都市機能の拠点性が拠点駅によって違いがあり、人口減少地域は規模の小さい拠点駅を最寄りとなる傾向があるため、結果として拠点駅への距離の影響が小さくなったことが推測される。

d.　まとめ

以上の散布図を利用した人口減少地域と一般地域との対比から確認された、人口減少地域と一般地域における価格形成要因の土地価格への影響の大小関係を整

理すると下表のとおりである。

価格形成要因	影響の大小関係
最寄り駅距離	人口減少地域　＜　一般地域
人口	人口減少地域　＞　一般地域
人口密度	人口減少地域　＞　一般地域
人口増減率	人口減少地域　＞　一般地域
高齢人口率	影響が明確ではない
拠点都市までの距離	影響が明確ではない

(3) 取引事例比較法の適用等の鑑定評価上の課題整理

昨年度調査においては、人口減少地域における鑑定評価上の課題として、①土地の使用方法と価格との関係性の希薄化、②取引事例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適用の合理化・適正化等が指摘され、これらの課題についてさらに調査分析を進めるべきことが確認された。また、上記(1)の調査対象地区での取引事例比較法の適用では、入手可能な取引事例が少ない人口減少地域においては、収集の範囲を空間的・時間的に拡大する必要があること、要因比較を行う際に着目すべき価格形成要因として人口減少地域に特有のものがあり、それらの要因の土地価格への影響を適切に分析する必要があることなどの各種の課題が明らかになった。

これらを踏まえて、取引事例比較法の適用等の鑑定評価を行う際の課題のうち、特に実務上の影響が大きいと考えられるものについて、不動産鑑定評価基準との関連を含めて更なる整理を行う。

なお、鑑定評価上の課題の整理に当たっては、土地取引自体がほとんど観察できない極端な過疎地域は想定せず、少数ではあるが土地取引が行われ、限定的ながらも市場機能が機能している地域を前提とし、以下で使用する「人口減少地域」はこの定義に基づき分析を行う。

① 最有効使用の判定（土地の用途と価格との関連性の分析）

不動産鑑定評価基準
不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（以下「最有効使用」という。）を前提として把握される価格を標準として形成される。この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。

不動産の鑑定評価において、最有効使用の判定は、不動産の価格形成の根幹にある不動産に対する効用（利用から得られる便益）を経済価値として捉えるための欠くことのできない重要な手順であり、最有効使用の判定の適否は、鑑定評価の結果の精度や説得力を左右する。

ところが、調査対象地区における取引事例の詳細調査及び不動産業者へのヒアリング調査からは、土地等の購入にあたり、購入者に積極的な利用意向のない場合や建物の敷地として利用せずに家庭菜園・駐車場等として利用することを意図している場合が多いこと、購入後に長期にわたって未利用のままとなる場合が少なく

ないことなどが確認された。人口減少地域に存する土地等の最有効使用の判定に関する課題は次のとおりである。

【鑑定評価上の課題】

○土地の積極的な利用に基づく効用が、その土地の価格に影響を与える程度が相対的に低く、用途と価格との牽連性が弱まっている。

○建物利用を前提としない土地利用が多く見受けられ、実務においては資材置場や駐車場等を最有効使用とすることもあるものの、不動産鑑定評価基準では、そのような用途を最有効使用とする場合の対応方法が明示されていない。

○最有効使用を一つの用途に絞り込むことが難しく、複数の用途が想定できる場合があり得る。

② 取引事例の収集・選択（同一需給圏の判定）

不動産鑑定評価基準
2.事例の収集及び選択 鑑定評価の各手法の適用に当たって必要とされる事例には、原価法の適用に当たって必要な建設事例、取引事例比較法の適用に当たって必要な取引事例及び収益還元法の適用に当たって必要な収益事例（以下「取引事例等」という。）がある。取引事例等は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集し、選択すべきであり、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはならない。
取引事例等は、次の要件の全部を備えるもののうちから選択するものとする。 ⑴ 次の不動産に係るものであること ① 近隣地域又は同一需給圏内（※）の類似地域若しくは必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域（以下「同一需給圏内の類似地域等」という。）に存する不動産 ---------- （※）同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。それは、近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と相関関係にある類似地域等の存する範囲を規定するものである。

不動産鑑定評価基準では、取引事例等を豊富に秩序正しく収集することを求めており、豊富に収集した取引事例を活用して、事情補正、時点修正及び価格形成要因の対象不動産の価格への影響の程度に関する判断を行うこととされている。

ところが、人口が減少している地域においては、不動産の取引自体が人口減少に伴って減少するため、人口が安定的に推移している地域と同様の基準で、近隣地域や距離的に近い類似地域を対象とした取引事例を収集するだけでは収集できる取引事例の数が限られ、十分な分析を行うことが難しくなる。また、取引事例は原則として同一需給圏内を収集の範囲とし、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等から選択することとなっているが、人口減少地域では対象不動産と直接的な代替関係が成立する圏域が狭いため、その範囲だけでは取引事例比較法の適用に必要な数の取引事例を選択できない場合がある。

このような状況の中、人口減少地域における鑑定評価では次のような事項が課題となっている。

【鑑定評価上の課題】

○不動産鑑定評価基準の記載を狭く解釈すると、同一需給圏は市場参加者が取引に際して対象不動産と直接比較検討を行う不動産の存する範囲ということになる。近隣住民間の取引が多い人口減少地域においては、市場参加者は集落内や生活圏内といった狭い範囲で不動産の比較検討を行うため、同一需給圏も集落内・生活圏内といった狭い範囲に止まると解釈すると、結果として採用可能な取引事例がほとんど得られなくなる。従って、人口減少地域においては同一需給圏を概念的に広めに解釈する必要があり、それに関する理論上の整理が必要である。

○同一需給圏を空間的に拡大すること加え、事例収集の範囲を時間的に拡大する（時点を大きく遡る）ことも必要であるが、空間的に拡大する場合と時間的に拡大する場合のいずれの説得力が高いかに関する分析は、十分に行われてきたとは言い難い。

③ 事情補正（取引事情の価格への影響の分析）

不動産鑑定評価基準
3．事情補正 取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る価格等に影響を及ぼしているときは適切に補正しなければならない。 ⑴　現実に成立した取引事例等には、不動産市場の特性、取引等における当事者双方の能力の多様性と特別の動機により売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情が存在する場合もあるので、取引事例等がどのような条件の下で成立したものであるかを資料の分析に当たり十分に調査しなければならない。 ⑵　特殊な事情とは、正常価格を求める場合には、正常価格の前提となる現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる諸条件を欠くに至らしめる事情のことである。

不動産鑑定評価基準では、取引事例等に係る取引等が特殊な事情を含み、これが当該取引事例等に係る価格等に影響を及ぼしているときは適切に補正することを求めており、同留意事項では補正にあたり減額又は増額すべき例として「知人、親族関等人間関係による恩恵的な取引が行われた場合」をあげている。鑑定評価の実務でも、親族間や隣接地等の所有者間による取引事例は特殊な事情を含む可能性を検討したうえで、取引事情の詳細が不明である場合には、その採用を慎重に判断する場面もある。

人口減少地域である調査対象都市における取引事例の詳細調査では、収集できた事例の多くが親族間・知人間取引である地域も珍しくないことが確認されたものの、その背後にある取引の事情まで調査することが難しい場合が少なくない。

このような状況の中、人口減少地域における鑑定評価では次のような事項が課題となっている。

【鑑定評価上の課題】

○人口減少地域において、親族間・知人間取引に係る事例を選択しないとすると、取引事例比較法を適用するために必要な事例を確保できないことが起こり得る。

○仮に取引に係る事情をある程度推定できたとしても、実際の取引価格には一定の幅があるため、親族間等での取引であることが価格に影響を及ぼしているかどうかの判定が難しい。

④ 時点修正

不動産鑑定評価基準
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。
不動産鑑定評価基準運用上の留意事項
③時点修正について ア 時点修正率は、価格時点以前に発生した多数の取引事例について時系列的な分析を行い、さらに国民所得の動向、財政事情及び金融情勢、公共投資の動向、建築着工の動向、不動産取引の推移等の社会的及び経済的要因の変化、土地利用の規制、税制等の行政的要因の変化等の一般的要因の動向を総合的に勘案して求めるべきである。 イ 時点修正率は原則として前記アにより求めるが、地価公示、都道府県地価調査等の資料を活用するとともに、適切な取引事例が乏しい場合には、売り希望価格、買い希望価格等の動向及び市場の需給の動向等に関する諸資料を参考として用いることができるものとする。

一般に、地域における地価の変動は、その地域における土地利用の変化や交通インフラの整備等の局地的な需給の変動といった地域要因の変化によるものと、全国的あるいは広域的な土地等の需給に影響を与える社会・経済状況の変動といった一般的要因によるものからなり、これらが有機的に関連し、結合することで、その地域における土地等の価格変動として顕在化する。多くの地域においては、このような地域要因の変化は非常に緩やか、または安定的に推移するものであり、地域要因の変化による地価変動は概して小さく、一般的要因の影響を受けた広域的な地価変動の中で地域による変動の程度の差が生じることが観察される。

一方、人口減少地域においては、人口減少に伴う地域内の低未利用地の増加、公共交通機関や小中学校の廃校、商店等の廃業による生活利便性の低下、低未利用地の管理不全に伴う環境悪化等の地域要因の変化が、当該地域の地価変動に大きな影響を与える傾向がある。

このような傾向がある人口減少地域における鑑定評価では、次のような事項が課題となっている。

【鑑定評価上の課題】

○人口減少地域では土地等の取引自体が少ないため、近隣地域及び地理的に近い類似地域だけでは十分な量の取引事例が収集できないため、広域的な取引事例

の分析を行って時点修正率を把握することが必要となる。また、広域的に取引事例を収集・分析する場合、局地的な地域要因の変化による地価変動を捉えることが難しい。

○人口減少地域では、対象不動産と比較可能な地域において地価公示の標準地や地価調査の基準地が設定されていない地域があり、そのような地域では地価公示の標準地等の価格変動率を参考として時点修正を行うことができない。

⑤ 要因比較

不動産鑑定評価基準
⑶ 地域要因の比較及び個別的要因の比較 取引価格は、取引事例に係る不動産の存する用途的地域の地域要因及び当該不動産の個別的要因を反映しているものであるから、取引事例に係る不動産が同一需給圏内の類似地域等に存するもの又は同一需給圏内の代替競争不動産である場合においては、近隣地域と当該事例に係る不動産の存する地域との地域要因の比較及び対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較を、取引事例に係る不動産が近隣地域に存するものである場合においては、対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較をそれぞれ行うものとする。

取引事例比較法の適用にあたっては、選択した取引事例と対象不動産のそれぞれの地域要因及び個別的要因を比較検討し、それらの要因の違いによる価格の格差を判定する。この比較検討にあたっては、対象不動産および取引事例に関して想定される典型的な市場参加者がどのような要因を重視して価格についての判断を行うかを把握・分析することが重要となるが、人口減少地域では取引市場の規模が極めて小さいため、市場参加者の行動を分析するために十分な量の取引事例を収集することが難しい。

このような状況の中、人口減少地域における鑑定評価では次のような事項が課題となっている。

【鑑定評価上の課題】

○人口減少地域では、市場参加者による価格判断に関する傾向を把握しにくいため、どのような地域要因及び個別的要因が価格に影響を与えているかを判断することが難しく、さらにそれらの要因の価格への影響の程度を見極めにくい。

○人口減少地域に存する価格水準が低い土地等においては、取引に際して総額が重視される傾向があるため、土地等の規模が大きく異なる取引事例から要因比較する場合、価格の比較尺度である単価に加えて、取引総額の要素を考慮することが必要となる。

２．課題への対応方策の検討

(1) 課題に対する対応案

上記１で整理した人口減少地域における鑑定評価上の課題に関して、評価の手順全般に関連する「最有効使用の判定」、取引事例比較法の適用における「取引事例の収集・選択」、「事情補正」、「時点修正」及び「要因比較」の項目ごとに課題への対応策を検討する。

①　最有効使用の判定

人口減少地域では、土地の積極的な利用意向が減退しており、相続等に伴って未利用のまま放置されるケースもあるなど最有効使用の判定が難しくなっているといった課題に関して、有識者委員会での議論を踏まえると、次のような対応策が考えられる。

a.　人口減少地域における最有効使用の判定の重要性

土地等の用途と価格との関連性が弱まる傾向が見られる人口減少地域においても、最有効使用の判定を行うことの重要性は基本的には変わりはない。つまり、最有効使用の判定は鑑定評価の手順における各種の判断の基礎となるものであり、もし最有効使用の判定を行わないとすると、どのような基準で対象不動産の存する地域を捉え、どのようにして当該地域における土地等の価格形成要因を抽出し、さらに、どのような視点から価格形成要因を比較検討するかが不明確となり、鑑定評価全体の説明力を低下させるおそれがある。

b.　最有効使用の絞り込み

対象不動産の存する地域においては、土地を積極的に利用する意向を持つ需要者が限られ、その利用用途は様々であることが多いため、最有効使用を一つに絞り込むことが難しい場合があるが、そのような場合であっても最も確からしい使用方法に用途を絞り込んで最有効使用を判定することが望ましい。

検討を尽くしても最も確からしい用途を絞り込むことができない場合は、やむを得ず複数の使用方法を並列的に最有効使用と判定せざるを得ない。ただし、そのような場合であっても、主として想定される用途を明確にすれば、鑑定評価の手順における各種の判断は当該用途を基準として行うことができる。

c.　建物利用を前提としない最有効使用

人口減少地域では、土地の積極的な利用意向の減退に伴って、建物の敷地とし

て利用しない土地が多く見られるようになる。つまり、多額の資金を投じて建物を建築せずに家庭菜園、駐車場、物置あるいは資材置場等として使用することが合理的であると認められるケースが増えている。

不動産鑑定評価基準では、土地の種別に関して、家庭菜園・駐車場・物品置場など建物利用を伴わない用途が合理的と判断される、いわゆる雑種地についての記載はないが、基準における土地の種別は典型的なしたものであると解釈すれば家庭菜園や駐車場等の建物利用を前提としない利用方法を最有効使用として判定することができるといえる。

なお、価格時点においては建物利用を前提とした利用方法を見込むことができるが、地域の衰退等に伴って近い将来に建物利用を想定できなくなる可能性がある場合には、中長期的な観点から使用方法の継続性を検討し、最有効使用を慎重に判断することが特に求められる。

② 取引事例の収集・選択

前記のとおり、人口減少地域では取引事例の収集が困難であるため、時間的・空間的に事例収集の範囲を拡大する必要がある。また、人口減少地域の市場参加者は比較的狭い範囲で物件を探索し、比較検討する傾向があるため、直接的な代替関係を基準に同一需給圏の範囲を捉えてしまうと取引事例の収集・選択の範囲が狭まる。このような課題に関して、有識者委員会での議論を踏まえると、次のような対応策が考えられる。

a. 取引事例の収集範囲の拡大

人口減少地域においては、対象不動産が存する地域や地理的に近い地域特性が類似する地域で取引時点の新しい取引事例を入手できない場合も少なくない。そのような場合には、取引事例の収集範囲を時間的・地理的に拡大することで分析に必要な取引事例を確保する必要がある。

このことについて、調査対象地区での取引事例の詳細調査からは、地域的に収集範囲を広げるよりも時間的にさかのぼった事例の要因比較の精度が高い傾向が確認された。とはいえ、取引時点を遡って取引事例を収集するといっても、あまり長期に遡ると地域要因に大きな変化が生じていることも多く、遡及期間については地域の実情を十分に考慮することが必要となる。

b. 取引事例の選択範囲

人口減少地域では、市場参加者が取引に当たって比較検討を行う物件が存する範囲は狭くなる傾向があるが、取引価格等の情報が不足している場合には、購入希望者は地域的な特性が類似する、直接的な代替関係にない周辺の地域の情報

を参考にする。

したがって、人口減少地域においては、取引事例の収集・選択の範囲を広めに捉え、地域的特性（地域要因）の類似性を基準として同一需給圏を判定することができると考えられる。具体的には、対象不動産から一定の地理的範囲内にあり、かつ地域的特性が類似した地域について「同一需給圏内の類似地域等」に含めることが適当である。

③ 事情補正

人口減少地域では、土地等の取引において親族間・知人間のものが占める割合が大きくなる傾向があり、このような取引の中には恩恵的な条件によるものも当然に含まれると考えられる。このような親族間等での取引事例を分析するにあたって、取引当事者の関係性のみを持って取引価格に影響を与える特殊な事情があるのかどうかを判断することは難しい。

このような課題に関して、有識者委員会での議論を踏まえると、次のような対応策が考えられる。

a. 親族間等の取引に係る事例の選択の可否

親族間・知人間の取引であることのみをもって特殊な事情があるとは一概にはいえず、また特殊事情を含むと判断される取引事例であっても、当該事情が取引価格に影響を及ぼしているとは認められない場合もある。

したがって、親族間・知人間の取引にかかる取引事例について、その背後にある取引の事情や経緯等を推定することができない場合であっても、そのことをもって当該事例を不採用とする必要はない。

b. 事情補正の要否

親族間・知人間の取引が多い地域では、親族間等の取引と第三者間の取引との間で、取引価格に大きな相違が生じていないことも少なくない。

したがって、そのような地域の実情を十分に調査・分析した上で事情補正を行う必要があり、親族間等の取引であることをもって安易に事情補正を行うことは避けなければならない。

事情補正の要否の判断にあたっては、現地調査等によって取引事例の背後にある個別事情の把握に努めるとともに、複数の取引事例から比準した結果を相互に検証して取引事情の価格への影響の有無及びその程度を見極めることが重要である。

④ 時点修正

時点修正にあたっては、局地的な需給の変動といった地域要因の変化による価格変動と全国的あるいは広域的な土地等の需給に影響を与える社会・経済状況の変化といった一般的要因による価格変動を、多数の取引事例の分析を通じて把握することが必要であるが、人口減少地域では利用・分析が可能な取引事例が限られるという課題について、有識者委員会での議論を踏まえると、次のような対応策が考えられる。

a. 広域的な分析による地価変動の傾向把握

分析の対象となる取引事例の収集範囲を地理的に広域化することによって、広域的に観察できる一般的要因の変化を反映した地価変動の傾向を把握することができる。分析のための取引事例の収集の範囲については、調査対象地区での取引事例の詳細調査の結果を踏まえると、人口増減率や都市圏の中心部への距離等の統計データが地域要因の類似性を判定する手がかりになり得る。

b. 人口減少地域で着目すべき地域要因の変化

公共交通機関や生活利便施設の廃止等の地域の社会経済状況の変化が、その地域の土地価格の形成に大きな影響を与えることに留意する必要がある。人口減少地域において着目すべき地域要因としては、地域内の低未利用地の増加、バス路線等の減便・廃止、小中学校の統合・廃校、生活必需品を扱う商店等の廃業等があげられる。

c. 時点修正の参考指標

時点修正のための地域における土地等の価格変動の把握にあたっては、地価公示の標準地や地価調査の基準地の価格変動率を参考指標として利用することができる。ただし、人口減少地域のなかには標準地等が設定されていないところも多く見受けられ、そのような地域では標準地等の価格変動率を利用することができない。その代わりに固定資産税評価額等の情報を利用することが考えられるものの、評価額の公表頻度が 3 年であり、価格変動をタイムリーに把握するうえでは制約が大きい。

⑤ 要因比較

人口減少地域では、市場参加者による価格判断に関する傾向を把握しにくいため、どのような地域要因及び個別的要因が価格に影響を与えているかを判断することが難しく、それらの要因の価格への影響の程度を見極めにくい。

このような課題に関して、有識者委員会での議論を踏まえると、次のような対応策が考えられる。

a.　人口減少地域において重視される価格形成要因

人口減少地域では、生活圏内の公共公益施設や公共交通機関の状況等の「日常生活の利便性」、地域住民の集積度や地理的な広がりからなる「集落の規模」、地域内の居住人口の動向や将来における生活利便性の低下の見通しといった「地域の将来性」などの要因が土地等の価格に与える影響が大きいため、これらの要因に関連する各種の情報やデータを収集し、分析のうえ、要因比較に適切に活用することが求められる。

b.　単価と総額との関係

人口減少地域では、例えば 50 万円や 100 万円といった、切りのよい金額（総額）で取引が成立することが珍しくなく、この傾向は地価が相対的に低い地域で強い。一方、取引事例比較法の適用においては、通常、面積当たりの単価を比較尺度として使用している。したがって、取引にあたって総額が重視される傾向が強い地域において要因比較を行う場合には、単価の歪みを修整するために「土地の面積」を個別的要因の一つとして考慮すべきことに留意する必要がある。

(2) 取引事例データの分析による対応方策の検証

前記で検討された課題に対する対応案について、取引事例データを活用して検証を行った。

具体的には、以下①で事例の収集・選択に関して時間的・空間的拡大できる範囲について検証し、②で要因比較に関して人口減少地域において重視される価格形成要因とは何か、また単価と総額の関係について検証を行った。

① 取引事例の選択基準（広域化／時点遡及）の分析・検証

取引事例の収集が困難な場合の対応方策として広域化又は時点遡及が提案されているが、以下、取引事例の地域的な類似性に着目して、統計的手法により地域的な類似性と時間的な類似性の優先度を検討した。

【分析手法】

- 時間距離と空間距離
  - １年遡るのと、何km離れるのとが同じくらいか？
- 価格の相関と時空間距離
  - 回帰モデル：$y_n = \sum_i \beta_i x_{n,i} + \varepsilon_n$
  - 残差ε_nを品質調整された価格と見なして、その相関を考える
  - ２つの物件i,jの残差の共分散$k_{i,j}$が、２つの物件の空間距離と時間距離の関数であるとみなす
- 推定
  - β_iと共分散関数kを一気に推定するのは難しい
  - 簡易的な分析方法を試みる

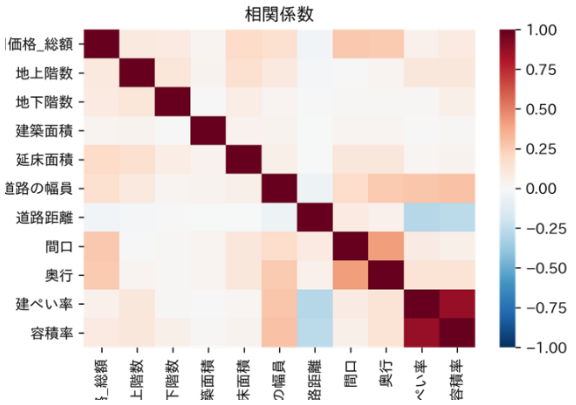
- 簡易分析
  - クリギングのアイデアを使う
  - 手順
    - 係数β_iをOLSで推定
      - 本来は別の推定法を使うべきだが、参考値として…
    - 半分散$s_{i,j} = \frac{1}{2}\left(\varepsilon_i - \varepsilon_j\right)^2$を計算する
    - i,j間の距離が同じくらいの物件の組について、半共散の平均値$\hat{s}$を計算する
  - $\hat{s}$と空間距離・時間距離の関係を見る
    →$\hat{s}$が小さいほど、比較事例として望ましい
  - ②と同じく岩手全域の宅地取引データで分析

【分析結果】

空間距離について、10km 以内の取引事例については残差のぶれ幅が小さいため、比較的類似した地域の事例が得られやすいと考えられるが、10km 以上の地域になってくると残差のぶれ幅が大きくなり、類似性の低い地域の混在が多くなる。また、時間距離については、総じて空間距離よりも振れ幅が小さいが、1250 日（≒3.5 年）程度以上過去に遡った場合、振れが大きくなる。

- 最小二乗推定量
  - 対数価格を目的変数にして推定
  - 決定係数0.213
    - ※もっと望ましい推定量があることに注意

	coef	P>|t|
const	15.053	0
地上階数	0.3193	0
地下階数	0.2634	0.03
建築面積	6.05E-06	0.311
延床面積	4.40E-05	0
前面道路の幅員	0.0287	0
道路距離	-0.00006465	0
間口	0.0062	0
奥行	0.0097	0
建ぺい率	0.0027	0.001
容積率	0.0003	0.183

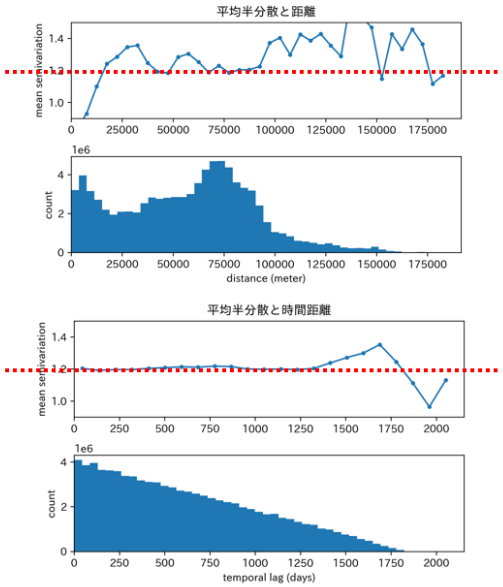


平均半分散=1.2を目安に見ると…

空間距離
10km~20kmよりも小さければ
平均半共分散が小さい

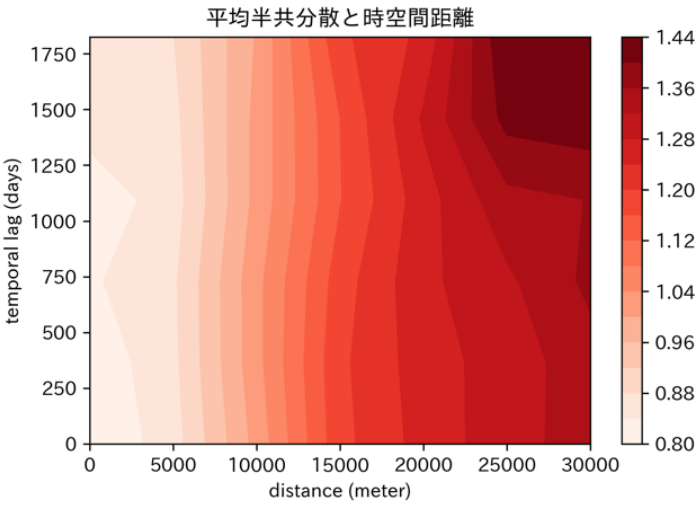
時間距離
3.5年くらいまでずっと一定の
平均半共分散値

両方を一緒に見ると？



下図は空間距離と時間距離の類似性を色で表示したものである。最も色の薄い部分に着目すると、空間距離（横方向）は 3km まで時間距離（縦方向）は 1250 日までが最も類似性の高い部分となっている。

また、5km 以上の取引事例を選択する場合２～３段階目の色の地域となるが、時間距離は 1750 日遡及しても２段階目の色となっており、5km 以上の場合は、5 年程度、過去に遡った方が、代替性が高いことを示している。



5km~10km以上離れた物件を見るよりは、過去に遡る方が良さそう
※岩手全域を対象にしているので、都市部のサンプルの影響が大きいと思われる

② 価格形成に影響を与える要因に関する分析・検証

a. 取引総額における価格形成要因の分析

岩手県の取引事例について、価格形成要因の取引総額における影響について分析した。

その結果は以下のとおりであり、

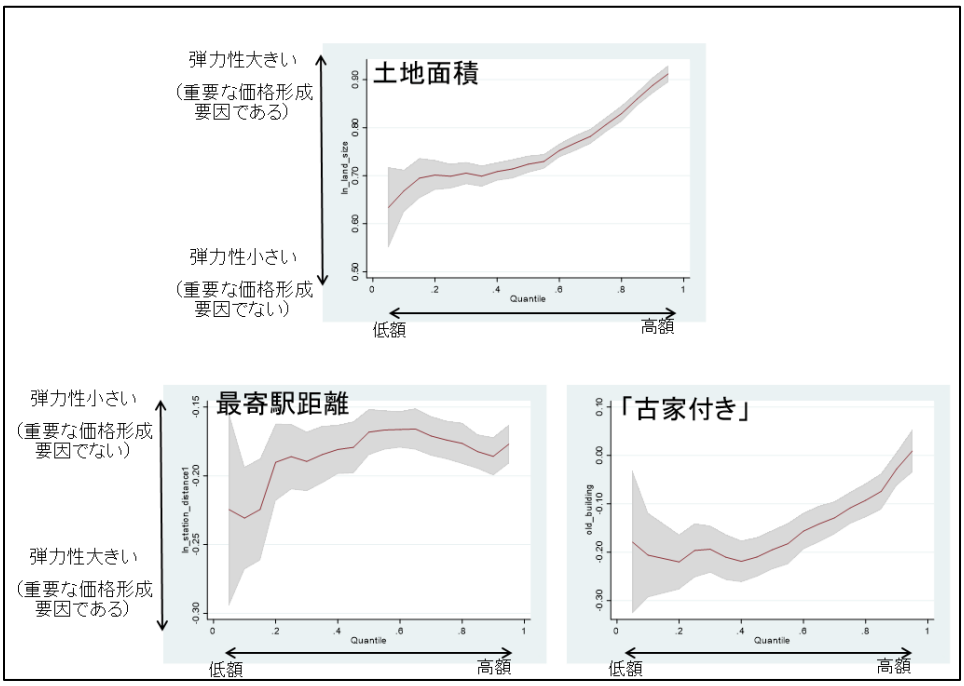
・総額が低い取引帯では単価の影響が薄くなること

・最低の取引帯で、駅距離などの影響が一気に大きくなっており、最低の取引帯では不利な条件の場合、価格が大きく割り引かれる可能性があること

がデータ上、判明した。

- 価格の弾力性
  - 例：土地面積が1%増加すると、物件価格が*A*%増加する
    - *A*の絶対値が大きい（価格の弾力性が大きい）ほど、重要な価格形成要因である
  - 物件価格帯ごとに検証（quantile regression）
- 仮説
  - 最低価格帯の物件（＝取引が成立する限界）では、①「面積」は重要な価格形成要因でなくなる、②「不利な条件」だと価格が大きく割引かれる
- 最低価格帯の物件の特徴
  - 土地（更地＋古家付き土地）
    - 土地面積は、重要な価格形成要因でなくなる（≒面積単価よりも総額が重要）
    - 最寄駅から離れ、 古家付きの場合、価格が大きく割引かれる
    - 総額・単価の弾力性ともに同様の傾向
  - 戸建住宅
    - 建物面積は、重要な価格形成要因でなくなる
    - 最寄駅から離れ、 築古の場合、 価格が大きく割引かれる

価格の弾力性（土地）



上記グラフは、更地の取引価格と価格形成要因の影響度の関連を示している。

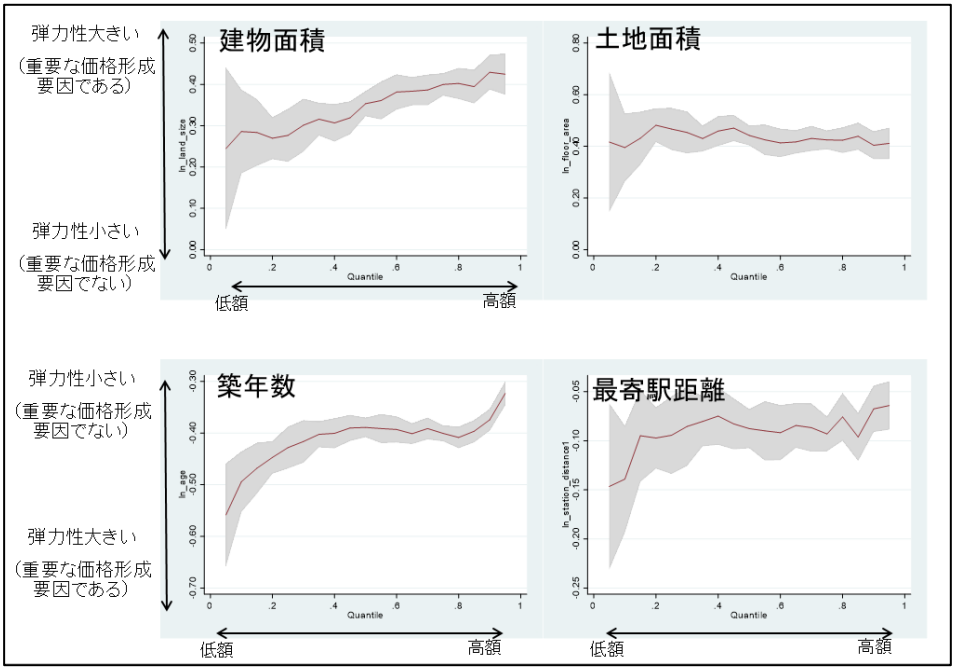
横軸に取引総額を示しており、右に行くほど取引総額が高い。縦軸は価格形成要因の影響度を示しており、上に行くほどプラスの影響が大きく、マイナスの領域では下に行くほどマイナスの影響が強い。

まず、土地面積に関しては、取引総額が低くなるほど、土地面積の影響が小さくなっている。これは価格帯の低い取引では単価よりも総額が重視されてきていることを示している。

最寄駅距離については、最も低い価格帯の取引で最寄駅の影響が大きく働いている。極端な人口減少地域等、価格帯の最も低いエリアでは条件の劣る土地について、買い手がつかないほどに低廉となっている可能性が示唆される。

古家付きの条件については、価格帯が低廉になるほどマイナスの影響が大きい。これは取引総額が低いほど解体費のウエイトが大きくなることから合理的な傾向が示されている。

価格の弾力性（戸建住宅）



前記グラフと同様に、戸建住宅が建っている建物及びその敷地の取引価格と価格形成要因の影響度の関連を図示した。

建物については、グレードや維持管理の程度等による違いがあるため、更地ほど一定の傾向が見出しにくいが、傾向を示すと以下のとおりである。

建物面積については、取引総額が高い地域ほど建物面積の影響が大きくなった。

土地面積については、全取引総額帯を通じておおむね一定の傾向となった。

建物の築年数については、取引総額が低い取引で築年がかさむことによるマイナスの影響が大きくなった。土地の古家付きのケースと同様、取引総額が低いほど、築年が古い場合に見込まれる解体費相当額の取引総額に占める割合が大きくなることを反映していると推測される。

最寄駅距離については、土地のケースと同様、最も低い価格帯の取引で最寄駅の影響が大きく働いている。

b.　データによる比準の試行

人口減少地域（グループ１）に属する取引事例を使って、人口減少地域特有と考えられる要因を考慮しない場合と考慮した場合で比準の精度がどのように変わるか試算した。試算に当たっては、基準地「西和賀（県）-2　5,050 円/㎡」との比準を行い、人口減少地域考慮前後の各事例の誤差を比較することとした。

また、採用した取引事例はグループ１のうち、基準地の 5,050 円/㎡に対して

通常の比準範囲と考えられる取引単価 2,500 円/㎡～10,000 円/㎡の事例を採用している。

なお、「高齢者人口率」、「人口密度」については、相関分析の結果と本比準の試行により有意な結果が得られなかったので不採用とした。

【採用した価格形成要因】

分類	価格形成要因
一般的な価格形成要因	道路幅員
	最寄り駅距離
	地積
人口減少地域特有と考えられる価格形成要因	小地域人口
	人口増減率
	拠点駅距離

【試行に採用した土地価格比準表】

道路幅員

基準地＼対象地	0～1.9m	2m～3.9m	4m～5.9m	6m～7.9m	8m～
0～1.9m	0	19	25	31	38
2m～3.9m	-16	0	5	11	16
4m～5.9m	-20	-5	0	5	10
6m～7.9m	-24	-10	-5	0	5
8m～	-27	-14	-9	-5	0

駅距離

基準地＼対象地	0～499m	500m～999m	1km～1.99km	2km～4.99km	5km～
0～499m	0	-5	-9	-14	-18
500m～999m	5	0	-5	-10	-14
1km～1.99km	10	5	0	-5	-10
2km～4.99km	16	11	5	0	-5
5km～	22	17	11	6	0

地積

基準地＼対象地	～299㎡	300㎡～499㎡	500㎡～999㎡	1000㎡～2999㎡	3000㎡～
～299㎡	0	-8	-17	-25	-33
300㎡～499㎡	9	0	-9	-18	-27
500㎡～999㎡	20	10	0	-10	-20
1000㎡～2999㎡	33	22	11	0	-11
3000㎡～	50	38	25	13	0

人口

基準地＼対象地	～99人	100人～299人	300人～499人	500人～999人	1000人～
～99人	0	2	5	11	16
100人～299人	-2	0	3	8	13
300人～499人	-5	-3	0	5	10
500人～999人	-10	-8	-5	0	5
1000人～	-14	-12	-9	-5	0

人口増減率

基準地＼対象地	～-40%	-39.9%～30%	-29.9%～20%	-19.9%～10%	-9.9%～0%
～-40%	0	2	5	8	11
-39.9%～30%	-2	0	3	6	8
-29.9%～20%	-5	-3	0	3	5
-19.9%～10%	-8	-6	-3	0	2
-9.9%～0%	-10	-8	-5	-2	0

拠点駅距離

基準地＼対象地	～4.9km	5km～9.9km	10km～29km	30km～49km	50km～
～4.9km	0	-2	-5	-8	-10
5km～9.9km	2	0	-3	-6	-8
10km～29km	5	3	0	-3	-5
30km～49km	8	6	3	0	-2
50km～	11	8	5	2	0

拠点駅格付

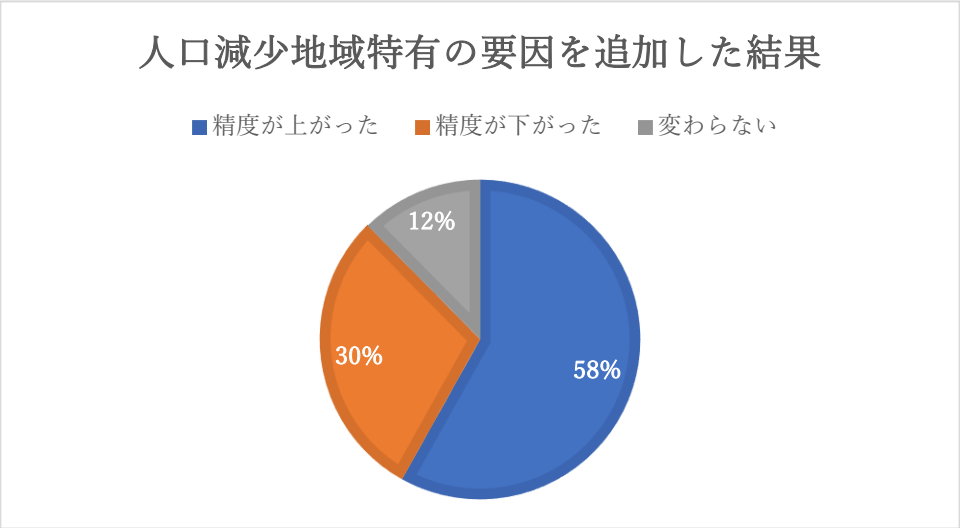
基準地＼対象地	A	B	C	D	―
A	0	-2	-5	-8	
B	2	0	-3	-6	
C	5	3	0	-3	
D	8	6	3	0	
―					

※採用した拠点駅と駅の格付

拠点駅	駅格付
一ノ関	B
遠野	D
花巻	B
釜石	C
久慈	C
宮古	C
水沢	B
盛(大船渡)	C
盛岡	A
二戸	D
北上	B
陸前高田	D

【試算結果】

試算した結果は以下のとおりであり、大きな効果とはならなかったが、比準の精度が向上した。人口減少地域特有の価格形成要因として、検討された「集落規模」「将来性」「拠点都市への距離」について、データ的に一定の検証が得られたと考えられる。



平均誤差（絶対値）

・考慮前 58.0% → 53.5%（−4.5%改善）

(3) 人口減少地域で適用する標準的な土地価格比準表（地域要因）の試作

各調査対象都市における実態調査及び岩手県におけるデータ分析の結果から、

① 同一集落内など比較的近い範囲での比準を行う際には、国土交通省の「土地価格比準表（農家集落地域）」に基づき評価が可能と考えられること

② 取引事例が少ない場合など、異なる集落のように遠い地点の取引事例を採用せざるを得ない場合に、人口減少地域特有の価格形成要因に基づく比準を行う必要があること

③ 人口減少地域特有の価格形成要因として「利便性も含めた集落規模」「地域の将来性」「拠点都市や拠点集落への接近性」が指摘されること

が見出された。

したがって、人口減少地域で適用する標準的な土地価格比準表（地域要因）の試作にあたっては、①近い範囲での比準、②広い範囲での比準の２段構成として以下のとおり試作した。

① 同一集落内など狭い範囲の比準

上述のとおり、国土交通省の「土地価格比準表（農家集落地域)」による比準が可能と考えられる。

「土地価格比準表（農家集落地域)・地域要因」は以下のとおりである。

【土地価格比準表(農家集落地域)】

条件	項目	細項目	格差レンジ
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅員	−2 ～ 2
		舗装	−2 ～ 2
		配置	−1 ～ 1
		系統及び連続性	−1 ～ 1
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	−2.5 ～ 2.5
		最寄駅から中心都市への接近性	−3 ～ 3
	商業施設の配置の状態	最寄商業施設への接近性	−3 ～ 3
		最寄商業施設の性格	−1 ～ 1
	学校・公園・病院等の配置の状態	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	−4 ～ 4
環境条件	日照・温度・湿度・風向等の気象の状態	日照、温度、湿度、風向、通風等	−2 ～ 2
	眺望・景観等の自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	−2 ～ 2
	居住者の移動及び家族構成等の状態	居住者の移動、増減、家族構成等	−2.5 ～ 2.5
	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	−2.5 ～ 2.5
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積	−1.5 ～ 1.5
		各画地の配置の状態	−1 ～ 1
		土地の利用度	−1 ～ 1
		周辺の利用状態	−2 ～ 2
	上下水道・ガス等の供給処理施設の状態	上水道	−2 ～ 2
		都市ガス等	−2 ～ 2
	変電所・汚水処理場等の危険施設・処理施設等の有無	変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等	−2 ～ 2
	洪水・地すべり等の災害発生の危険性	洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等	−2 ～ 2
	騒音・大気汚染等の公害発生の程度	騒音、振動、大気汚染、じんあい、悪臭等	−4 ～ 4
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域地区等	−2 ～ 2
		その他の規制	−2 ～ 2

② 異なる集落間など広い範囲の比準

取引事例が少なく広域的に取引事例を収集した場合には、①の土地価格比準表による格差のみでは対応できない場合が予想される。今回の調査対象都市における検討においても広い範囲の比準を行う場合に、人口減少地域特有の価格形成要因を考慮する必要があると指摘されている。

各都市の分析結果とデータ分析の結果を総合すると、主に人口減少地域特有の価格形成要因と考えられるのは「(利便性も含めた）集落規模」「地域の将来性」「拠点都市や拠点集落への接近性」であり、この３つに着目して土地価格比準表を試作する。

なお、今回の土地価格比準表の試作にあたっては、取引事例と対象不動産の価格差がおおむね２倍程度を上限として行った。

■ 集落規模

集落の規模が大きいと公共公益施設や生活利便施設が充実し、宅地の効用が高まる。本来的には、各利便施設への距離等、個別に測定し価格形成要因とすべきとも考えられるが、価格形成要因となり得る施設も種類が多く、また、集落によって施設の構成が一様でない場合なども予想され、実務上の対応が難しい。

一方で、集落の規模と施設の充実度におおよその相関があると考えられることから、本件では施設の充実度を集落の規模で測ることを提案する。

ただし、適用にあたってはこのような背景を考慮し、単に集落の大きさだけに着目するのではなく、集落に相応する施設の充実度が認められるかどうか確認する必要がある。

価格形成に影響を与える施設としては、小学校・市町村役場（支所）・公民館・郵便局等の公益的施設、スーパーストア・コンビニエンスストア・日用品店・飲食店等の店舗、駅・バス停等の交通施設等が考えられ、これらの充実度も合わせて検討すべきである。

なお、測定方法については、人口や世帯数による測定が考えられる。

測定単位とする集落について画一的な基準はないが、集落とは人が集まり住んでいる単位であり、施設の充実度を代表する要因という意味では徒歩圏を一つの基準とすべきと考えられる。

集落の規模（集落の人口、世帯数）

事例地 / 基準地	劣る	やや劣る	普通	やや優る	優る
劣る	0	21	43	64	86
やや劣る	-18	0	18	35	53
普通	-30	-15	0	15	30
やや優る	-39	-26	-13	0	13
優る	-46	-35	-23	-12	0

■ 地域の将来性

今回の分析で、同等の集落規模であってもその集落が衰退傾向にあるのか、発展傾向にあるのかによって価格が異なることが指摘された。

将来性を客観的に測定することは難しいが、今回の分析により、人口構成による将来性の把握、人口の増減率による把握に一定の妥当性が認められた。

今回はこの考え方に基づいて高齢者人口割合の高低によって地域の将来性を把握する方法を提案する。

地域の将来性（高齢者人口率、人口増減率）

事例地 / 基準地	劣る	やや劣る	普通	やや優る	優る
劣る	0	6	11	17	22
やや劣る	-5	0	5	11	16
普通	-10	-5	0	5	10
やや優る	-14	-10	-5	0	5
優る	-18	-14	-9	-5	0

■ 拠点都市や拠点集落への接近性

今回の分析で、拠点となる都市への接近性が価格に影響を及ぼすこと、また、広域的な拠点都市への接近性だけでなく、近接する集落間にも拠点集落があり、この拠点集落への接近性も価格に影響を及ぼすことが指摘された。

拠点都市とは、県庁所在都市、群域の中心都市、通勤・通学先となっている比較的大きな都市を指す。なお、広域的に取引事例を採用せざるを得ない場合には、事例ごとの拠点都市が異なる場合もあり得るが、その場合には拠点都市の規模による格差が生じる可能性があることにも留意が必要である。

また、拠点集落は、相対的に把握されると考えられるが、目安としては、旧市町村役場や支所、小学校、中学校がある集落など、集落の依存関係に着目して捉えることができる。

拠点都市への距離

事例地 / 基準地	劣る	やや劣る	普通	やや優る	優る
劣る	0	6	11	17	22
やや劣る	-5	0	5	11	16
普通	-10	-5	0	5	10
やや優る	-14	-10	-5	0	5
優る	-18	-14	-9	-5	0

拠点集落への距離

事例地 / 基準地	劣る	やや劣る	普通	やや優る	優る
劣る	0	13	25	38	50
やや劣る	-11	0	11	22	33
普通	-20	-10	0	10	20
やや優る	-27	-18	-9	0	9
優る	-33	-25	-17	-8	0

Ⅳ. まとめ

Ⅳ．まとめ

１．検討結果の概要

人口減少地域においては、その地域に居住する人だけでなく、居住者向けにサービスを提供する事業者も減少し、ひいては公共公益施設の統廃合にも繋がるなど人口減少がさらなる土地需要（積極的な土地の利用意向）の減退を引き起こすことが広く観察される。

積極的な土地の利用意向を持つ者が減少する中、多額の資金を建物の建築等に投下せずに駐車場や資材等の置場として利用されている土地が目立ち、さらに相続等で取得した者が空家や空地のまま長期間にわたって放置する例が増えている。また、土地需要の減退は、その地域における土地等の売却を困難化し、鑑定評価において不可欠な取引事例が入手にくくなり、多数の取引事例を収集・分析の上に成り立っている取引事例比較法の適用において様々な課題を生じさせている。

(1) 人口減少地域における不動産市場の実態把握

人口減少地域で起こっている諸現象が不動産の取引に与えている影響について、それぞれ性格の異なる４つの調査対象地区を選定し、それらの地区で収集した取引事例を現地に赴いて詳細に調査するとともに、不動産の取引に関わっている不動産業者にヒアリングを行った。

また、調査対象地区のうち盛岡市玉山地区が存する岩手県の取引事例をもとに、小地域単位での取引事例の分布状況、取引事例の発生頻度と人口等の地域データとの関連性を検証した。

① 取引事例の詳細調査

調査対象地区における取引事例の詳細調査の結果をみると、取引事例にかかる買手が親類や隣接地所有者を含む地区内の居住者が中心で、地区外からの取得は少数であり、取得後に駐車場や資材置場等の建物利用を前提としない土地利用が行われている例が少なくないことが確認された。一方、取引事例にかかる売手については、相続によって土地等を取得した者が総じて多いものの、同様の傾向が見られない地区もあった。

また、入手可能な取引事例が限られるため、過去に溯らないと価格変動の傾向を分析できるだけの取引事例が収集できないことが大半で、地区によっては 10 年以上取引時点を遡ることが必要な例もあった。

② 不動産取引に関するヒアリング調査

不動産業者へのヒアリングの結果からは、人口減少地域では建設業者が兼業で不動

産の売買仲介を行う例が多く、専業の不動産業者は限られることもあり、不動産の売却にあたっては業者に仲介を依頼しないケースも少なくないことが確認された。売却希望価格の設定に関しては、地域の相場感が明確でないところも多く、固定資産税評価額を参考にする例が見られた。また、売却に要する期間については、通常は 2～3 年をみておくことが多く、条件の悪い物件は売却自体が困難である状況が把握できた。

③ 取引事例に基づく広域的な傾向分析

岩手県内の小地域ごとの過去５年間の取引事例の件数は 5 件以内のものが大半で、同一の小地域内だけでは取引事例が十分な取引事例が確保できないという実態が明らかとなった。

また、小地域における取引件数と人口、人口増減率、高齢化率及び拠点駅までの距離との関連性を分析したところ、取引事例が得られにくい小地域の目安として、人口が 1,000 人以下、人口減少率が 30%以上、高齢人口率が 40%以上、拠点駅までの距離が 40km 以上という特徴が得られた。いずれも人口減少が進行する地域の特徴を示しており、およそ過疎化が進む小地域では取引事例が得られにくいという傾向が把握された

(2) 鑑定評価上の課題の整理と対応方策の検討概要

上記(1)の人口減少地域における不動産市場の実態把握を踏まえて、各調査対象地区において詳細調査を行った取引事例により取引事例比較法を適用して、その適用を通じて確認された課題を整理するとともに、岩手県全体の取引事例を利用して人口減少地域において取引価格に影響を与える要因について検証を行った。

そのうえで、人口減少地域における鑑定評価上の課題について、①最有効使用の判定、②取引事例の収集・選択、③事情補正、④時点修正、⑤要因比較に区分して整理を行い、整理された課題に関して、それぞれの区分ごとに、不動産鑑定評価基準との関連を含めて対応策を検討した。

① 調査対象地区での取引事例比較法の適用

調査対象地区において実際に取引事例比較法を適用した結果、取引事例の収集・選択については、取引事例の収集範囲を地理的・時間的に拡張することにより、収集できる取引事例が期待できるものの、地理的に離れた土地等との直接的な代替性は認められず、また、地区によっては取引時点を 10 年以上遡って取引事例を収集せざるを得ないことが確認された。

時点修正については、調査対象地区内または周辺の類似地域に地価公示の標準地や地価調査の基準地が設置されている場合には、それらの標準地等の価格変動率を参考

に時点修正率を把握することができる。ただし、比較可能な標準地等が設置されていない場合には、広域的に取引事例を収集・分析し、広域的な価格変動を把握したうえで、地域における人口動態等を考慮して時点修正率を判定せざるを得ないことが判明した。

要因比較に関しては、生活利便性、集落の規模及び将来性（土地需要の動向）といった人口減少地域に特有の価格形成要因に着目して比準を行ったところ、誤差は当然に生じるものの、取引事例比較法の有用性は確認することができた。ただし、取引時点が古い事例や地域的な特性の類似性が劣る事例では誤差が大きくなる傾向は見られた。

② 人口減少地域における価格形成要因の検証

岩手県全体の取引事例を利用して人口減少地域において取引価格に影響を与える可能性のある要因（小地域単位のデータが利用可能な人口、人口密度、人口増減率、高齢化率、最寄り駅からの距離及び拠点駅からの距離）について、人口減少地域以外の地域（一般地域）と対比する形で検証した結果、人口、人口密度及び人口増減率については人口減少地域における取引価格との関連性が相対的に大きく、最寄り駅からの距離については一般地域における取引価格との関連性よりも小さいことが判明した。

③ 鑑定評価上の課題整理と対応方策の検討

上記の①及び②の結果を踏まえて、人口減少地域における鑑定評価上の課題（最有効使用の判定と取引事例比較法の適用方法）について整理し、その対応策を次のとおり検討した。

ａ．最有効使用の判定

最有効使用の判定は、鑑定評価の各手順における判断の基礎となるものであるため、用途と価格との関連性が弱まっているとしても、最有効使用の判定は依然として重要である。複数の用途が考えられる場合でも、最も確からしい使用方法に絞り込み、最有効使用を判定することが望ましい。また、不動産鑑定評価基準には明示されていないものの、建物利用を前提としない利用方法を最有効使用として判定することはできる。

ｂ．取引事例の収集・選択

土地等の取引が少ない場合には、事例収集の範囲を時間的・地理的に広げることで可能な限り多くの事例を収集し、取引の傾向等を分析・把握する必要がある。取引事例の収集・選択の範囲を地理的に広げる場合、対象不動産との代替関係を広く捉え、地域的特性（地域要因）の類似性を基準として同一需給圏を判定することができる。

ｃ．事情補正

親族間等の取引であって、その背後にある事情を推定することができない事例であっても、そのことをもって取引事例として不採用とする必要はない。また、親族間等の取引が多い地域では、親族間等の取引と第三者間の取引との間で土地等の価格形成に大きな相違が生じていない可能性があるので、親族間等の取引であることをもって安易に事情補正を行うべきではない。

ｄ．時点修正

土地等の価格変動に影響を与える地域要因として、地域内の低未利用地の増加、バス路線等の減便・廃止や小中学校の統合・廃校、生活必需品を扱う商店等の廃業などがあげられ、時点修正を行う場合、これらの要因の変化を調査・分析することが重要である。

地域内に地価公示の標準地等が設定されている場合には、当該標準地等の価格変動率を参考に時点修正率を判定することができる。また、地域的特性（地域要因）の類似性に着目して広範囲の事例を収集・分析して、土地等の価格の変動にかかる傾向を把握することが必要である。

ｅ．要因比較

人口減少地域においては、日常生活の利便性（生活圏内の公共公益施設や公共交通機関の状況等）、地域住民の集積度や地理的な広がりからなる集落規模、地域内の居住人口の動向や将来における生活利便性の低下の見通しといった地域の将来性などが土地等の価格に影響を与えているので、これら人口減少地域に特有の地域要因等を適切に把握して要因の比較を行う必要がある。

また、人口減少地域における要因比較の目安となる標準的な土地価格比準表を整備することが実務上有用である。

２．今後の課題

本業務においては、４つの調査対象地区での取引事例の詳細調査とそれらの取引事例を利用した取引事例比較法の適用を通じて、人口減少地域における鑑定評価上の課題を確認し、さらに岩手県を対象に広域的に収集した多数の取引事例をもとに人口減少地域において着目すべき価格形成要因を検証した。

このようなフィールドワークとデータ分析を併用することで、人口減少地域における不動産の価格形成の特徴やその特徴ゆえの鑑定評価の難しさを明らかにするとともに、理論面からだけでなく、実態面からも鑑定評価上の課題に対する対応策を検討することができた。

とはいえ、実務面では、例えば、地価公示の標準地や地価調査の基準地が設定されていない地域における時点修正のための参考となる指標の検討、人口減少地域における要因比較の目安となる土地価格比準表の整備など、今後取り組むべき課題も残っている。

また、本業務での検討では、人口の減少傾向が継続しているものの、一定数の居住者がおり、限定的ながらも土地等の取引が見受けられる地域を主たる対象としており、過疎化の進行により居住者がほとんどおらず、土地等の取引が極めて稀な地域は検討の対象に含めていない。このような地域では、農林漁業などの用に供されるものを除き、土地等に対する需要はほとんどないと推測され、経済取引に基づく交換価値を見いだすことが極めて難しいと考えられる。このような需要を喪失した地域における不動産の価格をどのように捉えるかという点は、今後の検討すべきテーマである。

以　上

Ⅴ．別紙

別紙１　調査対象都市におけるヒアリング結果

別紙１－１　盛岡市玉山地区におけるヒアリング結果

日　時：令和２年 11 月９日（月）
聴取先：○○不動産　代表取締役

１．ヒアリング先の主な業務内容
- 盛岡市玉山地区の○○駅の近くで不動産業をしている。業務エリアとしては玉山地区を中心に盛岡市中心部や滝沢市も含む。
- ビジネスとしては既存住宅の買取再販が軸で、（玉山地区外の）盛岡市内中心部にも出ている。地元では売買仲介や賃貸仲介も行っている（注：地元における仲介だけでは売上を賄えない市場規模といえる）。

２．地元の仲介業務の実態
- 玉山地区の不動産業者は他に２社あるが、いずれも建設業者による副業で、不動産業専業は当社のみ。ほかに盛岡市内の宅建業者も玉山地区内で営業活動をしている。
- 仲介希望の問い合わせは年間 10 件位あるが、全てが仲介業務に結びつく訳ではない。
- 仲介業者を通さずに当事者間で売買されるケースも結構見られるようだ。その理由は、仲介手数料の節約のほか、特に田舎では宅建業に対する先入観などにより、『不動産屋を通したくない』という風潮が依然根強い。

３．売買当事者の属性
- 購入希望者について、好摩地区や渋民地区では玉山地区外から求める人も結構多い。特に渋民は盛岡市内よりも割安感がある割にはスーパーなど生活施設が充実しているため人気。
- 売却希望者が代替わりして地元に住んでいない人であったり、売買動機が相続による場合、やや安めの価格で売りに出されることもある。

４．売買の実態
- 物件を選別して取り扱っているので、売値の値付けを間違えたり、道路条件が悪かったりしなければそれ程時間をかけずに売れる。
- 値付けは相続税路線価の設定がないので、固定資産税路線価を参考にしている。地元の人はしっかりとした相場観を持っているので、投げ売りのようなケースはあまりない。但しその相場感はやや古い（高い）こともある。
- 盛岡市内と比べると、リノベーションした既存住宅よりも新築戸建を好む傾向が強く、リノベできそうな中古住宅でも更地化されることがある。渋民地区で言えば、土地代 500 万円＋建物 2,000 万円＝2,500 万円が中心的な価格帯。
  （注：盛岡市内の戸建住宅の総額価格帯は中品等の建物で郊外部 3,000 万円前後、中心部周辺では 4,000 万円前後）

５．調整区域内の宅地取引の実態
- 調整区域の物件の場合、調査のうえで建物が建築できる場合は仲介を引き受けるが、建築困難な場合はお断りしている。売却の話を（農家が農地売買等を通じてつきあいのある）農業委員会に相談するケースが多いようだ。
- いわゆる既造成の戸建住宅団地などは問題なく売れる。

別紙１−２　長岡市栃尾地区におけるヒアリング結果

日　時：令和２年 11 月４日（水）
聴取先：○○不動産　代表取締役

１．ヒアリング先の主な業務内容
- 長岡市栃尾地区（旧栃尾市）の中心市街地内北部で不動産業をしている。業務エリアとしては長岡市栃尾地区が中心である。
- ビジネスとしては売買仲介や賃貸仲介を行っている。

２．地元の仲介業務の実態
- 栃尾地区の純粋な不動産業者は全て廃業した。当社もそうだが、建設会社の不動産部として仲介もしている業者が数社ある程度である。

３．人口減少地域における物件売買の事情
- 人口減少地域は成約に至る件数がかなり少ない（当社で年間１～２件程度）。すぐに買手がつくのは、買主（隣家）が元々その土地を欲していたような場合など、特殊な場合に限定される。事前に買手の目途が無い場合などは、物件情報を登録しても問い合わせも全くなく、１～２年経過してしまうことが通常である。
- 売却依頼の件数自体が少ないので、仲介業者を介さない物件（自分で隣近所に声掛けする）売買もあると思われる。

４．売り物件の値付け、売却に至る期間
- 取引当事者に相場観が無いことも多い。相談されて、近くに公示価格が無い場合、固定資産税評価額を参考に値付けをすることが多い。
- 栃尾の中心部以外は基本的には売れない。当社は買取りもするが、リスクを負いたくないので、人口減少地域の物件は買取りせず仲介のみで対応する。売却に至る期間ついて具体的な期間はなかなか言えない。問い合わせも殆どなく、年単位で経過してしまうことが通常である。

５．取引当事者
- 主な売手は、跡取りがおらず高齢となり転居（老人ホームなど）する人、遠方の子供のところに転居する人等が多く、価格はいくらでも良いと考える人も多い。
- 主な買手は隣家や地域の知り合いなど跡継ぎがいる世帯。買手の目的は隣地を雪捨て場にする、駐車場にするなど様々である。

６．物件売買で重視されること
- 建物（住宅）の状態が良い、駐車場が十分にある物件は、中心部から多少離れていても買手がつくことがある。車で中心部に通うことができる距離内にあることが重要であり、その圏域内ならば、ある程度、成約に至る可能性はある。逆に中心部からあまりにも遠い半蔵金などは、成約に至る可能性は無い。
- 中学校は栃尾中心部のみに有る（２校）ので、人口減少地域に小学校があるからと言って、結局、中学は遠方となり、小学校のみ近くても需要増に大きな寄与はない。
- 近年、人口減少地域では特に土砂災害や獣害（熊や猪による人的や作物被害）が多くみられるが、これにより土地需要が減退しているというよりも、それ以前の問題（人口減少による需要減）によるところが大きい。

別紙１－３　高知県香美市物部・香北地区におけるヒアリング結果

日　時：令和２年 12 月１日（火）ほか
聴取先：○○株式会社不動産部　代表取締役

１．ヒアリング先の主な業務内容
- 高知市内で不動産業及び建築業、リフォーム業をしている。業務エリアとしては高知市及びその周辺市町村を中心に県下全域、香美市も含む。
- ビジネスとしては仲介及び再販、リフォームが軸で。
- 会社の業務とは別にまちづくり NPO 法人も運営しており、移住者対策を中心としたまちづくり、空き家対策に取り組んでいる。

２．地元の仲介業務の実態
- 香美市物部・香北地区には１社ずつ不動産業者が存するが、いずれも不動産業専業ではない。ほかに香美市内の宅建業者も物部・香北地区内で営業活動をしている。
- 仲介希望の問い合わせは、たまにある程度。
- 田舎では宅建業に対する先入観などにより、『不動産屋を通したくない』という風潮が依然根強い。

３．売買当事者の属性
- 購入希望者について、香北町は地区外からもいるが、隣接居住者の隣地購入や地区内住民が親族呼び寄せのためが多い。
- 売却の動機は、地区外居住者による空き家解消、相続を契機とする資産処分のためのものが多い。この場合、価格はいくらでもいいのでとにかく処分したいとの意向になることも多く、投売り価格での成約につながることもある。

４．売買の実態
- 成約までの期間について予想することは難しいが、仲介の場合３年程度は見てもらっている。
- 値付けに際しては、固定資産税路線価も参考にしている。
- 年配の移住者・転入者は古家のリノベーションを好む傾向が強いが、地元住民は、周辺の目があるので新築指向が強く更地（空き地）を求めるケースが多い。若年層も地価が割安であるので、新築指向が強く更地を求めることが多い。

５．当該地区の宅地取引の実態
- 労力の割に仲介手数料が少なく解決するまで時間がかかるので、不動産業者は仲介に消極的であり、当事者間での直接交渉又は空き家バンク等を介して売買されることも多い。

別紙１－４　宮崎県都城市におけるヒアリング結果

日　時：令和 2 年 10 月 16 日（金）
聴取先：〇〇不動産　代表

１．ヒアリング先の主な業務内容
- 先代から都城市で不動産仲介業を営業。現在は 30 代の若い二代目が売買仲介を中心に農転などの行政手続の代行（行政書士）も行う。ただし、規模は小規模で、業者団体には加盟するも、アパマンやアットホームなどのネットワークには非加入。

２．地元の仲介業務の実態
- 同市では小規模な業者を中心に建設業等との兼業を含めて業者数は約 180 と都市規模の割に業者数が多い。
- 農家等の地主や地域の住民を主な顧客としているところと、アパマンなどのチェーンに加盟したり、ホームページで広告を打って、一見の顧客も取り込むところが混在（前者は老舗で売り依頼、後者は比較的後発で買い依頼が中心の模様）。

３．売買当事者の属性
- 都城市周辺地区の購入希望者について、都城市中心部へのベットタウンとしての需要は一部で認められるものの、地区内における個人の需要者が大半を占める。そのなかでは、接近性が優り商業施設が充実する三股地区が特にベットタウンとして人気があり、同町はここ数年人口が増加傾向にある。

４．売り物件の値付け
- 物件の売買は仲介業者を通すのが通常。自分で隣近所に声をかけて買い手を探す人は多くはない模様（物件を売ろうとしているという噂が広がるのを嫌うため）。
- 売り物件が持ち込まれた場合、市内であっても、旧町村であっても、他業者に情報を流して買い手を見つけるのが基本（自社ホームページでも情報を掲載。ホームページを展開しているのは約 20 業者）。引き合いが有れば現地を案内する。同社は基本的にそれ以上の営業活動はしていないとのこと。

５．買い手の希望
- 家を新築したい買い手が多いため、中古住宅よりも更地が好まれる傾向が強い（中古は築 30 年くらいのリノベに向かない物件が多いという背景も）。
- 都城市では、2 階建よりは広い敷地の平屋を好む傾向が強く、土地の広さは８０坪が一つの目安で、総額としては市内では 500 万円が売れ筋の価格帯（中古の住宅付きでは 1,500 万円くらい）。

別紙２　調査対象地域地区における取引事例比較法の適用

取引事例比較法の試行（長岡市栃尾地区）

●（最大格差幅の推定）

地区区分	類型Ⅰ	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	栃尾	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
地区平均価格	16,000	5,610	7,720	5,340	1,560	900	1,120	570	420
（固定資産）		100%	138%	95%	173%	100%	124%	63%	47%
地区最高価格	34,500	10,900	13,500	8,050	3,030	1,160	1,600	650	520
（固定資産）		100%	124%	74%	261%	100%	138%	56%	45%
地区最低価格	4,500	4,290	3,650	1,030	800	570	710	490	320
（固定資産）		100%	85%	24%	140%	100%	125%	86%	56%
価格のおおよその分布		上位	中位	下位	上位		中位		下位
		13,500	7,000	3,500	2,000		1,000		500
		193%		50%	200%				50%

最大格差率の目安	類型Ⅰ	類型Ⅱ	類型Ⅲ
		上位100%、下位50%（50%～200%）	上位100%、下位50%（50%～200%）

●最大格差幅の配分比の推定（地域要因のブレイクダウン）

①生活利便性（利便施設が集中する「栃尾」地区等への接近性）	：50%
	※施設毎のブレイクダウンは困難
②現在の潜在的な土地需要（集落規模、利便施設の充実度、地区内小学校の有無等）	：40%
	うち集落規模：30%
	うち利便施設の充実度、地区内小学校の有無等：10%
③将来の土地需要の減退の動向（10年後の地域の年齢構成、小学校の存続可能性）	：10%

（根拠）

・価格形成の決定権を有する世代を生産年齢人口と仮定

・労働、購買、教育等が決定的にできなくなったタイミングで、その地域から生産年齢人口（年少人口ふくむ）が撤退するものと仮定すると、その地域の価格水準を維持するには①生活利便性が重要と推定

・ある程度のコミュニティの規模が無いと、親世代（生産年齢人口）はその地域にとどまらないものと仮定すると、②現在の潜在的な土地需要（集落規模等）も重要と推定

・③は重要度は相対的には低いと推定

①生活利便性（利便施設が集中する「栃尾」地区等への接近性）

地区区分	類型Ⅰ	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	栃尾	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
鉄道駅の有無	無	無	無	無	無	無	無	無	無
公共交通の有無	起点有	バス路線有	バス路線有	バス路線有	バス路線有	バス路線有	バス路線無	バス路線無	バス路線無
路線バス		7便/日	8便/日	5便/日	2～3便/日	4便/日			
デマンド型乗合タクシー		所要15分	所要15分	所要12分	所要30分	所要30分	乗合タクシー有（要予約）	乗合タクシー有（要予約）	乗合タクシー有（要予約）
	◎	○	○	○	△	△	×	×	×
幹線網（アクセスの多様性）	国県市道多数外部と連絡	国県市道複数ルート有	国県市道複数ルート有	国県市道複数ルート有※集落行止り	国県市道1～2ルート有※集落行止り	国道による1ルート限定※魚沼方面接続	県道による1ルート限定※旧長岡、魚沼方面接続	県道による1ルート限定※魚沼方面接続	県道による1ルート限定※山古志方面接続
	◎	○	○	○	△	×	×	×	×
「栃尾」地区の店舗集積地（1次商圏内店舗集積地）		2.0～6.0ｋｍ ○	2.5～5.5ｋｍ ○	3.5～10.0ｋｍ △	7.0～10.5ｋｍ ×	7.0～11.5ｋｍ ×	5.5～9.5ｋｍ ×	9.5～11.5ｋｍ ×	12.5～15.5ｋｍ ×
※旧長岡市路線商業地（2次商圏内店舗集積地）	13.5ｋｍ △	18.2ｋｍ ×	15.3ｋｍ △	10.5ｋｍ ○	21.2ｋｍ ×	19.1ｋｍ ×	15.0ｋｍ △	17.5ｋｍ ×	19.9ｋｍ ×
判定		普通	普通	普通	普通	普通	やや劣る	劣る	劣る

※地区中心部から旧長岡市川崎路線商業地域までの道路最短距離

◆格差率の査定

生活利便性	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 12.5	△ 25.0	△ 25.0

◆判断スケール

生活利便性	類型Ⅱ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	50.0	25.0	0.0	△ 12.5	△ 25.0
	類型Ⅲ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	50.0	25.0	0.0	△ 12.5	△ 25.0

②現在の潜在的な土地需要

●現在、年少人口・生産年齢人口がどの程度存在しているか（集落規模）

地区区分	類型Ⅰ	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	栃尾	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
年少人口（R2.4時点）	1,014	143	128	77	64	12	5	9	1
生産年齢人口（R2.4時点）	5,199	911	947	520	485	117	121	151	13
高齢者以外の住民数	6,213	1,054	1,075	597	549	129	126	160	14
総人口（R2.4時点）	10,226	1,808	2,081	1,136	1,025	286	267	335	63
高齢者以外の住民割合	61%	58%	52%	53%	54%	45%	47%	48%	22%
判定		普通	やや劣る	やや劣る	優る	普通	普通	普通	劣る

◆格差率の査定

集落規模	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
	0.0	△ 7.5	△ 7.5	30.0	0.0	0.0	0.0	△ 15.0

◆判断スケール

集落規模	類型Ⅱ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	30.0	15.0	0.0	△ 7.5	△ 15.0
	類型Ⅲ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	30.0	15.0	0.0	△ 7.5	△ 15.0

●利便施設の充実度、地区内小学校の有無

地区区分	類型Ⅰ	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	栃尾	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
スーパー	4店	－	1店（道の駅）	－	－	－	－	－	－
商店	4店	2店	3店	1店	－	－	－	－	－
ドラッグストア・薬局	8店	－	－	－	－	－	－	－	－
コンビニ	2店	－	1店	－	－	－	－	－	－
市役所支所	栃尾支所有	－	－	－	－	－	－	－	－
銀行・信金・ＪＡ	4店	1店	1店	－	－	－	－	－	－
郵便局	1店	2店	2店	1店	1店	1店	1店	1店	1店
診療所（内科）	3店	－	－	－	－	－	－	－	－
保育園・幼稚園	4園	1園	1園	－	1園	－	－	－	－
地区内小学校の有無・通学距離	有 ・栃尾東小 ・栃尾南小 ◎	有 ・下塩小 ◎	有 ・東谷小 ◎	無 ・栃尾南小 3.0～9.5ｋｍ △	有 ・上塩小 ◎	無 ・東谷小 3.5～8.0ｋｍ △	無 ・栃尾南小 5.5～9.5ｋｍ △	無 ・栃尾南小 9.5～11.5ｋｍ ×	無 ・栃尾南小 12.5～15.5ｋｍ ×
判定		普通	普通	やや劣る	優る	普通	普通	やや劣る	やや劣る

◆格差率の査定

利便施設の充実度、地区内小学校の有無	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
	0.0	0.0	△ 2.5	10.0	0.0	0.0	△ 2.5	△ 2.5

◆判断スケール

利便施設の充実度、地区内小学校の有無	類型Ⅱ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	10.0	5.0	0.0	△ 2.5	△ 5.0
	類型Ⅲ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	10.0	5.0	0.0	△ 2.5	△ 5.0

③将来の土地需要の減退の動向・小学校の存続可能性

●10年後の地域の年齢構成（前提条件：現在の年齢構成を10年間スライド、老年人口は100歳到達で消失（死亡）、20～44歳で一定率（過年度比率）の出産を想定）

地区区分	類型Ⅰ	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	栃尾	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
年少人口（R2.4時点）	638	75	88	32	40	3	6	0	0
生産年齢人口（R2.4時点）	4,700	725	735	431	336	87	73	101	9
高齢者以外の住民数	5,338	800	823	463	376	90	79	101	9
現在からの変動率	**-14%**	**-24%**	**-23%**	**-22%**	**-32%**	**-30%**	**-37%**	**-37%**	**-36%**
総人口（R2.4時点）	10,304	1,791	2,016	1,103	1,006	272	252	332	55
高齢者以外の住民割合	52%	45%	41%	42%	37%	33%	31%	30%	16%
将来の小学校の存続可能性	有 ・栃尾東小 児童274名 ・栃尾南小 児童278名	有 ・下塩小 児童56名	有 ・東谷小 児童32名	無 ・栃尾南小 児童278名 3.0～9.5ｋｍ	有 ・上塩小 児童32名	無 ・東谷小 児童32名 3.5～8.0ｋｍ	無 ・栃尾南小 児童278名 5.5～9.5ｋｍ	無 ・栃尾南小 児童278名 9.5～11.5ｋｍ	無 ・栃尾南小 児童278名 12.5～15.5ｋｍ
	◎	○	△	◎	△	△	◎	◎	◎
判定		普通	やや劣る	普通	やや優る	普通	やや劣る	やや劣る	劣る

◆格差率の査定

利便施設の充実度、地区内小学校の有無	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
	0.0	△ 2.5	0.0	5.0	0.0	△ 2.5	△ 2.5	△ 5.0

◆判断スケール

利便施設の充実度、地区内小学校の有無	類型Ⅱ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	10.0	5.0	0.0	△ 2.5	△ 5.0
	類型Ⅲ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	10.0	5.0	0.0	△ 2.5	△ 5.0

④総合格差（①～③相乗積）

総合格差	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
	100.0%	90.2%	90.2%	150.2%	100.0%	85.3%	71.3%	59.0%

●取引事例比較法の試行（結果）

		類型Ⅱ										類型Ⅲ									
経過年数	年度	固定資産税標準宅地(長岡71020010) 下塩谷地区			① 下塩谷	② 下塩谷	③ 荷頃	④ 荷頃	⑤ 荷頃	⑥ 東谷	⑦ 東谷	⑧ 東谷	経過年数	年度	固定資産税標準宅地(長岡74050010) 入東谷地区			⑨ 入東谷	⑩ 半蔵金	⑪ 中野俣	⑫ 中野俣	⑬ 入東谷	⑭ 荷頃(西谷)
		標準価格	変動率	累積	H29.11	H25.11	H27.7	H28.7	H27.11	H23.4	H23.6	H22.11			標準価格	変動率	累積	H27.9	H30.9	H27.12	H27.11	H22.10	H24.10
1	R2	5,473	▲1.3	1.000									1	R2	1,122	▲1.6	1.000						
2	R1	5,543	▲0.8	0.987									2	R1	1,140	▲0.7	0.984						
3	H30	5,588	▲1.0	0.979									3	H30	1,148	▲0.5	0.977		519				
4	H29	5,644	▲1.7	0.969	2,762								4	H29	1,154	▲1.5	0.972						
5	H28	5,743	▲2.0	0.953				3,345					5	H28	1,171	▲0.8	0.958						
6	H27	5,860	▲2.0	0.934			3,206		2,183				6	H27	1,180	▲0.8	0.950	2,185		432	403		
7	H26	5,980	▲2.0	0.915									7	H26	選定替 1,190	▲1.6	0.942						
8	H25	6,104	▲2.0	0.897		3,707							8	H25	1,209	▲0.6	0.927						
9	H24	6,229	▲1.5	0.879									9	H24	1,216	▲0.2	0.922						1,315
10	H23	選定替 6,324	▲2.7	0.866						2,066	3,303		10	H23	1,219	▲0.3	0.920						
11	H22	6,498	▲2.0	0.842								4,708	11	H22	1,223	▲1.0	0.917					604	
12	H21	6,631	▲2.0	0.825									12	H21	1,235	▲1.0	0.908						
13	H20	6,766		0.809									13	H20	1,248		0.899						
取引価格 ※底地価格は更地価格補正後					2,762	5,296	3,206	3,345	2,183	2,066	3,303	4,708	取引価格 ※底地価格は更地価格補正後					2,185	519	432	403	604	1,315
H2.7.1時点までの時点修正率					97.2	90.2	93.5	95.3	94	86.1	86.6	84.8	H2.7.1時点までの時点修正率					95.1	97.9	95.3	95.2	91.8	92.3
					100	100	100	100	100	100	100	100						100	100	100	100	100	100
事情補正					100	100	100	100	100	100	100	100	事情補正					100	100	100	100	100	100
					65	100	100	100	50	50	100	100						210	100	100	100	100	100
建付減価の補正					100	100	100	100	100	100	100	100	建付減価の補正					100	100	100	100	100	100
					—	—	85	60	—	80	70	—						90	100	100	100	100	90
標準化補正					100	100	100	100	100	100	100	100	標準化補正					100	100	100	100	100	100
					85	90	100	100	90	95	103	100						100	100	65.7	65	91.8	103
標準化補正後価格					4,859	5,308	3,527	5,313	4,560	4,681	3,967	3,992	標準化補正後価格					1,099	508	627	590	604	1,309
地域格差(査定した地域格差に基づく)					100	100	100	100	100	100	100	100	地域格差(査定した地域格差に基づく)					100	100	100	100	100	100
					100	100	90.2	90.2	90.2	90.2	90.2	90.2						100	59	71.3	71.3	100	85.3
試算価格(査定した地域格差に基づく)					4,859	5,308	3,910	5,890	5,055	5,190	4,398	4,426	試算価格(固定資産標準価格に基づく)					1,099	861	879	828	604	1,535
長岡71020010（5,473円/㎡）との開差率					-11%	-3%	-29%	8%	-8%	-5%	-20%	-19%	長岡74050010（1,122円/㎡）との開差率					-2%	-23%	-22%	-26%	-46%	37%

※取引事例比較法の試行の結果

・固定資産税標準宅地（類型Ⅱ：長岡71020010）（類型Ⅲ：長岡74050010）を対象不動産として、取引事例①～⑭を用いて取引事例比較法を適用した結果としては、得られるべき価格との乖離率が類型Ⅱは＋8～－29%、類型Ⅲは＋37～－46%と大きく開いてしまった。
・査定した地域格差（７格差）は、７地区における標準的（中位）な品等の地域における標準格差と考えられる一方、取引事例①～⑭は７地区における標準的（中位）な品等の地域に属するとは限らない
・７格差ではなく、属する町名数（63）に対応するように細区分（63格差）としなければ正確な検証はできないことを示唆している

Ⅵ. 参考資料

第一回有識者委員会資料
資料１　　第１回議事次第
資料 2-1　宮崎県都城市周辺地区における検討
資料 2-2　新潟県長岡市周辺地区における検討
資料 2-3　岩手県盛岡市周辺地区における検討
資料 2-4　高知県高知市周辺地区における検討
（第一回有識者会議議事要旨）

第二回有識者委員会資料
資料１　　第２回議事次第
資料 2-1　人口減少地域における価格形成要因の検討（玉山地区）
資料 2-2　人口減少地域における価格形成要因の検討（栃尾地区）
資料 2-3　人口減少地域における価格形成要因の検討（香美市）
資料 2-4　人口減少地域における価格形成要因の検討（都城市周辺地区）
資料３　　土地価格比準表の検討
（第二回有識者会議議事要旨）

第三回有識者委員会資料
資料１　　第３回議事次第
資料２　　取引事例を用いたデータ分析の結果１（取引事例の分布について）
資料３　　取引事例を用いたデータ分析の結果２（土地価格比準表について）
（第三回有識者会議議事要旨）

人口減少地域における土地利用の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務 有識者委員会（第１回）

（開催日：令和２年９月30日）

資　料１

人口減少地域における土地利用の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務
有識者委員会（第１回）　議事次第

令和２年９月30日（水）　13時30分～
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会　５階会議室

１．開　　会

２．議　　事

（１）人口減少地域において重視すべき土地の価格形成要因の検討

a. 宮崎県都城市周辺地区における検討

b. 新潟県長岡市栃尾地区における検討

c. 岩手県盛岡市玉山地区における検討

d. 高知県高知市旧町村部における検討

（２）人口減少地域における土地取引事例の分析

（３）第２回有識者委員会までの検討事項

■配付資料

資料１　　委員名簿
資料２－１　宮崎県都城市周辺地区における検討
資料２－２　新潟県長岡市栃尾地区における検討
資料２－３　岩手県盛岡市玉山地区における検討
資料２－４　高知県高知市旧町村部における検討

以　上

資料2－1

Ｒ２．８．２０　古清水
人口減少地域における価格形成要因の検討について

分析対象とした地域は宮崎市の西側に位置する都城地区（都城市・西諸県郡高原町・北諸県郡三股町）のうちの、都城市との合併前の４町（高城町・高崎町・山田町・山之口町）及西諸県郡高原町並びに北諸県郡三股町とした。（同一需給圏を最大限に拡大した場合を考慮してやや広域的に捉えた。）

（１）都城地区の概要
高城町：人口約 10 千人 ９年間の人口変動▲12% 宮崎中心部から約 38ｋｍ
高崎町：人口約 8.7 千人　９年間の人口変動▲16% 宮崎中心部から約 49ｋｍ
山田町：人口約７千人　９年間の人口変動▲14% 宮崎中心部から約 51ｋｍ
山之口町：人口約６千人　９年間の人口変動▲11% 宮崎中心部から約 36ｋｍ
高原町：人口約 8.6 千人　９年間の人口変動▲12% 宮崎中心部から約 60ｋｍ
三股町：人口約 26 千人　９年間の人口変動＋3% 宮崎中心部から約 43ｋｍ
いずれの地域も非線引区域であり、農業と畜産業が基盤産業である。

（２）資料１
都城地区人口動態　４Ｐ参照
旧４町及び高原町は９年間の人口変動率が▲10%以上・同年少人口率▲10～▲25%、高齢年化も 40%程度であるが、三股町については９年間の人口変動が＋3%・同年少人口率＋10%、高齢年化も 27%にとどまり、他の地域と異なる人口動態を示している。

（３）資料２
都城地区における価格形成要因の分析　５Ｐ参照
地価に影響があると思われる下記① ⑦価格形成要因について調査した。

① スーパー、ドラッグストア、コンビニ、役場支所、道の駅、勤務地との接近性
② 病院、診療所との接近性
③ 公共交通（路線バス等）の有無
④ 幹線網（アクセスの多様性）
⑤ 小学校との接近性
⑥ 地域の人口構成・人口動態
⑦ その他（市場性）

（資料４）地区内における事例の分布状況（参考までに）
「宮崎市田野町」　６Ｐ参照

人口約 11 千人の宮崎市田野町における取引事例をプロットした。（非線引地域である。）
田野町は、典型的な中山間地域であり、町内の集落を①基幹的集落②周辺集落（基幹的集落の周辺の中規模集落）③小規模集落と分類できる。
役場・病院・学校・店舗等が集積している基盤的集落は事例が多いが、周辺集落・小規模集落には取引事例がほぼ皆無であることが分かる。

（資料５）西諸県郡高原町における集落と公示地・基準地の位置関係
「西諸県郡高原町①」　７Ｐ参照

中心地である「基幹的集落」内に公示地が２ポイント・基準地が１ポイント所在する。
西方の「周辺集落」に基準地１ポイント、北東方の「小規模集落」に公示地が１ポイント所在する。
※　公示地＝☆公　基準地＝☆基

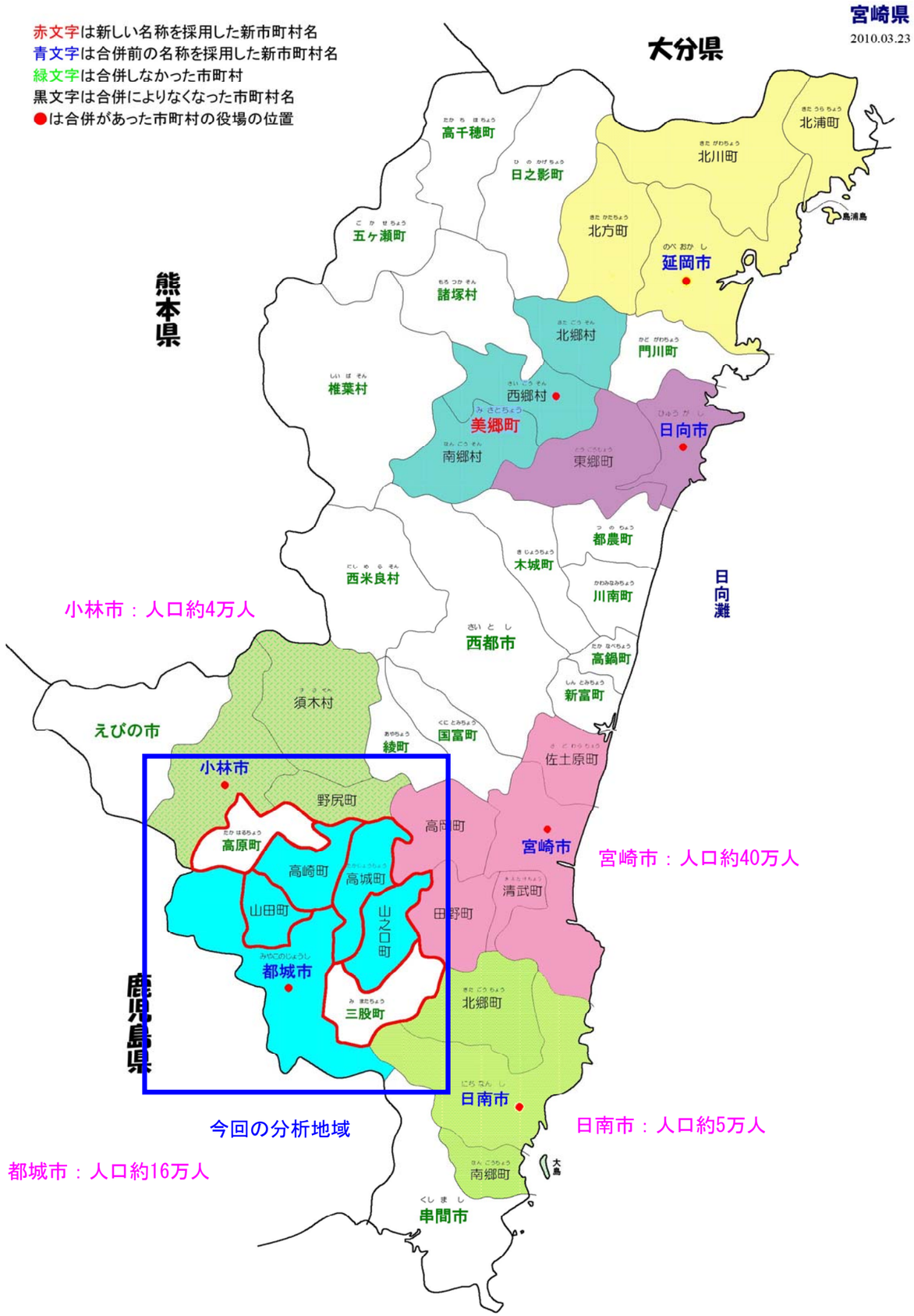
（資料６）西諸県郡高原町における集落ごとの公示地・基準地からの比準
「西諸県郡高原町①」　８Ｐ参照

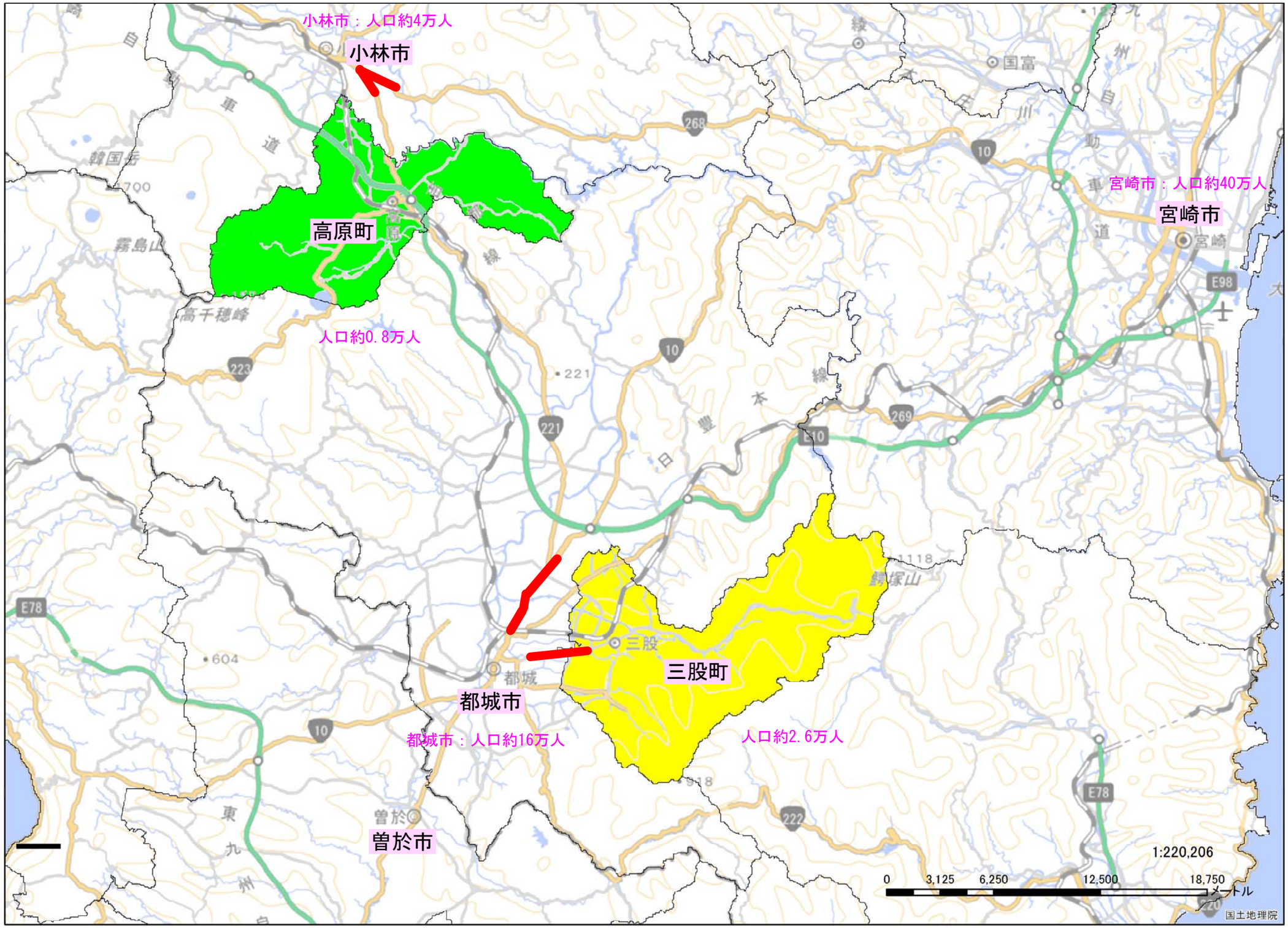
Ａ公示地からＢ公示地を、Ａ公示地からＣ基準地を、Ｃ基準地からＢ公示地を比準した。
・街路条件は「小規模集落」内の連続性が劣ることから 10%の格差をつけた。
・交通接近条件は中心部への接近性として「周辺集落」「小規模集落」ともに 10%の格差をつけた。
・環境条件では集落の規模を、その他条件では将来性で格差をつけると、表のように試算することができた。
ほぼ近接する集落であっても、環境条件及びその他条件の格差率は非常に大きくしないと比準が不可能となる。

（資料７）価格形成要因の調査について
９Ｐ参照

R2 年７月 28 日第６回人口減少社会対応小会議において列挙された要因の調査方法につき検討したが定量的分析は困難なものが多かった。

赤文字は新しい名称を採用した新市町村名
青文字は合併前の名称を採用した新市町村名
緑文字は合併しなかった市町村
黒文字は合併によりなくなった市町村名
●は合併があった市町村の役場の位置




小林市：人口約4万人
小林市
高原町
人口約0.8万人
宮崎市：人口約40万人
宮崎市
都城市
都城市：人口約16万人
三股町
人口約2.6万人
曽於市
路線商業地域
1:220,206
0 3,125 6,250 12,500 18,750
メートル
国土地理院

都城地区人口動態

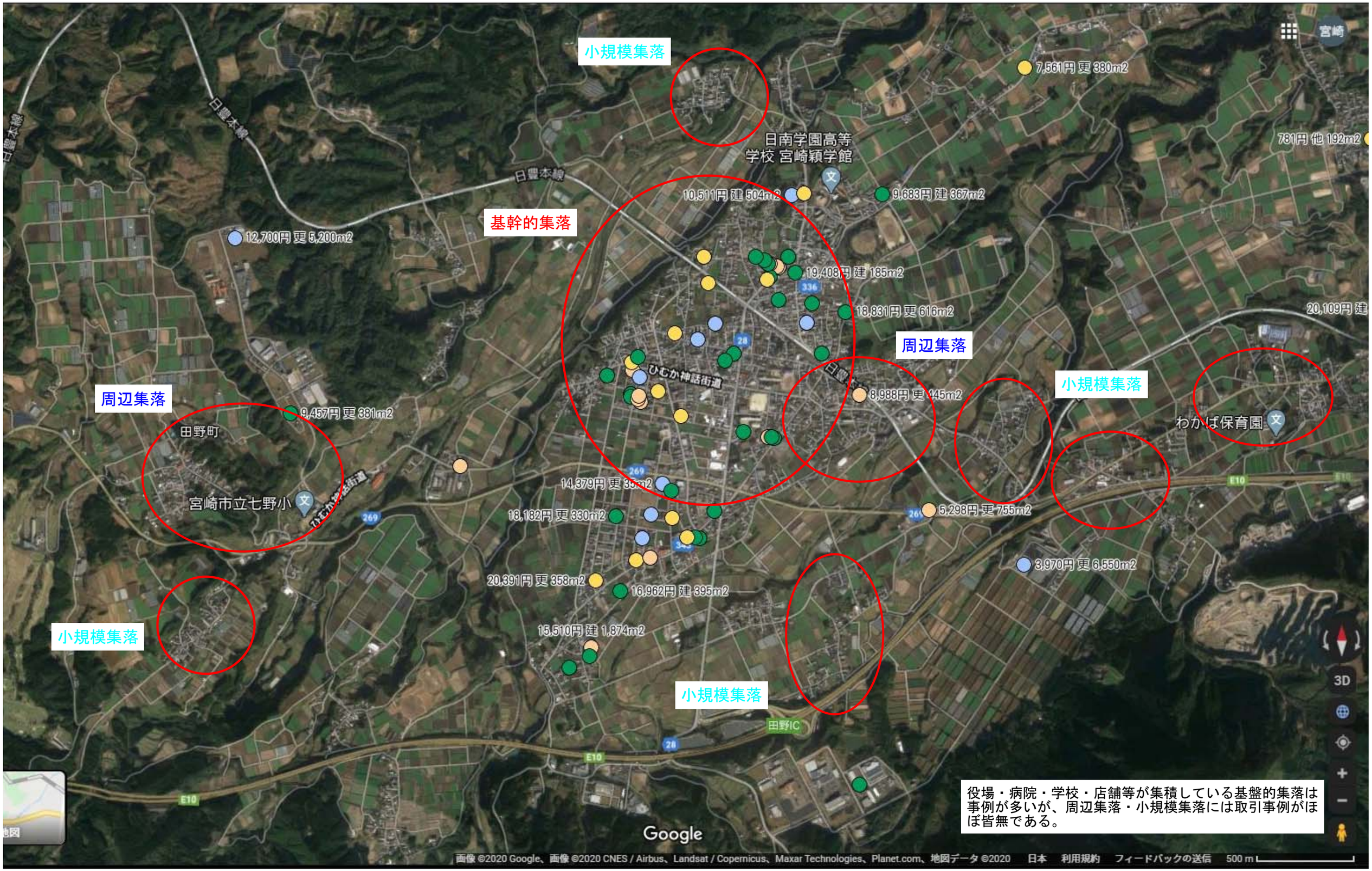
地区名		H23.4.1	H24.4.1	H25.4.1	H26.4.1	H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1	H23→H24	H24→H25	H25→H26	H26→H27	H27→H28	H28→H29	H29→H30	H30→H31	H31→R2	H23→R2（9年変動）
高城地区	総人口	11,555	11,403	11,261	11,063	10,880	10,726	10,655	10,483	10,408	10,223	-1.3%	-1.2%	-1.8%	-1.7%	-1.4%	-0.7%	-1.6%	-0.7%	-1.8%	-11.5%
	年少人口	1,453	1,431	1,424	1,416	1,351	1,354	1,341	1,290	1,298	1,284	-1.5%	-0.5%	-0.6%	-4.6%	0.2%	-1.0%	-3.8%	0.6%	-1.1%	-11.6%
	生産年齢人口	6,620	6,475	6,310	6,067	5,879	5,668	5,510	5,356	5,239	5,065	-2.2%	-2.5%	-3.9%	-3.1%	-3.6%	-2.8%	-2.8%	-2.2%	-3.3%	-23.5%
	老年人口	3,482	3,497	3,527	3,580	3,650	3,704	3,804	3,837	3,871	3,874	0.4%	0.9%	1.5%	2.0%	1.5%	2.7%	0.9%	0.9%	0.1%	11.3%
	高齢化率	30.1%	30.7%	31.3%	32.4%	33.5%	34.5%	35.7%	36.6%	37.2%	37.9%	0.5%	0.7%	1.0%	1.2%	1.0%	1.2%	0.9%	0.6%	0.7%	7.8%
高崎地区	総人口	10,294	10,143	10,003	9,859	9,649	9,403	9,276	9,062	8,857	8,700	-1.5%	-1.4%	-1.4%	-2.1%	-2.5%	-1.4%	-2.3%	-2.3%	-1.8%	-15.5%
	年少人口	1,071	1,035	994	985	964	920	951	918	871	856	-3.4%	-4.0%	-0.9%	-2.1%	-4.6%	3.4%	-3.5%	-5.1%	-1.7%	-20.1%
	生産年齢人口	5,756	5,626	5,466	5,289	5,052	4,813	4,683	4,472	4,271	4,078	-2.3%	-2.8%	-3.2%	-4.5%	-4.7%	-2.7%	-4.5%	-4.5%	-4.5%	-29.2%
	老年人口	3,467	3,482	3,543	3,585	3,633	3,670	3,642	3,672	3,715	3,766	0.4%	1.8%	1.2%	1.3%	1.0%	-0.8%	0.8%	1.2%	1.4%	8.6%
	高齢化率	33.7%	34.3%	35.4%	36.4%	37.7%	39.0%	39.3%	40.5%	41.9%	43.3%	0.6%	1.1%	0.9%	1.3%	1.4%	0.2%	1.3%	1.4%	1.3%	9.6%
山田地区	総人口	8,129	7,998	7,866	7,702	7,556	7,467	7,384	7,255	7,088	6,996	-1.6%	-1.7%	-2.1%	-1.9%	-1.2%	-1.1%	-1.7%	-2.3%	-1.3%	-13.9%
	年少人口	1,029	1,002	966	939	909	888	857	816	777	765	-2.6%	-3.6%	-2.8%	-3.2%	-2.3%	-3.5%	-4.8%	-4.8%	-1.5%	-25.7%
	生産年齢人口	4,546	4,425	4,302	4,144	3,990	3,906	3,822	3,721	3,554	3,459	-2.7%	-2.8%	-3.7%	-3.7%	-2.1%	-2.2%	-2.6%	-4.5%	-2.7%	-23.9%
	老年人口	2,554	2,571	2,598	2,619	2,657	2,673	2,705	2,718	2,757	2,772	0.7%	1.1%	0.8%	1.5%	0.6%	1.2%	0.5%	1.4%	0.5%	8.5%
	高齢化率	31.4%	32.1%	33.0%	34.0%	35.2%	35.8%	36.6%	37.5%	38.9%	39.6%	0.7%	0.9%	1.0%	1.2%	0.6%	0.8%	0.8%	1.4%	0.7%	8.2%
山之口地区	総人口	6,780	6,754	6,660	6,567	6,515	6,456	6,373	6,256	6,146	6,027	-0.4%	-1.4%	-1.4%	-0.8%	-0.9%	-1.3%	-1.8%	-1.8%	-1.9%	-11.1%
	年少人口	852	840	811	792	792	786	782	754	709	677	-1.4%	-3.5%	-2.3%	0.0%	-0.8%	-0.5%	-3.6%	-6.0%	-4.5%	-20.5%
	生産年齢人口	3,881	3,811	3,703	3,586	3,465	3,377	3,264	3,162	3,076	2,965	-1.8%	-2.8%	-3.2%	-3.4%	-2.5%	-3.3%	-3.1%	-2.7%	-3.6%	-23.6%
	老年人口	2,047	2,103	2,146	2,189	2,258	2,293	2,327	2,340	2,361	2,385	2.7%	2.0%	2.0%	3.2%	1.6%	1.5%	0.6%	0.9%	1.0%	16.5%
	高齢化率	30.2%	31.1%	32.2%	33.3%	34.7%	35.5%	36.5%	37.4%	38.4%	39.6%	0.9%	1.1%	1.1%	1.3%	0.9%	1.0%	0.9%	1.0%	1.2%	9.4%
三股町	総人口	25,228	25,418	25,636	25,859	25,943	25,911	26,027	25,999	26,001	26,054	0.8%	0.9%	0.9%	0.3%	-0.1%	0.4%	-0.1%	0.0%	0.2%	3.3%
	年少人口	4,094	4,122	4,189	4,287	4,333	4,348	4,452	4,483	4,468	4,512	0.7%	1.6%	2.3%	1.1%	0.3%	2.4%	0.7%	-0.3%	1.0%	10.2%
	生産年齢人口	15,739	15,783	15,744	15,635	15,406	15,180	15,081	14,881	14,768	14,617	0.3%	-0.2%	-0.7%	-1.5%	-1.5%	-0.7%	-1.3%	-0.8%	-1.0%	-7.1%
	老年人口	5,395	5,513	5,703	5,937	6,204	6,383	6,494	6,635	6,765	6,925	2.2%	3.4%	4.1%	4.5%	2.9%	1.7%	2.2%	2.0%	2.4%	28.4%
	高齢化率	21.4%	21.7%	22.2%	23.0%	23.9%	24.6%	25.0%	25.5%	26.0%	26.6%	0.3%	0.6%	0.7%	1.0%	0.7%	0.3%	0.6%	0.5%	0.6%	5.2%
高原町	総人口	9,867	9,675	9,625	9,443	9,300	9,139	8,989	8,859	8,709	8,600	-1.9%	-0.5%	-1.9%	-1.5%	-1.7%	-1.6%	-1.4%	-1.7%	-1.3%	-11.7%
	年少人口	1,117	1,069	1,080	1,061	997	1,016	1,006	1,006	978	---	-4.3%	1.0%	-1.8%	-6.0%	1.9%	-1.0%	0.0%	-2.8%		-12.4%
	生産年齢人口	5,439	5,314	5,154	4,965	4,843	4,638	4,465	4,318	4,146	---	-2.3%	-3.0%	-3.7%	-2.5%	-4.2%	-3.7%	-3.3%	-4.0%		-23.8%
	老年人口	3,309	3,290	3,389	3,415	3,460	3,485	3,518	3,535	3,585	---	-0.6%	3.0%	0.8%	1.3%	0.7%	0.9%	0.5%	1.4%		8.3%
	高齢化率	33.5%	34.0%	35.2%	36.2%	37.2%	38.1%	39.1%	39.9%	41.2%	---	0.5%	1.2%	1.0%	1.0%	0.9%	1.0%	0.8%	1.3%		22.7%

★0.0%超を緑に着色

都城地区における価格形成要因の分析

地区名 地域の特性	価格帯（公的価格より） 地価公示価格 地価調査価格	交通接近条件 ①スーパー、ドラッグストア、コンビニ、 役場支所、道の駅、勤務地との接近性	評価	交通接近条件 ②病院、診療所との接近性	評価	交通接近条件 ③公共交通の有無	評価	交通接近条件 ④幹線網（アクセスの多様性）	評価	交通接近条件 ⑤小学校との接近性	評価	環境条件 ⑥地域の人口構成・人口動態	評価	その他（市場性） ⑦取引件数（3次データ）：H23～	評価
高城地区 平成18年に旧都城市と合併	商業地平均：14,000円/㎡ 普通住宅地平均：11,000円/㎡ 村落平均： 4,400円/㎡ 地価公示 ・都城-11　12,700円/㎡ ・都城-12　8,100円/㎡ ・都城5-6　17,500円/㎡ 地価調査 ・都城(県)-20　9,650円/㎡ ・都城(県)-21　8,800円/㎡ ・都城(県)5-8　16,800円/㎡	・スーパーは複数あり ・コンビニ５店有		・総合病院はない ・各種クリニックはある		・路線バスが地域内を縦貫		・国県道が地区内に存在 ・国県道により外部と連絡		地区内に有 ・高城小学校（児童235名） ・有水小学校（児童64名） ・石山小学校（児童90名）		H23.4　R2.4　9年変動 総人口　11,555　10,223　-11.5% 年少人口　1,453　1,284　-11.6% 生産年齢人口　6,620　5,065　-23.5% 老年人口　3,482　3,874　11.3% 高齢化率　30.1%　37.9%　25.8%		取引件数 ９年合計　129件 年平均　14件 価格水準 / H23 / H24 / H25 / H26 / H27 / H28 / H29 / H30 / R01 40,000円～ 30,000円～ 20,000円～　1　1　1　1 10,000円～　4　3　6　1　5　4　5　1　3 0円～　10　2　2　23　16　15　10　11　4 合計　14　6　9　24　21　19　15　13　8	
高崎地区 平成18年に旧都城市と合併	商業地平均：13,500円/㎡ 普通住宅地平均：9,100円/㎡ 村落平均： 3,200円/㎡ 地価公示 ・都城-15　11,000円/㎡ ・都城5-3　14,100円/㎡ 地価調査 ・都城(県)-24　9,100円/㎡ ・都城(県)-25　5,600円/㎡ ・都城(県)5-9　10,900円/㎡ ・都城(県)5-13　11,600円/㎡	・スーパーは複数あり ・コンビニ4店有		・総合病院はない ・各種クリニックはある		・路線バスが地域内を縦貫		・国県道が地区内に存在 ・国県道により外部と連絡		地区内に有 ・高崎小学校（児童250名） ・高崎麓小学校（児童23名） ・江平小学校（児童48名） ・縄瀬小学校（児童42名） ・笛水小学校（児童6名）		H23.4　R2.4　9年変動 総人口　10,294　8,700　-15.5% 年少人口　1,071　856　-20.1% 生産年齢人口　5,756　4,078　-29.2% 老年人口　3,467　3,766　8.6% 高齢化率　33.7%　43.3%　28.5%		取引件数 ９年合計　84件 年平均　9件 価格水準 / H23 / H24 / H25 / H26 / H27 / H28 / H29 / H30 / R01 40,000円～ 30,000円～ 20,000円～ 10,000円～　2　3　5　1　1　1 0円～　5　11　3　15　9　4　11　6　7 合計　7　11　6　15　14　5　12　7　7	
山田地区 平成18年に旧都城市と合併	商業地平均：11,800円/㎡ 普通住宅地平均：6,300円/㎡ 村落平均： 3,200円/㎡ 地価公示 ・都城-13　8,200円/㎡ ・都城-14　6,300円/㎡ ・都城5-7　11,800円/㎡ 地価調査 ・都城(県)-22　9,200円/㎡ ・都城(県)-23　5,600円/㎡	・スーパーは複数あり ・コンビニ1店有		・総合病院はない ・各種クリニックはある		・路線バスが地域内を縦貫		・国県道が地区内に存在 ・国県道により外部と連絡		地区内に有 ・山田小学校（児童111名） ・中霧島小学校（児童150名） ・木之川内小学校（児童79名）		H23.4　R2.4　9年変動 総人口　8,129　6,996　-13.9% 年少人口　1,029　765　-25.7% 生産年齢人口　4,546　3,459　-23.9% 老年人口　2,554　2,772　8.5% 高齢化率　31.4%　39.6%　26.1%		取引件数 ９年合計　91件 年平均　10件 価格水準 / H23 / H24 / H25 / H26 / H27 / H28 / H29 / H30 / R01 40,000円～ 30,000円～ 20,000円～ 10,000円～　2　1　1　1　2　1　2 0円～　3　8　7　13　13　17　7　6　7 合計　5　9　8　13　14　19　8　8　7	
山之口地区 平成18年に旧都城市と合併	商業地平均：13,600円/㎡ 普通住宅地平均：8,700円/㎡ 村落平均： 3,500円/㎡ 地価公示 ・都城-9　11,100円/㎡ ・都城-10　7,400円/㎡ ・都城5-5　14,200円/㎡ 地価調査 ・都城(県)-18　10,300円/㎡ ・都城(県)-19　4,100円/㎡ ・都城(県)5-7　12,800円/㎡ ・都城(県)5-12　11,500円/㎡	・スーパーは複数あり ・コンビニ3店有		・総合病院はない ・各種クリニックはある		・路線バスが地域内を縦貫		・国県道が地区内に存在 ・国県道により外部と連絡		地区内に有 ・山之口小学校（児童235名） ・麓小学校（児童33名） ・富吉小学校（児童63名）		H23.4　R2.4　9年変動 総人口　6,780　6,027　-11.1% 年少人口　852　677　-20.5% 生産年齢人口　3,881　2,965　-23.6% 老年人口　2,047　2,385　16.5% 高齢化率　30.2%　39.6%　31.1%		取引件数 ９年合計　76件 年平均　8件 価格水準 / H23 / H24 / H25 / H26 / H27 / H28 / H29 / H30 / R01 40,000円～ 30,000円～ 20,000円～ 10,000円～　1　1　1　3　4　2　1　1 0円～　6　5　4　12　9　6　8　10　2 合計　7　6　4　13　12　10　10　11　3	
三股町 利便性が高く、都城市のベッドタウンとして人口も増加傾向にある。	商業地平均：25,100円/㎡ 普通住宅地平均：16,600円/㎡ 村落平均： 4,500円/㎡ 地価公示 ・三股-1　16,800円/㎡ ・三股-2　20,400円/㎡ 地価調査 ・三股(県)-2　12,900円/㎡ ・三股(県)-4　20,000円/㎡ ・三股(県)5-1　36,500円/㎡	・都城中心部への接近性が優り、中心部までの県道沿いに商業施設が立地している ・コンビニ7店有		・総合病院はない ・各種クリニックはある		・路線バスが地域内を縦貫		・国県道が地区内に存在 ・国県道により外部と連絡		地区内に有 ・立梶山小学校（児童68名） ・立勝岡小学校（児童354名） ・長田小学校（児童35名） ・三股小学校（児童526名） ・三股西小学校（児童772名） ・立宮村西小学校（児童127名）		H23.4　R2.4　9年変動 総人口　25,228　26,054　3.3% 年少人口　4,094　4,512　10.2% 生産年齢人口　15,739　14,617　-7.1% 老年人口　5,395　6,925　28.4% 高齢化率　21.4%　26.6%　24.3%		取引件数 ９年合計　464件 年平均　52件 価格水準 / H23 / H24 / H25 / H26 / H27 / H28 / H29 / H30 / R01 40,000円～　1　1　1　2 30,000円～　2　1 20,000円～　3　1　6　4　1　1　6　2　4 10,000円～　13　27　20　49　43　63　41　31　24 0円～　11　7　13　13　16　14　10　15　18 合計　27　35　39　66　60　79　60　49　49	
高原町 都城市と小林市に挟まれ農業と畜産業を基板産業とする人口約8,600人の自然豊かな町である。	商業地平均：13,400円/㎡ 普通住宅地平均：8,700円/㎡ 村落平均： 3,200円/㎡ 地価公示 ・高原-1　13,200円/㎡ ・高原-2　5,200円/㎡ ・高原5-1　16,300円/㎡ 地価調査 ・高原(県)-1　13,200円/㎡ ・高原(県)-2　10,300円/㎡ ・高原(県)5-1　13,900円/㎡ ・高原(県)5-2　10,900円/㎡	・スーパーは複数あり ・コンビニ2店有		・総合病院はない ・各種クリニックはある		・路線バスが地域内を縦貫		・国県道が地区内に存在 ・国県道により外部と連絡		地区内に有 ・高原小学校（児童300名） ・広原小学校（児童60名） ・狭野小学校（児童40名） ・後川内小学校（児童33名）		H23.10　R1.10　8年変動 総人口　9,867　8,709　-11.7% 年少人口　1,117　978　-12.4% 生産年齢人口　5,439　4,146　-23.8% 老年人口　3,309　3,585　8.3% 高齢化率　33.5%　41.2%　22.7%		取引件数 ９年合計　69件 年平均　8件 価格水準 / H23 / H24 / H25 / H26 / H27 / H28 / H29 / H30 / R01 40,000円～ 30,000円～　1 20,000円～　1 10,000円～　1　1　1　2　1　1　2 0円～　4　2　2　10　5　12　12　8　3 合計　6　3　2　11　7　13　13　8　6	

宮崎市田野町（旧：宮崎郡田野町）人口 10,700人

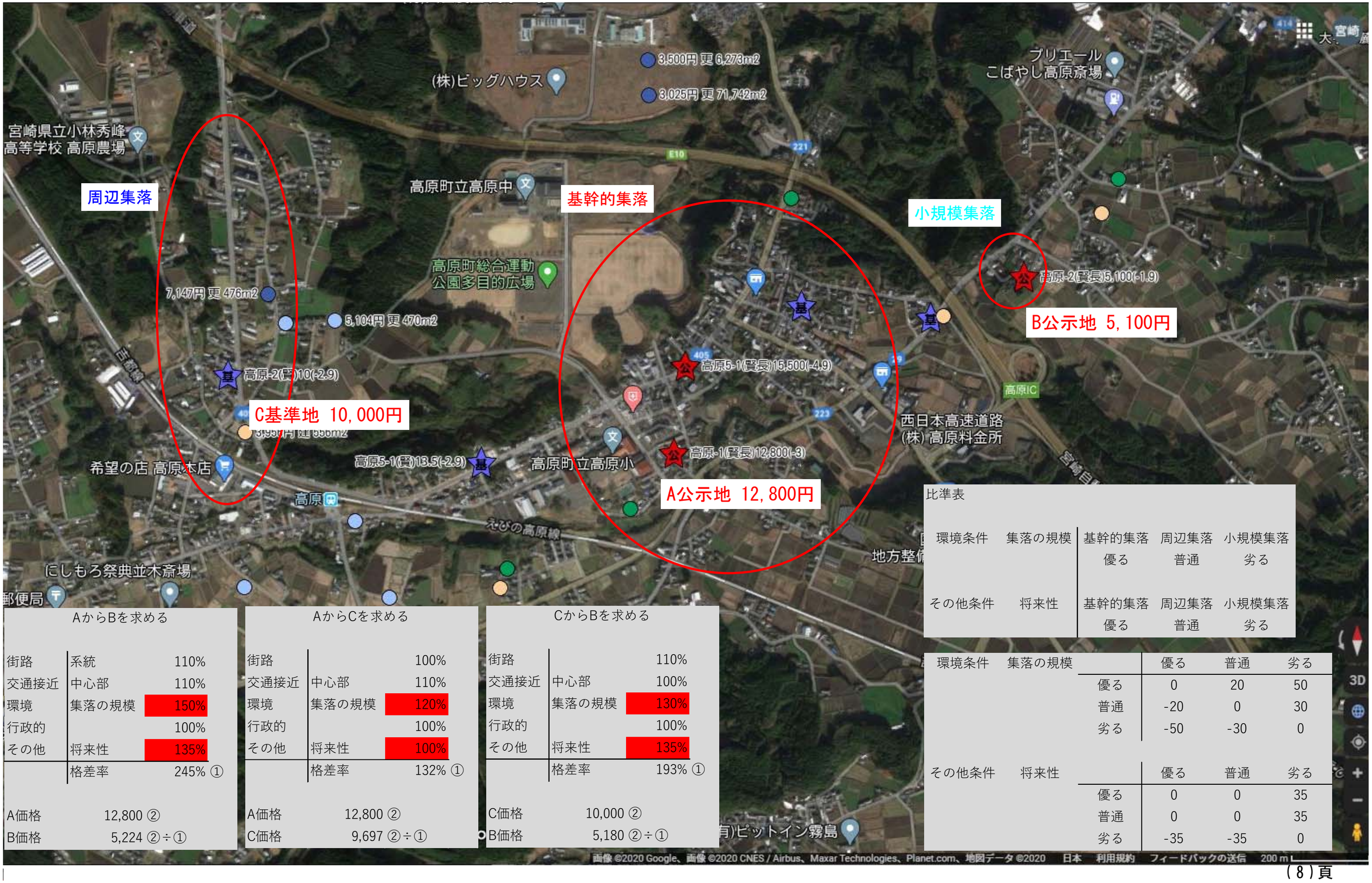


役場・病院・学校・店舗等が集積している基盤的集落は事例が多いが、周辺集落・小規模集落には取引事例がほぼ皆無である。

西諸県郡高原町 ①

周辺集落
基幹的集落
小規模集落
(株)ビッグハウス
3,500円 更 6,273m2
3,025円 更 71,742m2
プリエール
こばやし高原斎場
宮崎県立小林秀峰
高等学校 高原農場
高原町立高原中
高原町総合運動
公園多目的広場
7,147円 更 476m2
5,104円 更 470m2
高原-2(賢)10(-2.9)
高原-2(賢長)5,100(-1.9)
高原5-1(賢長)15,500(-4.9)
高原IC
3,958円 建 556m2
希望の店 高原本店
高原5-1(賢)13.5(-2.9)
高原町立高原小
高原-1(賢長)12,800(-3)
西日本高速道路
(株) 高原料金所
高原
えびの高原線
国土交通省 九州
地方整備局 宮崎 河川…
にしもろ祭典並木斎場
郵便局
10,530円 建 760m2
(株)芝田
スプリング製作所
高 原 町
吉都線
保育園
(有)ピットイン霧島
Google
画像 ©2020 Google、画像 ©2020 CNES / Airbus、Maxar Technologies、Planet.com、地図データ ©2020 日本 利用規約 フィードバックの送信 200 m

西諸県郡高原町 ②



比準表

環境条件	集落の規模	基幹的集落	周辺集落	小規模集落
		優る	普通	劣る
その他条件	将来性	基幹的集落	周辺集落	小規模集落
		優る	普通	劣る

環境条件	集落の規模		優る	普通	劣る
		優る	0	20	50
		普通	-20	0	30
		劣る	-50	-30	0

その他条件	将来性		優る	普通	劣る
		優る	0	0	35
		普通	0	0	35
		劣る	-35	-35	0

AからBを求める

街路	系統	110%
交通接近	中心部	110%
環境	集落の規模	150%
行政的		100%
その他	将来性	135%
	格差率	245% ①

A価格	12,800 ②
B価格	5,224 ②÷①

AからCを求める

街路		100%
交通接近	中心部	110%
環境	集落の規模	120%
行政的		100%
その他	将来性	100%
	格差率	132% ①

A価格	12,800 ②
C価格	9,697 ②÷①

CからBを求める

街路		110%
交通接近	中心部	100%
環境	集落の規模	130%
行政的		100%
その他	将来性	135%
	格差率	193% ①

C価格	10,000 ②
B価格	5,180 ②÷①

資料2－2

Ｒ２．８．２０　草間

人口減少地域における価格形成要因の検討について

（１）　長岡市栃尾地区の概要　：(2)頁(3)頁

長岡市中心部より東方約 10~25ｋｍほどに位置。

栃尾市であったが平成 18 年に長岡市に合併。合併直前の人口は 23,000 人。

合併前（昭和期）より栃尾都市計画区域として用途地域設定あり、非線引き。

地区の大半が山地・丘陵からなる中山間地域であり、他地区との境界も山地で隔てられている。

冬季は豪雪地帯となり、こうしたことから他地区からの隔絶性が強い。市街地中心部は刈谷田川とその支流西谷川の合流地点に形成された狭い河岸段丘（栃尾地域）に立地し、その周辺に小集落が点在する。古くから栃尾紬の産地として知られ、昭和期は合繊織物とニットの一大産地となったが、近年は海外勢との競合により当該地場産業の衰退が顕著。車で 20～30 分を要する旧長岡市へ山を越えて通勤する者も比較的多い。

（２）分析地域の区分　：(3)頁

価格形成要因の良否を判断するための地域区分を以下のとおりとしました。

地域名

・栃尾　　…地区中心部、商業・行政・医療等の全機能が集積、人口 10,000 人

・下塩谷　…中心部外縁の既成住宅地域、人口 1,800 人

・上塩谷　…郊外の既成住宅地域、人口 1,000 人

・東谷　　…中心部外縁の既成住宅地域、人口 2,100 人

・入東谷　…山間の小集落（限界集落）、人口 300 人

・荷頃　　…中心部外縁、旧長岡市に近い既成住宅地域、人口 1,100 人

・西谷　　…山間の小集落（限界集落）、人口 250 人

・中野俣　…山間の小集落（限界集落）、人口 350 人

・半蔵金　…山間の小集落（限界集落・危機的集落）、人口 60 人

（３）人口動態　：(4)頁

地区中心部である「栃尾」は９年間の人口減少率が▲16%、高齢化率 39%にとどまる。

その周辺隣接部である「下塩谷」「上塩谷」「東谷」「荷頃」は９年間の人口減少率が▲21～29%、高齢化率 42～48%。

中心部から遠く山間小集落が多い「入東谷」「西谷」「中野俣」「半蔵金」は９年間の人口減少率が▲32～38%、高齢化率 52～78%で、人口減少、高齢化が急速に進行している。

（４）価格形成要因の分析　：(5)頁

地価に影響があると思われる下記①～⑦価格形成要因について地域ごとに評価を行った。

① スーパー、ドラッグストア、コンビニ、役場支所、道の駅、勤務地との接近性

② 病院、診療所との接近性

③ 公共交通（路線バス等）の有無

④ 幹線網（アクセスの多様性）

⑤ 小学校との接近性

⑥ 地域の人口構成・人口動態

⑦ その他（市場性）

（５）事例の分布状況　：(6)頁(7)頁

長岡市栃尾地区における取引事例をプロットした。

取引は「栃尾」地域に集中している（(6)頁）。「栃尾」地域内では特定の地点に集中することなく、幅広く取引が分布している。「栃尾」地域以外では「栃尾」の近接部において幾つか取引がみられる（(7)頁）。

（６）公示地・基準地の分布状況　：(8)頁

公示地・基準地は「栃尾」地域に７ポイントが集中する。そのほか「下塩谷」地域に１ポイント所在する。

（７）現段階での調査結果

・①スーパー、ドラッグストア、コンビニ、役場支所、勤務地等、②病院、診療所はすべて中心部（栃尾地区）に存在する。隔絶感の強いエリアの中で、栃尾地域の利便性の良さは圧倒的であり、人口減少率が小幅であること（－15.9%）、取引件数の多さ（126 件）から不動産需要の点でも圧倒的な差があると考えられる。
周辺地域は栃尾地区を頂点として、距離を隔てるほどに地価が下落してゆく地価体系となっている。どの施設の価格影響が強いのかは分からない。栃尾地区からの総合接近性のようなものが影響していると思われる。
少ない取引事例価格も当該地価体系の範囲に概ね収まっており、現在の地価体系は概ね適正と思われる。

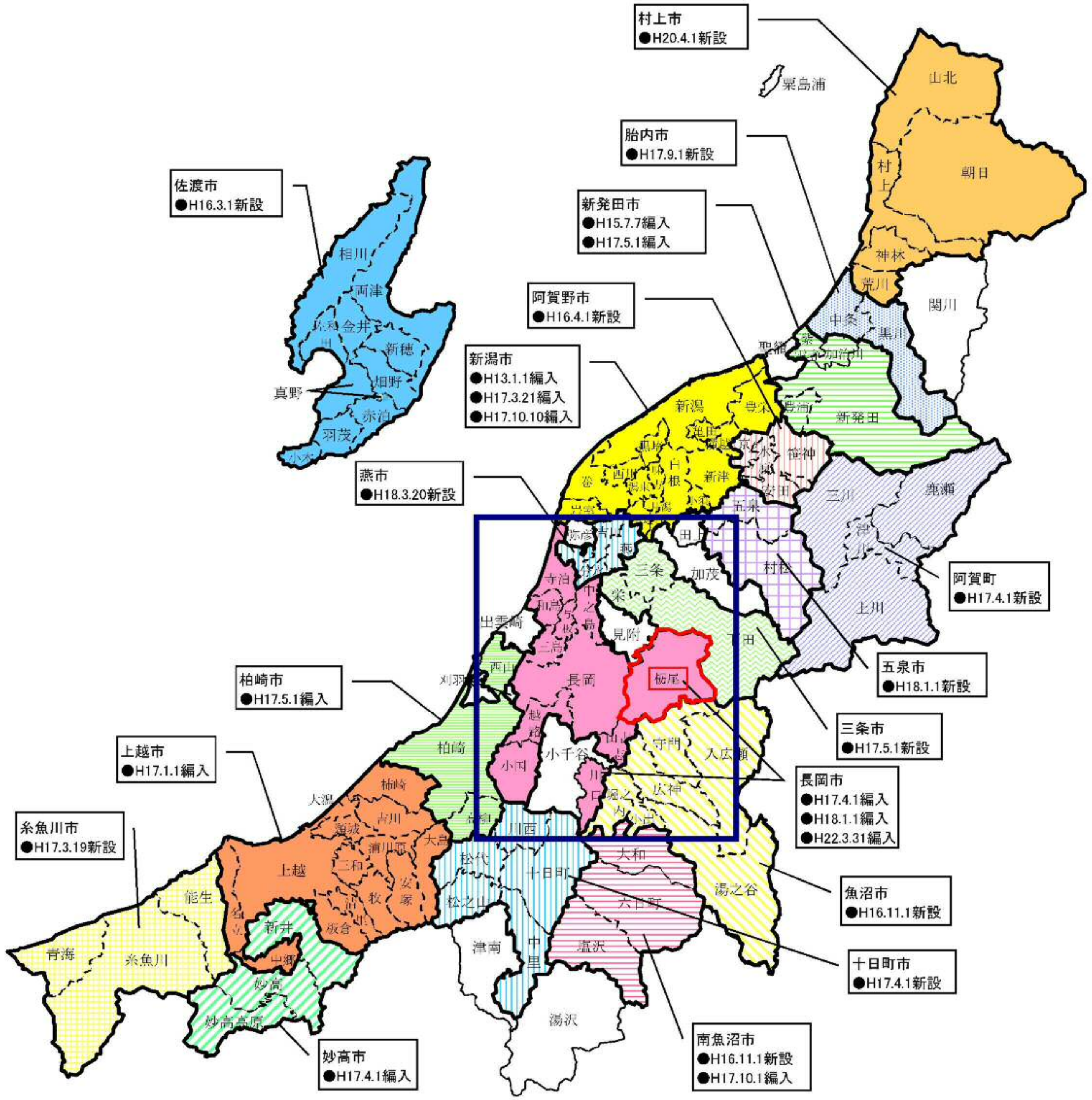
・小学校の閉校は、年少人口（及びその親世代）の転出をもたらす。小学校を失った地域は将来の存続可能性が大きく低下する。
人口動態：(4)頁ご参照

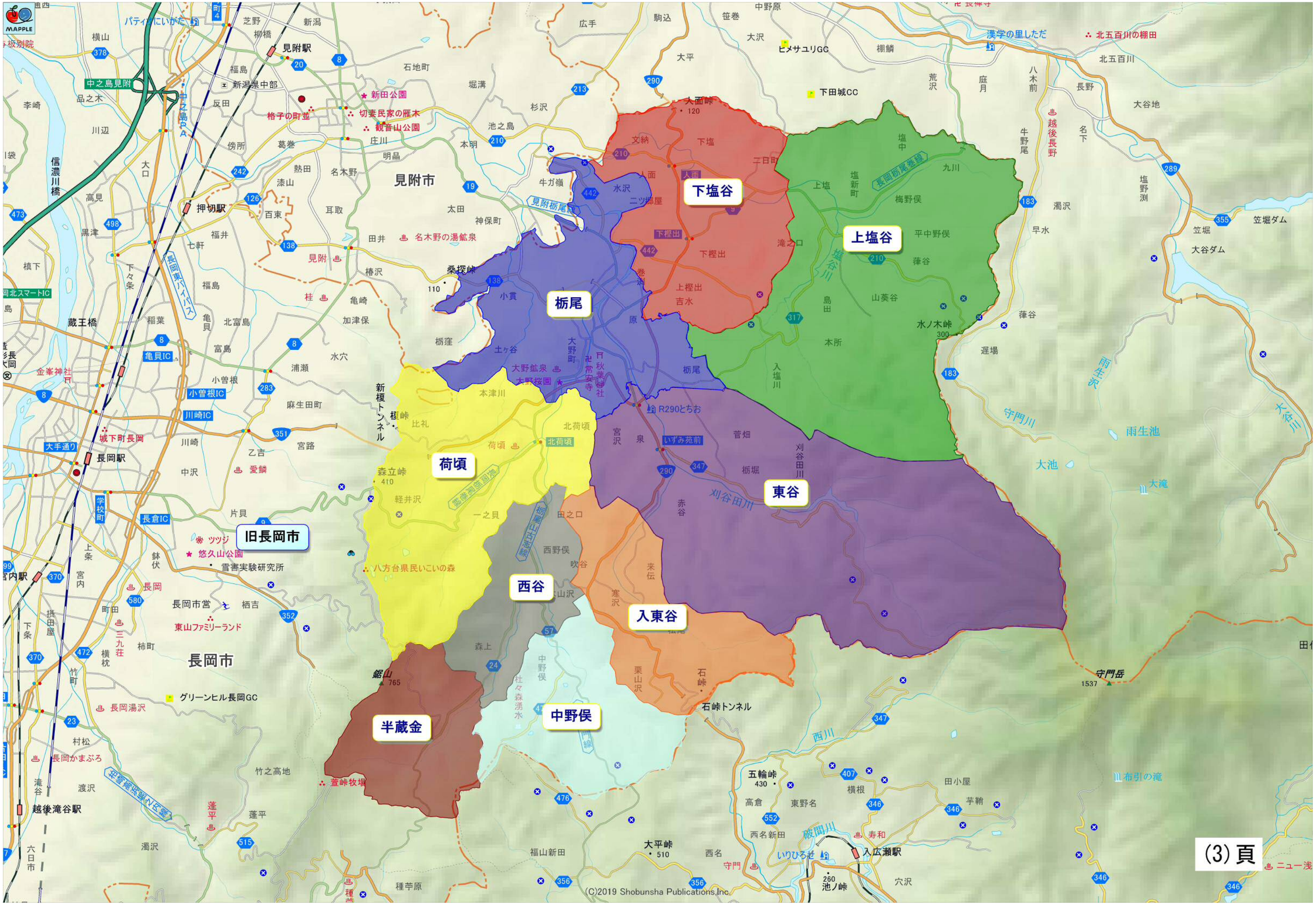
・衰退進行中（高齢化率 40%台）の地区では価格差（取引価格の差）が認められる。需要者による価格（価格形成要因）に対するこだわり・選好が認められる。衰退進行中の地域内においても好まれる土地とそうでない土地がある。
生産年齢人口は価格（価格形成要因）に対するこだわりが強いのではないか。

・限界集落レベル（高齢化率 50%超）まで衰退が進むと、価格帯は 1000 円/㎡以下で、価格形成要因による明確な価格差は分からない（取引も殆どない）。
老年人口は価格（価格形成要因）に対するこだわりが弱いのではないか。

以上が調査結果となります。取引事例の少なさから定量的分析には限界があり、鑑定の精度を上げるには地道な定性的分析の積み重ねを続ける他ないように感じました。また人口減少地域それぞれの独自性（地理的な隔絶性、積雪等の影響）を把握することも重要と感じました。

新潟県合併市町村地図


村上市
●H20.4.1新設
胎内市
●H17.9.1新設
新発田市
●H15.7.7編入
●H17.5.1編入
阿賀野市
●H16.4.1新設
新潟市
●H13.1.1編入
●H17.3.21編入
●H17.10.10編入
佐渡市
●H16.3.1新設
燕市
●H18.3.20新設
阿賀町
●H17.4.1新設
五泉市
●H18.1.1新設
三条市
●H17.5.1新設
柏崎市
●H17.5.1編入
長岡市
●H17.4.1編入
●H18.1.1編入
●H22.3.31編入
上越市
●H17.1.1編入
糸魚川市
●H17.3.19新設
魚沼市
●H16.11.1新設
十日町市
●H17.4.1新設
南魚沼市
●H16.11.1新設
●H17.10.1編入
妙高市
●H17.4.1編入
粟島浦
関川
出雲崎
刈羽
小千谷
見附
加茂
田上
弥彦
湯沢
津南
聖籠


下塩谷
上塩谷
栃尾
荷頃
東谷
西谷
入東谷
中野俣
半蔵金
旧長岡市
見附市
長岡市
(3)頁
(C)2019 Shobunsha Publications,Inc.

長岡市栃尾地区人口動態

地区名		H23.4.1	H24.4.1	H25.4.1	H26.4.1	H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1	H23→H24	H24→H25	H25→H26	H26→H27	H27→H28	H28→H29	H29→H30	H30→H31	H31→R2	H23→R2（9年変動）
栃尾	総人口	12,155	11,963	11,699	11,515	11,342	11,139	10,950	10,685	10,465	10,226	-1.6%	-2.2%	-1.6%	-1.5%	-1.8%	-1.7%	-2.4%	-2.1%	-2.3%	-15.9%
新栄町1.2.3、栄町1.2.3、栃尾山田町、栃尾新町、栃尾大町、栃尾表町、栃尾大野町1.2.3.4、谷内1.2、滝の下町、上の原町、栃尾旭町、仲子町、東町、栃尾本町、金町1.2、小貫、土ケ谷、金沢1.2.3.4.5.6、栃尾原町1.2.3.4.5、巻渕1.2.3.4、平1.2.3.4.5、東が丘、天下島1.2、鴉ヶ島、水沢、栃尾岩野外新田、栃尾山田、栃尾町、栃尾大野、金沢、栃尾原、巻渕、平、天下島	年少人口	1,402	1,384	1,339	1,313	1,271	1,235	1,185	1,137	1,087	1,014	-1.3%	-3.3%	-1.9%	-3.2%	-2.8%	-4.0%	-4.1%	-4.4%	-6.7%	-27.7%
	生産年齢人	7,064	6,874	6,571	6,360	6,160	5,943	5,756	5,499	5,332	5,199	-2.7%	-4.4%	-3.2%	-3.1%	-3.5%	-3.1%	-4.5%	-3.0%	-2.5%	-26.4%
	老年人口	3,689	3,705	3,789	3,842	3,911	3,961	4,009	4,049	4,046	4,013	0.4%	2.3%	1.4%	1.8%	1.3%	1.2%	1.0%	-0.1%	-0.8%	8.8%
	高齢化率	30.3%	31.0%	32.4%	33.4%	34.5%	35.6%	36.6%	37.9%	38.7%	39.2%	0.6%	1.4%	1.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.3%	0.8%	0.6%	8.9%
下塩谷	総人口	2,296	2,249	2,193	2,150	2,122	2,038	1,993	1,927	1,863	1,808	-2.0%	-2.5%	-2.0%	-1.3%	-4.0%	-2.2%	-3.3%	-3.3%	-3.0%	-21.3%
吉水、上樫出、下樫出、二ツ郷屋、山口、熊袋、二日町、下塩、人面、文納、山屋、明戸	年少人口	239	226	218	213	205	184	177	162	149	143	-5.4%	-3.5%	-2.3%	-3.8%	-10.2%	-3.8%	-8.5%	-8.0%	-4.0%	-40.2%
	生産年齢人	1,333	1,309	1,266	1,232	1,193	1,109	1,057	1,001	956	911	-1.8%	-3.3%	-2.7%	-3.2%	-7.0%	-4.7%	-5.3%	-4.5%	-4.7%	-31.7%
	老年人口	724	714	709	705	724	745	759	764	758	754	-1.4%	-0.7%	-0.6%	2.7%	2.9%	1.9%	0.7%	-0.8%	-0.5%	4.1%
	高齢化率	31.5%	31.7%	32.3%	32.8%	34.1%	36.6%	38.1%	39.6%	40.7%	41.7%	0.2%	0.6%	0.5%	1.3%	2.4%	1.5%	1.6%	1.0%	1.0%	10.2%
上塩谷	総人口	1,439	1,388	1,357	1,302	1,242	1,204	1,163	1,128	1,078	1,025	-3.5%	-2.2%	-4.1%	-4.6%	-3.1%	-3.4%	-3.0%	-4.4%	-4.9%	-28.8%
滝之口、入塩川、本所、栃尾島田、山葵谷、薄谷、平中野俣、九川、塩中、梅野俣、塩新町、上塩	年少人口	100	101	103	99	94	92	78	78	72	64	1.0%	2.0%	-3.9%	-5.1%	-2.1%	-15.2%	0.0%	-7.7%	-11.1%	-36.0%
	生産年齢人	791	762	740	711	661	639	612	574	537	485	-3.7%	-2.9%	-3.9%	-7.0%	-3.3%	-4.2%	-6.2%	-6.4%	-9.7%	-38.7%
	老年人口	548	525	514	492	487	473	473	476	469	476	-4.2%	-2.1%	-4.3%	-1.0%	-2.9%	0.0%	0.6%	-1.5%	1.5%	-13.1%
	高齢化率	38.1%	37.8%	37.9%	37.8%	39.2%	39.3%	40.7%	42.2%	43.5%	46.4%	-0.3%	0.1%	-0.1%	1.4%	0.1%	1.4%	1.5%	1.3%	2.9%	8.4%
東谷	総人口	2,710	2,654	2,592	2,544	2,466	2,403	2,345	2,260	2,176	2,081	-2.1%	-2.3%	-1.9%	-3.1%	-2.6%	-2.4%	-3.6%	-3.7%	-4.4%	-23.2%
栃尾宮沢、栃尾泉、大川戸、菅畑、赤谷、小向、栃堀	年少人口	233	212	211	204	180	178	171	157	140	128	-9.0%	-0.5%	-3.3%	-11.8%	-1.1%	-3.9%	-8.2%	-10.8%	-8.6%	-45.1%
	生産年齢人	1,511	1,480	1,411	1,339	1,257	1,192	1,154	1,066	1,019	947	-2.1%	-4.7%	-5.1%	-6.1%	-5.2%	-3.2%	-7.6%	-4.4%	-7.1%	-37.3%
	老年人口	966	962	970	1,001	1,029	1,033	1,020	1,037	1,017	1,006	-0.4%	0.8%	3.2%	2.8%	0.4%	-1.3%	1.7%	-1.9%	-1.1%	4.1%
	高齢化率	35.6%	36.2%	37.4%	39.3%	41.7%	43.0%	43.5%	45.9%	46.7%	48.3%	0.6%	1.2%	1.9%	2.4%	1.3%	0.5%	2.4%	0.9%	1.6%	12.7%
入東谷	総人口	423	407	386	375	371	348	334	322	305	286	-3.8%	-5.2%	-2.8%	-1.1%	-6.2%	-4.0%	-3.6%	-5.3%	-6.2%	-32.4%
来伝、松尾、栗山沢、寒沢、吹谷	年少人口	30	26	23	25	25	25	21	16	17	12	-13.3%	-11.5%	8.7%	0.0%	0.0%	-16.0%	-23.8%	6.3%	-29.4%	-60.0%
	生産年齢人	199	196	187	181	177	162	142	138	126	117	-1.5%	-4.6%	-3.2%	-2.2%	-8.5%	-12.3%	-2.8%	-8.7%	-7.1%	-41.2%
	老年人口	194	185	176	169	169	161	171	168	162	157	-4.6%	-4.9%	-4.0%	0.0%	-4.7%	6.2%	-1.8%	-3.6%	-3.1%	-19.1%
	高齢化率	45.9%	45.5%	45.6%	45.1%	45.6%	46.3%	51.2%	52.2%	53.1%	54.9%	-0.4%	0.1%	-0.5%	0.5%	0.7%	4.9%	1.0%	0.9%	1.8%	9.0%
荷頃	総人口	1,446	1,397	1,352	1,311	1,275	1,249	1,221	1,182	1,152	1,136	-3.4%	-3.2%	-3.0%	-2.7%	-2.0%	-2.2%	-3.2%	-2.5%	-1.4%	-21.4%
北荷頃、一之貝、軽井沢、比礼、本津川	年少人口	122	115	109	108	95	92	86	78	79	77	-5.7%	-5.2%	-0.9%	-12.0%	-3.2%	-6.5%	-9.3%	1.3%	-2.5%	-36.9%
	生産年齢人	789	764	733	694	663	629	596	568	546	520	-3.2%	-4.1%	-5.3%	-4.5%	-5.1%	-5.2%	-4.7%	-3.9%	-4.8%	-34.1%
	老年人口	535	518	510	509	517	528	539	536	527	539	-3.2%	-1.5%	-0.2%	1.6%	2.1%	2.1%	-0.6%	-1.7%	2.3%	0.7%
	高齢化率	37.0%	37.1%	37.7%	38.8%	40.5%	42.3%	44.1%	45.3%	45.7%	47.4%	0.1%	0.6%	1.1%	1.7%	1.7%	1.9%	1.2%	0.4%	1.7%	10.4%
西谷	総人口	414	397	386	353	326	317	295	277	269	267	-4.1%	-2.8%	**-8.5%**	**-7.6%**	-2.8%	-6.9%	-6.1%	-2.9%	-0.7%	-35.5%
田之口、西野俣、中、木山沢、森上	年少人口	28	26	23	14	11	10	7	5	4	5	-7.1%	-11.5%	**-39.1%**	**-21.4%**	-9.1%	-30.0%	-28.6%	-20.0%	25.0%	-82.1%
	生産年齢人	212	210	200	179	155	151	139	127	123	121	-0.9%	-4.8%	**-10.5%**	**-13.4%**	-2.6%	-7.9%	-8.6%	-3.1%	-1.6%	-42.9%
	老年人口	174	161	163	160	160	156	149	145	142	141	-7.5%	1.2%	**-1.8%**	**0.0%**	-2.5%	-4.5%	-2.7%	-2.1%	-0.7%	-19.0%
	高齢化率	42.0%	40.6%	42.2%	45.3%	49.1%	49.2%	50.5%	52.3%	52.8%	52.8%	-1.5%	1.7%	**3.1%**	**3.8%**	0.1%	1.3%	1.8%	0.4%	0.0%	10.8%
中野俣	総人口	525	511	487	457	446	370	386	358	347	335	-2.7%	-4.7%	-6.2%	-2.4%	-17.0%	**4.3%**	**-7.3%**	-3.1%	-3.5%	-36.2%
西中野俣、東中野俣	年少人口	40	36	31	23	22	22	17	11	10	9	-10.0%	-13.9%	-25.8%	-4.3%	0.0%	**-22.7%**	**-35.3%**	-9.1%	-10.0%	-77.5%
	生産年齢人	259	247	230	221	213	186	183	166	159	151	-4.6%	-6.9%	-3.9%	-3.6%	-12.7%	**-1.6%**	**-9.3%**	-4.2%	-5.0%	-41.7%
	老年人口	226	228	226	213	211	162	186	181	178	175	0.9%	-0.9%	-5.8%	-0.9%	-23.2%	**14.8%**	**-2.7%**	-1.7%	-1.7%	-22.6%
	高齢化率	43.0%	44.6%	46.4%	46.6%	47.3%	43.8%	48.2%	50.6%	51.3%	52.2%	1.6%	1.8%	0.2%	0.7%	-3.5%	**4.4%**	**2.4%**	0.7%	0.9%	9.2%
半蔵金	総人口	101	93	90	91	90	84	78	71	68	63	-7.9%	-3.2%	1.1%	-1.1%	-6.7%	-7.1%	-9.0%	-4.2%	-7.4%	-37.6%
半蔵金	年少人口	3	3	3	3	3	3	2	2	2	1	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-33.3%	0.0%	0.0%	-50.0%	-66.7%
	生産年齢人	23	21	20	19	17	16	15	11	12	13	-8.7%	-4.8%	-5.0%	-10.5%	-5.9%	-6.3%	-26.7%	9.1%	8.3%	-43.5%
	老年人口	75	69	67	69	70	65	61	58	54	49	-8.0%	-2.9%	3.0%	1.4%	-7.1%	-6.2%	-4.9%	-6.9%	-9.3%	-34.7%
	高齢化率	74.3%	74.2%	74.4%	75.8%	77.8%	77.4%	78.2%	81.7%	79.4%	77.8%	-0.1%	0.3%	1.4%	2.0%	-0.4%	0.8%	3.5%	-2.3%	-1.6%	3.5%

★0.0%超を緑に着色
★-10.0%以下を赤く着色

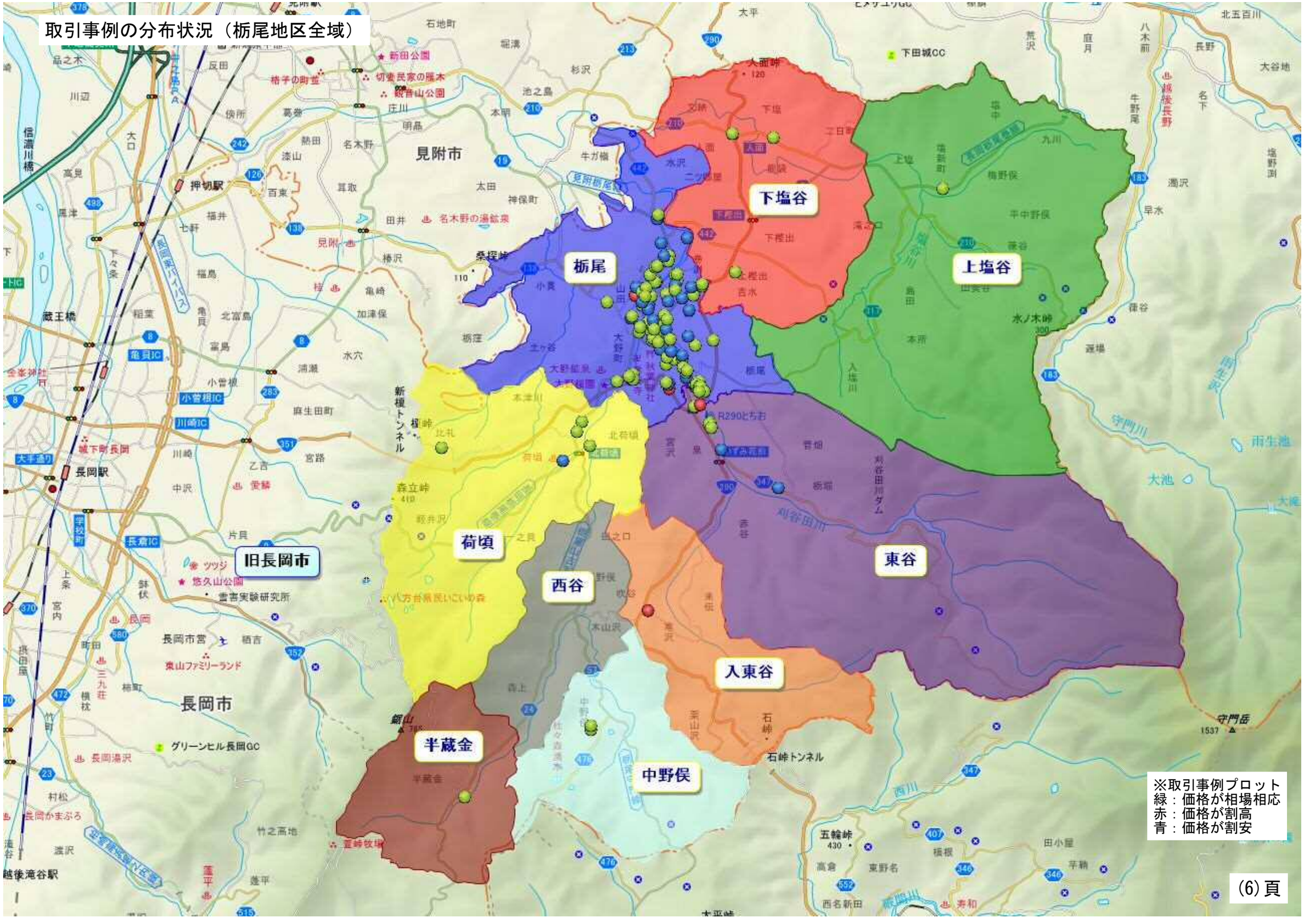
H27.3.31
西谷小閉校➡栃尾南小へ
※H25.5 区長・PTAより要望書

H30.3.31
中野俣小閉校➡栃尾南小へ
※H28.12 区長・PTAより要望書

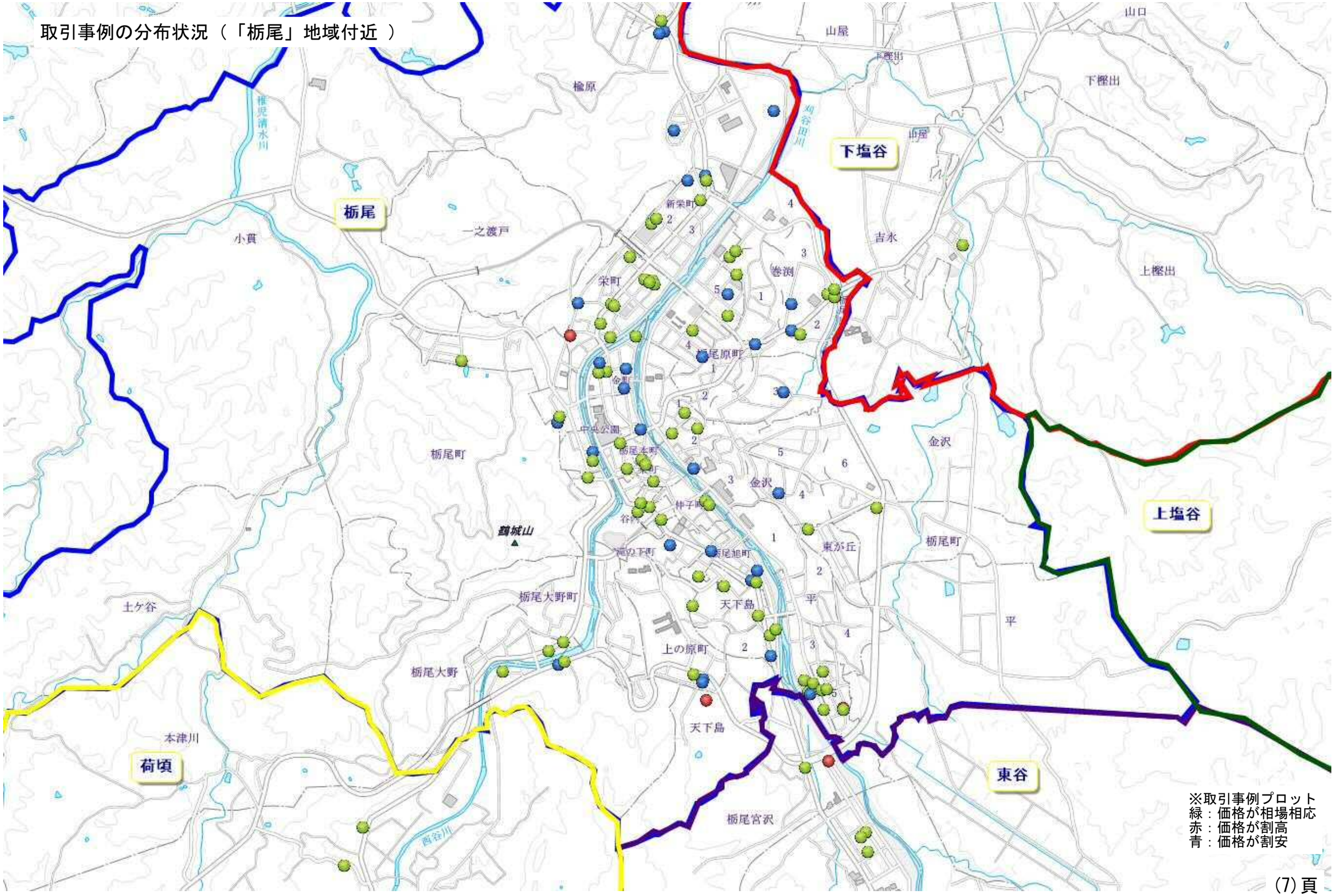
長岡市栃尾地区における価格形成要因の分析

地区名 地域の特性	価格帯（公的価格より） 地価公示価格 地価調査価格	交通接近条件 ①スーパー、ドラッグストア、コンビニ、役場支所、道の駅、勤務地との接近性	評価	交通接近条件 ②病院、診療所との接近性	評価	交通接近条件 ③公共交通の有無	評価	交通接近条件 ④幹線網（アクセスの多様性）	評価	交通接近条件 ⑤小学校との接近性	評価	環境条件 ⑥地域の人口構成・人口動態	評価	その他（市場性） ⑦取引件数（４次データ）：H23-R2　※公共買収除く	評価
栃尾 地区中心部 新栄町1.2.3、栄町1.2.3、栃尾山田町、栃尾新町、栃尾大町、栃尾表町、栃尾大野町1.2.3.4、谷内1.2、滝の下町、上の原町、栃尾旭町、仲子町、東町、栃尾本町、金町1.2、小貫、土ケ谷、金沢1.2.3.4.5.6、栃尾原町1.2.3.4.5、巻渕1.2.3.4、平1.2.3.4.5、東が丘、天下島1.2、鴉ヶ島、水沢、栃尾岩野外新田、栃尾山田、栃尾町、栃尾大野、金沢、栃尾原、巻渕、平、天下島	10,000～30,000円/㎡ 地価公示 ・長岡-29　21,400円/㎡ ・長岡-32　11,700円/㎡ ・長岡5-6　28,900円/㎡ 地価調査 ・長岡(県)-2　20,200円/㎡ ・長岡(県)-5　13,700円/㎡ ・長岡(県)-38　20,300円/㎡ ・長岡(県)5-13　23,200円/㎡	・スーパー２店以上有（原信栃尾店など） ・ドラッグストア３店以上有 ・コンビニ２店以上有 ・長岡市役所栃尾支所有	◎	・診療所６箇所以上有 （栃尾郷クリニックなど） ※総合病院なし	◎	各路線の起点有	◎	国県道が地区内に存在 国県道により外部と連絡	◎	地区内に有 ・栃尾東小学校（児童274名） ・栃尾南小学校（児童278名）	◎	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　12,155　10,226　-15.9% 年少人口　1,402　1,014　-27.7% 生産年齢人口　7,064　5,199　-26.4% 老年人口　3,689　4,013　8.8% 高齢化率　30.3%　39.2%　8.9% ※総人口-15.9%、高齢化率+8.9%（9年変動）	◎	所在　件数　所在　件数　所在　件数　所在　件数 新栄町　9　谷内　5　栃尾本町　2　東が丘　2 栄町　15　滝の下町　3　金町　8　天下島　7 栃尾山田町　1　上の原町　3　金沢　6　栃尾町　1 栃尾新町　5　栃尾旭町　5　栃尾原町　5 栃尾大町　4　仲子町　3　巻渕　18 栃尾大野町　8　東町　4　平　12 計126件 ※件数多数のため概要は割愛	◎
下塩谷 中心部外縁の既成住宅地域 吉水、上樫出、下樫出、ニツ郷屋、山口、熊袋、二日町、下塩、人面、文納、山屋、明戸	4,000～10,000円/㎡ 地価調査 ・長岡(県)-8　8,800円/㎡	栃尾地区の店舗等集積地まで　約2,000～6,000ｍ ・地区内に施設なし （地区内の幹線沿いに若干の商業集積あり）	○	栃尾地区の診療所集積地まで　約2,000～6,000ｍ ・地区内に診療所等なし	○	路線バスが地域内を縦貫	○	施設集積地に対して 国県市道により複数ルート有	○	地区内に有 ・下塩小学校（児童56名）	◎	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　2,296　1,808　-21.3% 年少人口　239　143　-40.2% 生産年齢人口　1,333　911　-31.7% 老年人口　724　754　4.1% 高齢化率　31.5%　41.7%　10.2% ※総人口-21.3%、高齢化率+10.2%（9年変動）	○	所在　取引時期　類型　土地価格　地積　配分　事情補正　建付減価　標準化補正　買主　売主 上樫出　H27　建付地　9,096円/㎡　327.60㎡　適用　100　100　100.0　不動産業者　個人 下塩　H29　更地　2,762円/㎡　542.99㎡　100　68.0　個人　法人 人面　H25　建付地　2,732円/㎡　205.00㎡　アンケート　100　70　80.0　個人　法人 計３件	△
上塩谷 郊外の既成住宅地域 滝之口、入塩川、本所、栃尾島田、山菱谷、蓬谷、平中野俣、九川、塩中、物野俣、塩新町、上塩	800～2,500円/㎡	栃尾地区の店舗等集積地まで　約7,000～10,500ｍ ・地区内に施設なし	×	栃尾地区の診療所集積地まで　約7,000～10,500ｍ ・地区内に診療所等なし	×	路線バスが地域内を縦貫	○	施設集積地に対して 国県道により１～２ルート有 ※一部集落行止り	△	地区内に有 ・上塩小学校（児童32名）	◎	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　1,439　1,025　-28.8% 年少人口　100　64　-36.0% 生産年齢人口　791　485　-38.7% 老年人口　548　476　-13.1% 高齢化率　38.1%　46.4%　8.4% ※総人口-28.8%、高齢化率+8.4%（9年変動）	△	所在　取引時期　類型　土地価格　地積　配分　事情補正　建付減価　標準化補正　買主　売主 塩新町　H27　建付地　1,000円/㎡　800.00㎡　アンケート　100　70　70.0　個人　個人 計１件	×
東谷 中心部外縁の既成住宅地域 集落部をふくむ 栃尾宮沢、栃尾泉、大川戸、菅畑、赤谷、小向、栃堀	3,000～10,000円/㎡	栃尾地区の店舗等集積地まで　約2,500～5,500ｍ ・コンビニ１店有 ・道の駅１店有（道の駅R290とちお）	○	栃尾地区の診療所集積地まで　約3,000～6,000ｍ ・地区内に診療所等なし	○	路線バスが地域内を縦貫	○	施設集積地に対して 国県市道により複数ルート有	○	地区内に有 ・東谷小学校（児童32名）	◎	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　2,710　2,081　-23.2% 年少人口　233　128　-45.1% 生産年齢人口　1,511　947　-37.3% 老年人口　966　1,006　4.1% 高齢化率　35.6%　48.3%　12.7% ※総人口-23.2%、高齢化率+12.7%（9年変動）	○	所在　取引時期　類型　土地価格　地積　配分　事情補正　建付減価　標準化補正　買主　売主 栃尾宮沢　H26　更地　20,427円/㎡　5,294.14㎡　150　82.3　公共団体等　法人 栃尾宮沢　H25　建付地　12,609円/㎡　713.80㎡　アンケート　100　100　90.9　法人　個人 栃尾泉　R2　更地　5,401円/㎡　925.81㎡　80　64.6　個人　法人 栃尾泉　H29　更地　9,004円/㎡　310.96㎡　100　86.7　法人　法人 栃尾泉　H24　更地　14,215円/㎡　260.00㎡　100　101.0　個人　個人 栃尾泉　H24　更地　15,129円/㎡　271.00㎡　100　104.0　個人　個人 栃堀　R1　建付地　339円/㎡　294.71㎡　配分法適用　100　10　90.0　個人　個人 計７件	△
入東谷 限界集落 来伝、松尾、栗山沢、寒沢、吹谷	550～1,100円/㎡	栃尾地区の店舗等集積地まで　約7,000～11,500ｍ ・地区内に施設なし	×	栃尾地区の診療所集積地まで　約7,500～12,000ｍ ・地区内に診療所等なし	×	路線バスが地域内を縦貫	○	施設集積地に対して 国道による１ルート限定 ※隣接の魚沼市に連絡	×	地区内に無 ・東谷小学校（児童32名）へ　約3,500～8,000ｍ	△	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　423　286　-32.4% 年少人口　30　12　-60.0% 生産年齢人口　199　117　-41.2% 老年人口　194　157　-19.1% 高齢化率　45.9%　**54.9%**　9.0% ※総人口-32.4%、高齢化率+9.0%（9年変動）	×	所在　取引時期　類型　土地価格　地積　配分　事情補正　建付減価　標準化補正　買主　売主 吹谷　H27　建付地　2,185円/㎡　274.64㎡　アンケート　150　100　100.0　個人　個人 計１件	×
荷頃 中心部外縁の既成住宅地域 集落部をふくむ 北荷頃、一之貝、軽井沢、比礼、本津川	650～7,500円/㎡	栃尾地区の店舗等集積地まで　約3,500～10,000ｍ ・地区内に施設なし （地区内に旧商店街地区あり） ※旧長岡市に比較的近く、若年層を中心に旧長岡市内に商圏等流出	△	栃尾地区の診療所集積地まで　約4,000～10,500ｍ ・地区内に診療所等なし	△	路線バスが地域内を縦貫 ※R1.9.30荷頃中心部以遠廃止	△	施設集積地に対して 国県市道により複数ルート有 ※一部集落行止り	○	地区内に無 ・栃尾南小学校（児童278名）へ　約3,000～9,500ｍ	△	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　1,446　1,136　-21.4% 年少人口　122　77　-36.9% 生産年齢人口　789　520　-34.1% 老年人口　535　539　0.7% 高齢化率　37.0%　47.4%　10.4% ※総人口-21.4%、高齢化率+10.4%（9年変動）	○	所在　取引時期　類型　土地価格　地積　配分　事情補正　建付減価　標準化補正　買主　売主 北荷頃　H28　建付地　3,345円/㎡　298.97㎡　アンケート　100　70　100.0　個人　個人 北荷頃　H27　底地　2,183円/㎡　229.00㎡　100　100.0　個人　個人 北荷頃　H27　底地　6,061円/㎡　35.61㎡　100　100.0　個人　個人 北荷頃　H25　更地　1,011円/㎡　158.21㎡　補正せず　個人　個人 北荷頃　H23　建付地　18,874円/㎡　30.20㎡　不明　100　100　100.0　個人　個人 比礼　H27　建付地　3,206円/㎡　693.99㎡　アンケート　100　80　102.0　個人　個人 計６件	△
西谷 限界集落 田之口、西野俣、中、木山沢、森上	700～1,500円/㎡	栃尾地区の店舗等集積地まで　約5,500～9,500ｍ ・地区内に施設なし	×	栃尾地区の診療所集積地まで　約6,000～10,000ｍ ・地区内に診療所等なし	×	路線バスが廃止（R1.9.30） ※R1.9.30荷頃中心部以遠廃止	×	施設集積地に対して 県道による１ルート限定 ※隣接の長岡市、魚沼市に連絡	×	地区内に無 ・栃尾南小学校（児童278名）へ　約5,500～9,500ｍ **※H27.3末に西谷小学校閉校**	△	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　414　267　-35.5% 年少人口　**28**　**5**　**-82.1%**　**西谷小学校閉校** 生産年齢人口　212　121　-42.9% 老年人口　174　141　-19.0% 高齢化率　42.0%　**52.8%**　10.8% ※総人口-35.5%、高齢化率+10.8%（9年変動）	×	所在　取引時期　類型　土地価格　配分　事情補正　建付減価　標準化補正　買主　売主 計０件	×
中野俣 限界集落 西中野俣、東中野俣	450～650円/㎡	栃尾地区の店舗等集積地まで　約9,500～11,500ｍ ・地区内に施設なし	×	栃尾地区の診療所集積地まで　約10,000～12,000ｍ ・地区内に診療所等なし	×	路線バスが廃止（R1.9.30） ※R1.9.30荷頃中心部以遠廃止	×	施設集積地に対して 県道による１ルート限定 ※隣接の魚沼市に連絡	×	地区内に無 ・栃尾南小学校（児童278名）へ　約9,500～11,500ｍ **※H30.3末に中野俣小学校閉校**	×	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　525　335　-36.2% 年少人口　**40**　**9**　**-77.5%**　**中野俣小学校閉校** 生産年齢人口　259　151　-41.7% 老年人口　226　175　-22.6% 高齢化率　43.0%　**52.2%**　9.2% ※総人口-36.2%、高齢化率+9.2%（9年変動）	×	所在　取引時期　類型　土地価格　配分　事情補正　建付減価　標準化補正　買主　売主 西中野俣　H27　建付地　432円/㎡　アンケート　100　100　80.8　個人　個人 西中野俣　H27　建付地　403円/㎡　アンケート　100　70　100.0　個人　個人 計２件	×
半蔵金 限界集落 半蔵金	300～500円/㎡	栃尾地区の店舗等集積地まで　約12,500～15,500ｍ ・地区内に施設なし	×	栃尾地区の診療所集積地まで　約13,000～16,000ｍ ・地区内に診療所等なし	×	路線バスが廃止（R1.9.30） ※R1.9.30荷頃中心部以遠廃止	×	施設集積地に対して 県道による１ルート限定 ※隣接の長岡市（旧山古志村）に連絡 分断	×	地区内に無 ・栃尾南小学校（児童278名）へ　約12,500～15,500ｍ	×	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　101　63　-37.6% 年少人口　3　1　-66.7% 生産年齢人口　23　13　-43.5% 老年人口　75　49　-34.7% 高齢化率　**74.3%**　**77.8%**　3.5% ※総人口-37.6%、高齢化率+3.5%（9年変動）	×	所在　取引時期　類型　土地価格　配分　事情補正　建付減価　標準化補正　買主　売主 半蔵金　H30　建付地　519円/㎡　配分法適用　100　100　100　個人　個人 計１件	×

取引事例の分布状況（栃尾地区全域）

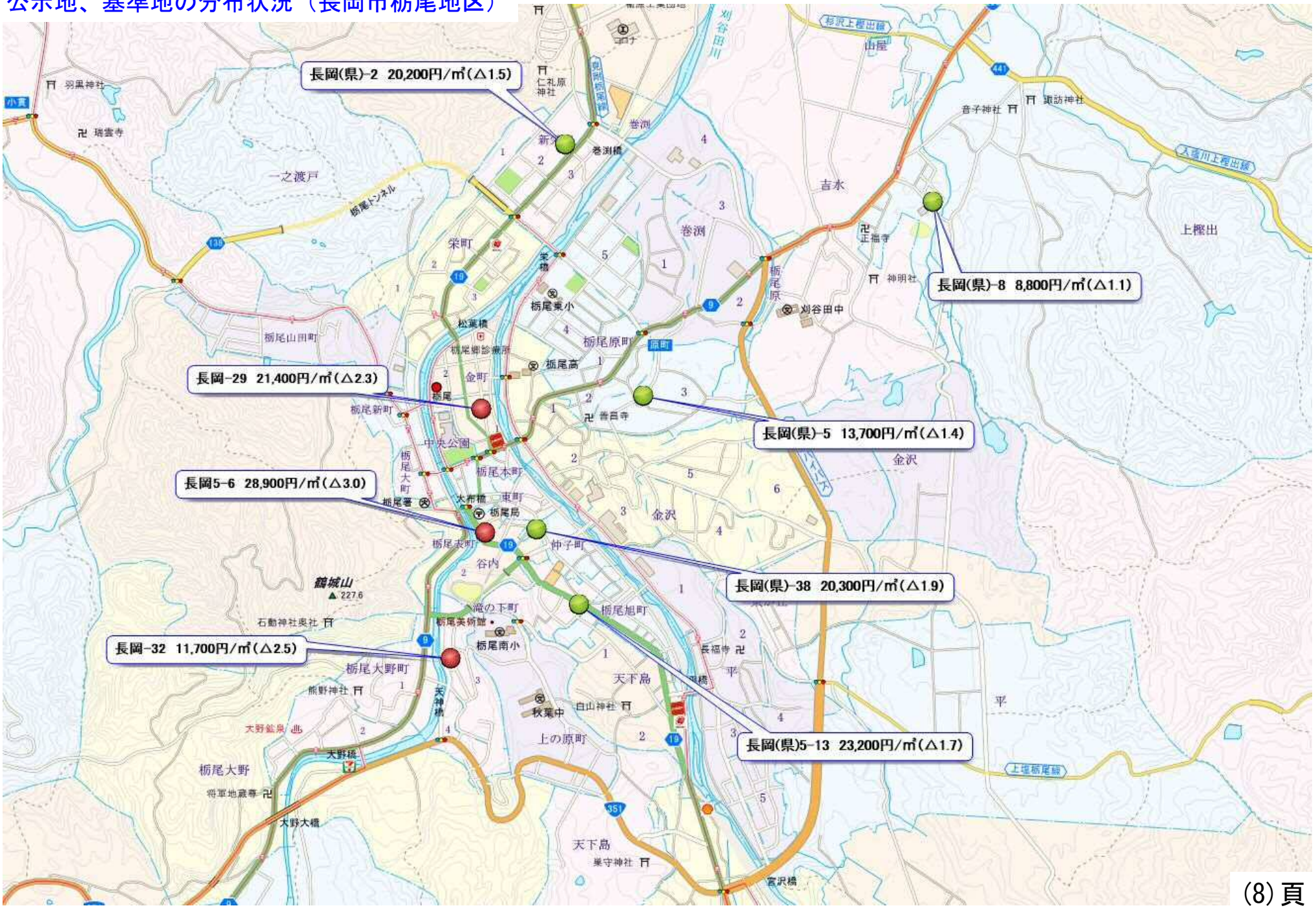


取引事例の分布状況（「栃尾」地域付近 ）



※取引事例プロット
緑：価格が相場相応
赤：価格が割高
青：価格が割安

公示地、基準地の分布状況（長岡市栃尾地区）



資料2－3

R２．９．２４　服部

人口減少地域における価格形成要因の検討について（岩手県盛岡市）

（１）分析対象

県庁所在地である盛岡市（人口約２９万人）の北部、玉山地区を対象とした。

※盛岡市玉山地区全体の概要

盛岡市中心部から北方約１５～２０ｋｍほどに位置。

元々は「岩手郡玉山村」であったが平成１８年に盛岡市に合併。合併直前の人口は 13.5 千人、現在は 11.6 千人。

以前より盛岡広域都市計画に含まれており、市街化区域と調整区域の線引きあり。

主要産業は農業及び工業。観光地的要素はほぼ無い。

（２）盛岡市玉山地区の概要（資料０）

「昭和の大合併」以前の村単位で分類

①渋民地区

旧玉山村の中心部で現在も中心的な地区。人口 2.6 千人で人口増加中。

②下田地区

旧玉山村の西部で大半が市街化調整区域。人口 3.3 千人で人口減少。

③好摩地区

旧玉山村の北部。かつては鉄道駅と既存商店街により優位であった。人口 4.4 千人で人口減少。

④玉山地区

旧玉山村の東部で全域市街化調整区域かつ農家集落地域。人口 1.2 千人で人口減少。

⑤薮川地区

北東部の山村奥地で盛岡市と岩泉町を結ぶルート上。本州一の寒冷地。人口約 200 人。

（３）盛岡市玉山地区人口動態（資料１）

・①渋民地区で人口増加。特に年少人口が全体とほぼ同率で増加している。

・その他の地区は人口減少。年少人口及び生産年齢人口が減少し、老齢人口は増加。

・特に⑤薮川地区は人口減少率や年少人口の減少幅が際立つ。老齢人口自体も減少している。

（４）価格形成要因の分析（資料２）

ａ．人口集中地区の発展と衰退

・①渋民地区の好調ぶりと③好摩地区の衰退ぶり

共に旧玉山村の南北の拠点的な地区であった。

①渋民地区

人口増加（特に年少人口の増加が目立つ）、人口当たり取引件数の多さ

③好摩地区

人口減少、人口当たり取引件数が渋民を下回る。

・①渋民地区の好調ぶりとして考えられる要因

区画整理事業を中心とする市街地の整備

イオン SC（地方小商圏向けの「イオンスーパーセンター」）をはじめとする商業施設の充実

市役所支所、文化ホール、総合公園といった公共施設の集積

鉄道駅の利便性は良くないが、地域性にはそれほど悪影響を与えていない。

どちらかといえば盛岡市中心部に近く、ギリギリではあるが盛岡市通勤圏に含まれる。

・③好摩地区の衰退傾向として考えられる要因

好摩駅は東北本線と花輪線の分岐駅でかつては拠点性が高かったが、鉄道事業は縮小傾向。

駅舎の建替えに伴う駅前広場の整備と駅南東側の住宅地整備を実施したが、旧市街地はほぼ手付かずのまま。

商業施設は旧来の商店が中心で複合型 SC はない。

盛岡市通勤圏からは外れる。

ｂ．土地取引件数の格差

・３次データで把握される限りではあるが、人口 100 人当たり取引件数は①渋民＞③好摩＞②下田＞④玉山＞⑤薮川の順で、人口増減率の順位と一致した。また、高齢化人口の増加率順位とも一致した。

・特に④玉山、⑤薮川の取引件数は極めて少なく、地域内の取引事例だけでは価格動向を把握することが困難なことが伺える。

（５）各地区の公示地・基準地、取引事例等の状況（資料３～５）

ａ．資料３　①渋民地区と②下田地区（一部）

・取引事例の出現箇所は市街化区域内に集中。
・公共施設、商業施設等の充実ぶり。店舗の新規出店も見られる。
・地価動向は横ばいないしは微減。
・農家集落地域の取引事例は皆無であったが、資料３、４には固定資産標準宅地の価格を示した。
農家集落地域間でも相当な価格差があることに注目。

ｂ．資料４　①好摩地区

・取引事例の出現箇所は市街化区域内に集中。
・公共施設は昔から存在するものの、新陳代謝はない。
・地価動向は下落。

ｃ．資料５　②下田地区、④玉山地区、⑤薮川地区

・ほとんどが市街化調整区域又は都市計画区域外
・取引事例は②下田地区西側の国道 282 号線沿いに点在するものの、その他は皆無に近い。
・固定資産評価をはじめとする公的評価では、地価動向は微減で推移としている。

（６）要点整理と課題

ａ．要点整理

近接する同規模の地区の間でも発展傾向と衰退傾向が認められ、これには人口増減、取引件数の多寡、公共施設整備、民間商業施設整備の状態、都心部（この場合盛岡市中心部）への遠近等といった要因がそれぞれ作用している。

ｂ．課題１

資料３、４の中で周辺の農家集落地域の価格水準を示しているが、戸建住宅地とは２～３倍の格差が生じている。農家集落地域間でも少しの距離を置いて２倍の格差が生じているケースがある。

戸建住宅地と農家集落地域間では、線引区分（市街化調整区域）、画地規模の違い、有効需要者層の違い等は明らかで、そもそものマーケットが異なるので価格差の説明は概ね可能である。

一方、農家集落地域間の価格差の説明（≒取引事例からの要因比較）をするためには、定性的な環境条件の格差を持ち出さざるを得ない。あえて環境条件の格差の内訳を把握しようとすれば、地域の成り立ちの経緯、地域間の序列的な関係性といった社会的要因に係る事項を大きな数字で示すことを許容しなければならない。

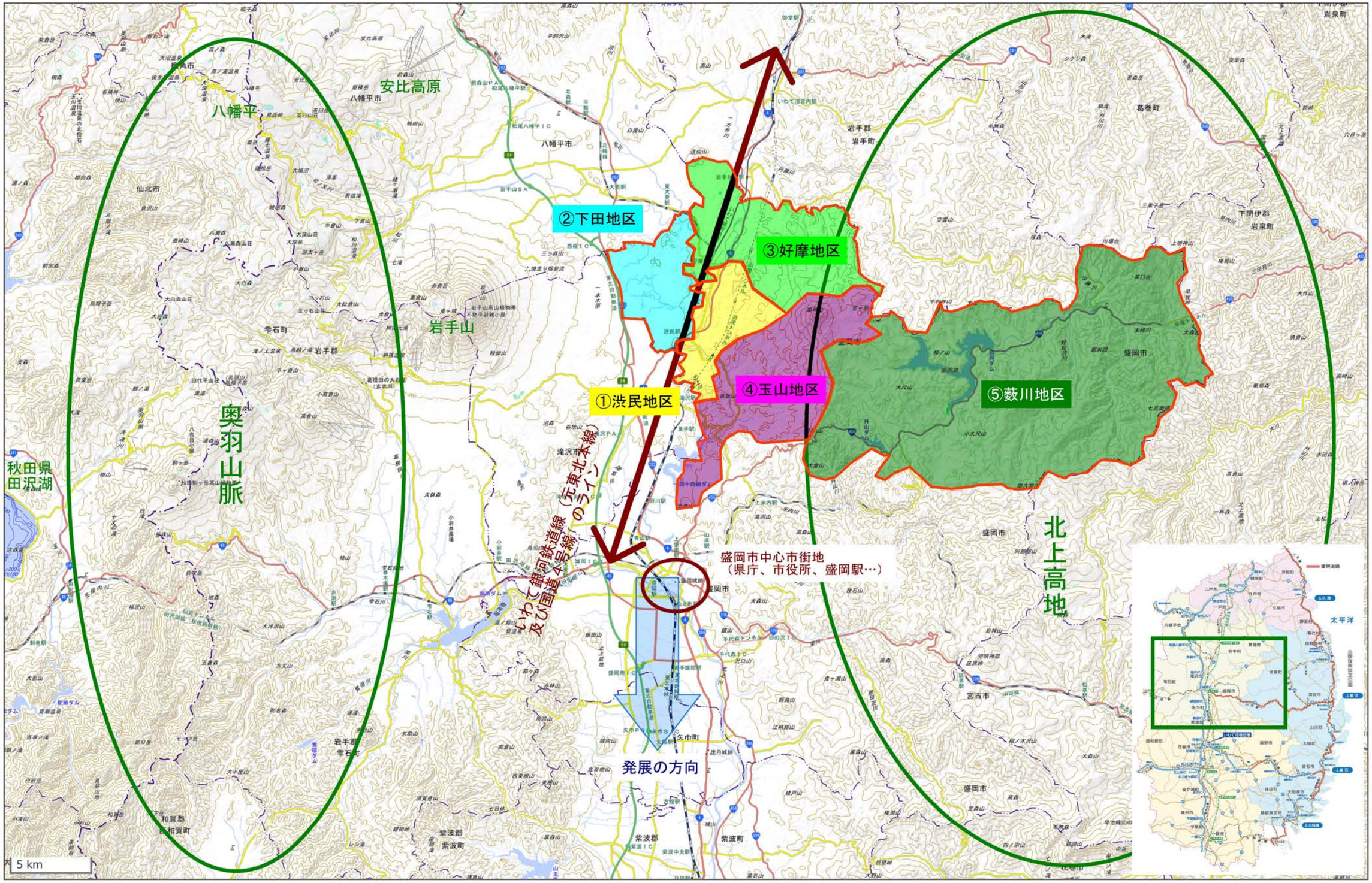
ｃ．課題２

今回の④玉山地区、⑤薮川地区のように、限界集落ないしはその一歩手前の地区では取引事例が皆無といってよい状態である。鑑定評価のニーズがあるかという問題は別として、取引事例比較法以外の価格アプローチについて抜本的な研究が望まれるものと思料される。

資料０

盛岡市玉山地区の広域図

地理院地図
GSI Maps



盛岡市玉山地区人口動態

資料１

地区名		H23.4.1	H24.4.1	H25.4.1	H26.4.1	H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1	H23→H24	H24→H25	H25→H26	H26→H27	H27→H28	H28→H29	H29→H30	H30→H31	H31→R2	H23→R2（9年変動）
①渋民	総人口	2,309	2,323	2,372	2,398	2,434	2,442	2,487	2,518	2,503	2,557	0.6%	2.1%	1.1%	1.5%	0.3%	1.8%	1.2%	-0.6%	2.2%	10.7%
	年少人口	362	377	370	366	375	365	376	404	392	399	4.1%	-1.9%	-1.1%	2.5%	-2.7%	3.0%	7.4%	-3.0%	1.8%	10.2%
	生産年齢人	1,395	1,381	1,434	1,434	1,444	1,441	1,460	1,452	1,461	1,499	-1.0%	3.8%	0.0%	0.7%	-0.2%	1.3%	-0.5%	0.6%	2.6%	7.5%
盛岡市渋民字、盛岡市芋田字、盛岡市門前寺字	老年人口	552	565	568	598	615	636	651	662	650	659	2.4%	0.5%	5.3%	2.8%	3.4%	2.4%	1.7%	-1.8%	1.4%	19.4%
	高齢化率	23.9%	24.3%	23.9%	24.9%	25.3%	26.0%	26.2%	26.3%	26.0%	25.8%	0.4%	-0.4%	1.0%	0.4%	0.7%	0.2%	0.1%	-0.3%	-0.2%	1.9%
②下田	総人口	3,881	3,803	3,731	3,715	3,651	3,597	3,537	3,482	3,405	3,314	-2.0%	-1.9%	-0.4%	-1.7%	-1.5%	-1.7%	-1.6%	-2.2%	-2.7%	-14.6%
	年少人口	446	424	425	417	407	396	369	345	321	302	-4.9%	0.2%	-1.9%	-2.4%	-2.7%	-6.8%	-6.5%	-7.0%	-5.9%	-32.3%
	生産年齢人	2,377	2,306	2,215	2,161	2,096	2,018	1,967	1,908	1,829	1,760	-3.0%	-3.9%	-2.4%	-3.0%	-3.7%	-2.5%	-3.0%	-4.1%	-3.8%	-26.0%
盛岡市下田字、盛岡市川崎字、盛岡市松内字	老年人口	1,058	1,073	1,091	1,137	1,148	1,183	1,201	1,229	1,255	1,252	1.4%	1.7%	4.2%	1.0%	3.0%	1.5%	2.3%	2.1%	-0.2%	18.3%
	高齢化率	27.3%	28.2%	29.2%	30.6%	31.4%	32.9%	34.0%	35.3%	36.9%	37.8%	0.9%	1.0%	1.4%	0.8%	1.5%	1.1%	1.3%	1.6%	0.9%	10.5%
③好摩	総人口	4,968	4,946	4,906	4,841	4,758	4,696	4,609	4,500	4,411	4,361	-0.4%	-0.8%	-1.3%	-1.7%	-1.3%	-1.9%	-2.4%	-2.0%	-1.1%	-12.2%
	年少人口	572	569	551	543	515	490	472	436	403	402	-0.5%	-3.2%	-1.5%	-5.2%	-4.9%	-3.7%	-7.6%	-7.6%	-0.2%	-29.7%
盛岡市好摩字、盛岡市玉山永井字、盛岡市寺林字、盛岡市巻堀字、盛岡市玉山馬場字	生産年齢人	3,037	3,001	2,958	2,870	2,756	2,683	2,592	2,485	2,409	2,351	-1.2%	-1.4%	-3.0%	-4.0%	-2.6%	-3.4%	-4.1%	-3.1%	-2.4%	-22.6%
	老年人口	1,359	1,376	1,397	1,428	1,487	1,523	1,545	1,579	1,599	1,608	1.3%	1.5%	2.2%	4.1%	2.4%	1.4%	2.2%	1.3%	0.6%	18.3%
	高齢化率	27.4%	27.8%	28.5%	29.5%	31.3%	32.4%	33.5%	35.1%	36.3%	36.9%	0.4%	0.7%	1.0%	1.8%	1.1%	1.1%	1.6%	1.2%	0.6%	9.5%
④玉山	総人口	1,514	1,469	1,439	1,403	1,372	1,319	1,283	1,244	1,243	1,201	-3.0%	-2.0%	-2.5%	-2.2%	-3.9%	-2.7%	-3.0%	-0.1%	-3.4%	-20.7%
	年少人口	161	151	139	136	132	127	125	108	105	98	-6.2%	-7.9%	-2.2%	-2.9%	-3.8%	-1.6%	-13.6%	-2.8%	-6.7%	-39.1%
盛岡市玉山字、盛岡市日戸字、盛岡市川又字、盛岡市(玉山)上田字	生産年齢人	925	889	862	820	781	727	694	663	648	607	-3.9%	-3.0%	-4.9%	-4.8%	-6.9%	-4.5%	-4.5%	-2.3%	-6.3%	-34.4%
	老年人口	428	429	438	447	459	465	464	473	490	496	0.2%	2.1%	2.1%	2.7%	1.3%	-0.2%	1.9%	3.6%	1.2%	15.9%
	高齢化率	28.3%	29.2%	30.4%	31.9%	33.5%	35.3%	36.2%	38.0%	39.4%	41.3%	0.9%	1.2%	1.5%	1.6%	1.8%	0.9%	1.8%	1.4%	1.9%	13.0%
⑤薮川	総人口	287	283	279	277	257	250	237	223	214	199	-1.4%	-1.4%	-0.7%	-7.2%	-2.7%	-5.2%	-5.9%	-4.0%	-7.0%	-30.7%
	年少人口	13	10	9	10	6	8	7	5	5	2	-23.1%	-10.0%	11.1%	-40.0%	33.3%	-12.5%	-28.6%	0.0%	-60.0%	-84.6%
盛岡市薮川字	生産年齢人	137	137	139	134	120	112	96	88	80	76	0.0%	1.5%	-3.6%	-10.4%	-6.7%	-14.3%	-8.3%	-9.1%	-5.0%	-44.5%
	老年人口	137	136	131	133	131	130	134	130	129	121	-0.7%	-3.7%	1.5%	-1.5%	-0.8%	3.1%	-3.0%	-0.8%	-6.2%	-11.7%
	高齢化率	47.7%	48.1%	47.0%	48.0%	51.0%	52.0%	56.5%	58.3%	60.3%	60.8%	0.4%	-1.1%	1.0%	3.0%	1.0%	4.5%	1.8%	2.0%	0.5%	13.1%

★0.0%超を緑に着色

★-10.0%以下を赤く着色

H26.3.31
外山小閉校➡米内小へ
通学距離１５ｋｍ～３５ｋｍ

盛岡市玉山地区における価格形成要因の分析

資料２

地区名 地域の特性	価格帯（公的価格より） 地価公示価格 地価調査価格	交通接近条件 ①スーパー、ドラッグストア、コンビニ、役場支所、道の駅、勤務地との接近性	評価	交通接近条件 ②病院、診療所との接近性	評価	交通接近条件 ③公共交通の有無	評価	交通接近条件 ④幹線網（アクセスの多様性）	評価	交通接近条件 ⑤小学校との接近性	評価	環境条件 ⑥地域の人口構成・人口動態	評価	その他（市場性） ⑦取引件数（３次データ）：H23-R2	評価
①渋民 地区の主要公共施設が集積 平坦地が多い。近年人口増加。 盛岡市渋民字、盛岡市芋田字、盛岡市門前寺字	3,000～19,000円/㎡ 地価公示 ・盛岡-35　18,000円/㎡(0.0) 地価調査 ・盛岡(県)-42　11,700円/㎡(-2.5) ・盛岡(県)-45　13,900円/㎡(0.0) ・盛岡(県)5-13 19,000円/㎡(-1.6) ・盛岡(県)9-1　10,100円/㎡	・イオンの複合SC ・地元資本の小型スーパー１店 ・コンビニ２店以上有 ・盛岡市役所玉山総合支所（旧玉山村役場） ・市民ホール	◎	・診療所3箇所以上有 （うち入院可能施設１） ※総合病院なし	○	路線バスが地域内を縦貫	○	国道4号線が基幹 国県道により外部と連絡	◎	地区内に有 ・渋民小学校（児童262名）	◎	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　2,309　2,557　10.7% 年少人口　362　399　10.2% 生産年齢人口　1,395　1,499　7.5% 老年人口　552　659　19.4% 高齢化率　23.9%　25.8%　1.9%	◎	3次データ取引件数 宅地9年間合計　48件　年平均　5.3件　人口100人当り　1.9件 宅地取引(9年計) H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 H31 R2 宅地 4 4 6 2 6 10 7 5 4 農地 1 1 2 4 1 1 1 林地 1	◎
②下田 北上川右岸の範囲。 平坦地や丘陵地が主体で、農家集落が多い。 盛岡市下田字、盛岡市川崎字、盛岡市松内字	3,000～16,000円/㎡ 地価公示 ・盛岡-39　12,600円/㎡(-0.8) 地価調査 ・盛岡(県)-48　5,700円/㎡(0.0) （調整区域）	渋民地区の店舗集積地（イオンSC)まで　約3,000～10,000ｍ ・食品スーパは－ないもののコンビニ3店以上 （国道282号線沿いに若干の商業集積あり）	△	渋民地区の診療所集積地まで　約3,000～10,000ｍ ・地区内に診療所等なし ・介護施設は各所に点在	△	路線バスが地域内を縦貫 南部では鉄道駅利用可能	○	国道282号線が基幹 国県道により外部と連絡	○	地区内に有 ・生出小学校（児童38名） ※統廃合リスクあり	○	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　3,881　3,314　-14.6% 年少人口　446　302　-32.3% 生産年齢人口　2,377　1,760　-26.0% 老年人口　1,058　1,252　18.3% 高齢化率　27.3%　37.8%　10.5%	○	3次データ取引件数 宅地9年間合計　39件　年平均　4.3件　人口100人当り　1.2件 宅地取引(9年計) H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 H31 R2 宅地 4 3 4 3 3 4 8 3 7 農地 7 4 7 3 4 5 4 2 4 林地	△
③好摩 北側の拠点的な地区で総人口は最も多い。 旧東北本線と花輪線の分岐駅 盛岡市好摩字、盛岡市玉山永井字、盛岡市寺林字、盛岡市巻堀字、盛岡市玉山馬場字	3,000～19,000円/㎡ 地価調査 ・盛岡(県)-24　16,200円/㎡(-5.3) ・盛岡(県)-46　15,600円/㎡(-0.6)	渋民地区の店舗集積地（イオンSC)まで　約2,500～7,000ｍ ・地元資本の小型スーパー１店 ・コンビニ２店以上有 ・地銀の支店をはじめ、古くからの店舗が多い。	○	・診療所2箇所有 （うち入院可能施設１）	○	路線バスが地域内を縦貫 好摩駅が利用可能	◎	国道4号線が基幹 国県道により外部と連絡	◎	地区内に有 ・好摩小学校（児童164名） ・巻堀小学校（児童32名）	◎	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　4,968　4,361　-12.2% 年少人口　572　402　-29.7% 生産年齢人口　3,037　2,351　-22.6% 老年人口　1,359　1,608　18.3% 高齢化率　27.4%　36.9%　9.5%	△	3次データ取引件数 宅地9年間合計　59件　年平均　6.6件　人口100人当り　1.4件 宅地取引(9年計) H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 H31 R2 宅地 5 5 4 13 3 3 5 8 13 1 農地 1 6 2 8 4 2 3 林地	○
④玉山 山間部の農家集落主体の地区 盛岡市玉山字、盛岡市日戸字、盛岡市川又字、盛岡市(玉山)上田字	1,000～7,000円/㎡	渋民地区の店舗集積地（イオンSC)まで　約4,000～15,000ｍ ・地区内に施設なし	△	渋民地区の診療所集積地まで　約3,000～6,000ｍ ・地区内に診療所等なし	△	2020年4月に地区内縦貫バス路線が廃止。現在は地区中心と盛岡市中心を結ぶバスが1日1往復	×	県道が基幹 国県市道により複数ルート有	○	地区内に有 ・玉山小学校（児童24名） ※統廃合リスクあり	○	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　1,514　1,201　-20.7% 年少人口　161　98　-39.1% 生産年齢人口　925　607　-34.4% 老年人口　428　496　15.9% 高齢化率　28.3%　41.3%　13.0%	○	3次データ取引件数 宅地9年間合計　3件　年平均　0.3件　人口100人当り　0.2件 宅地取引(9年計) H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 H31 R2 宅地 1 1 1 農地 1 1 1 1 1 林地 2	×
⑤荻川 アメダスなどでは本州一寒いとされる 限界集落 盛岡市荻川字	600～1,600円/㎡	盛岡市内の店舗集積地まで　約10,000～40,000ｍ ・地区内に施設なし	×	渋民地区の診療所集積地まで　約7,500～12,000ｍ ・地区内に診療所等なし	×	都市間バスが地域内を縦貫 1日4往復	△	国道456号線が基幹 その他のルートは整備状況劣	△	地区内に無 ・米内小学校へ 約15,000～35,000ｍ （R2.4現在の15歳未満人口2人）	×	H23.4　R2.4　9年変動 総人口　287　199　-30.7% 年少人口　13　2　-84.6% 生産年齢人口　137　76　-44.5% 老年人口　137　121　-11.7% 高齢化率　47.7%　60.8%　13.1%	×	3次データ取引件数 宅地9年間合計　0件　年平均　0.0件　人口100人当り　0.0件 宅地取引(9年計) H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 H31 R2 農地 2 林地 1	×

公示地・基準地、取引事例等の状況

資料３

②下田地区

①渋民地区

農家集落
固定標宅3.5千円/㎡

地価公示盛岡－３５
18,000円/㎡（0.0%）

農家集落
固定標宅7.2千円/㎡

農家集落
固定標宅3.6千円/㎡

農家集落
固定標宅4.0千円/㎡

地価公示盛岡－３９
12,600円/㎡（-0.8%）

地価調査盛岡（県）－４５
13,900円/㎡（0.0%）

地価調査盛岡（県）５－１３
19,000円/㎡（-1.6%）

農家集落
固定標宅12.8千円/㎡

基幹的地区

周辺住宅地

周辺住宅地

工業団地

中規模病院

小学校
渋民小

中学校
渋民中

イオンの複合ＳＣ

小型スーパー

市役所支所（旧村役場）

総合福祉センター

渋民
運動公園

体育館

学校給食
センター

JA

イオンスーパーセンター

宮脇

イオン

農協前

ヤマゴン

啄木記念館

啄木記念館

宝徳寺

渋民中央病院

ひめかみ病院

北岩手菱農

船田

カガヤ

住友建機販売

関東農機

組合会館

盛岡工業団地

コミュニティセンター

ACサカエ

ビッジハウス

薬王堂

愛宕神社

館石川

大橋川

荷坪

牛転

石羽根

いわて銀河鉄道

取引事例　補正後19,880円/㎡
列5：20171117事情100標準化補正102.5

取引事例　補正後17,859円/㎡
列5：20160419事情100標準化補正100.5

取引事例　補正後15,897円/㎡
列5：20160722事情100標準化補正104

取引事例　補正後16,416円/㎡
列5：20150212事情100標準化補正101

取引事例　補正後16,200円/㎡
列5：20160603事情100標準化補正102

取引事例　補正後18,334円/㎡
テキスト：取引201707事情100

取引事例　補正後18,384円/㎡
列5：20151120事情100標準化補正102

取引事例　補正後8,260円/㎡
列5：20171127事情70標準化補正103

取引事例　補正後11,939円/㎡
列5：20181116事情135標準化補正100

取引事例　補正後11,490円/㎡
列5：20180514事情70標準化補正90.9

取引事例　補正後10,580円/㎡
列5：20170213事情100標準化補正101

取引事例　補正後12,817円/㎡
列5：20190610事情100標準化補正105.1

補正後14,473円/㎡
列5：20171211事情120標準化補正101

取引事例　補正後16,619円/㎡
列5：20171113事情100標準化補正100.5

取引事例　補正後17,00　/㎡
列5：20171112事情100標準化補正100.5

補正後14,927　/㎡
列5：20190527事情100標準化補正101

取引事例　補正後14,9　8円/㎡
列5：20160419事情100標準化補正102.5

取引事例　補正後17,663円/㎡
列5：20160330事情100標準化補正105.6

取引事例　補正後19,894円/㎡
列5：20150817事情100標準化補正100.5

取引事例　補正後16,434円/㎡
列5：20170619事情100標準化補正105.1

取引事例　補正後18,147円/㎡
テキスト：取引201812事情100

取引事例　補正後18,147円/㎡
列5：20181213事情100標準化補正100

取引事例　補正後19,081円/㎡
テキスト：取引201812事情100

取引事例　補正後15,063円/㎡
列5：20180629事情100標準化補正100

取引事例　補正後18,169円/㎡
列5：20170716事情100標準化補正102

取引事例　補正後14,893円/㎡
列5：20190214事情100標準化補正102

取引事例　補正後17,490円/㎡
列5：20171221事情100標準化補正103

旧玉山村の中心的な地区。石川啄木の生家や記念館がある。
事例集中地はここ１０年内に区画整理で整備された地区。
役所、ＳＣ、公共施設、医療機関がバランスよく配置されている。
地区全体の人口は増加傾向

(C)2019 Shobunsha Publications, Inc.

1：10,000 相当

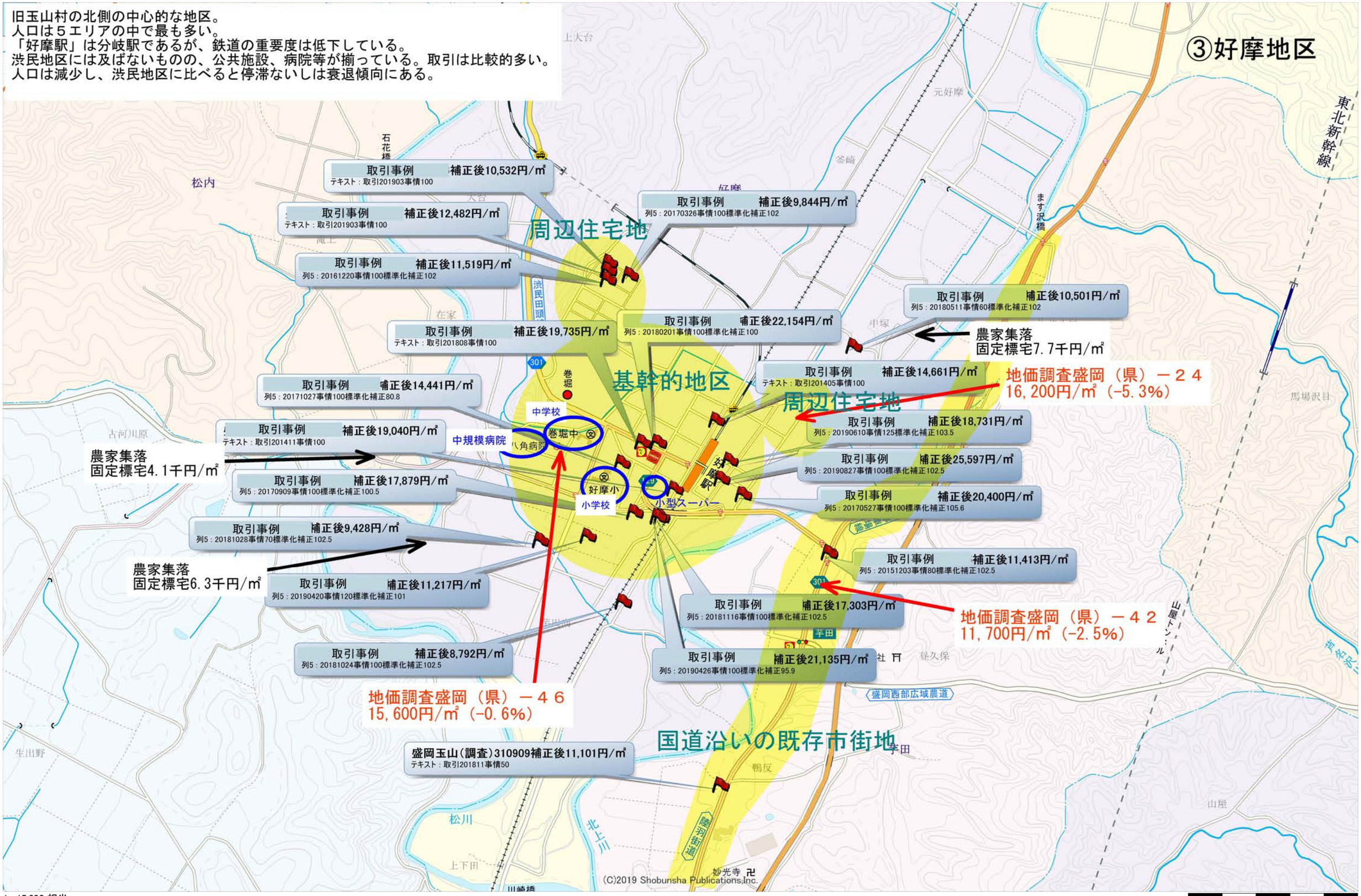
地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 141度 9分49秒　北緯　39度50分36秒

岩手県盛岡市好摩　付近

公示地・基準地、取引事例等の状況

資料４

旧玉山村の北側の中心的な地区。
人口は５エリアの中で最も多い。
「好摩駅」は分岐駅であるが、鉄道の重要度は低下している。
渋民地区には及ばないものの、公共施設、病院等が揃っている。取引は比較的多い。
人口は減少し、渋民地区に比べると停滞ないしは衰退傾向にある。



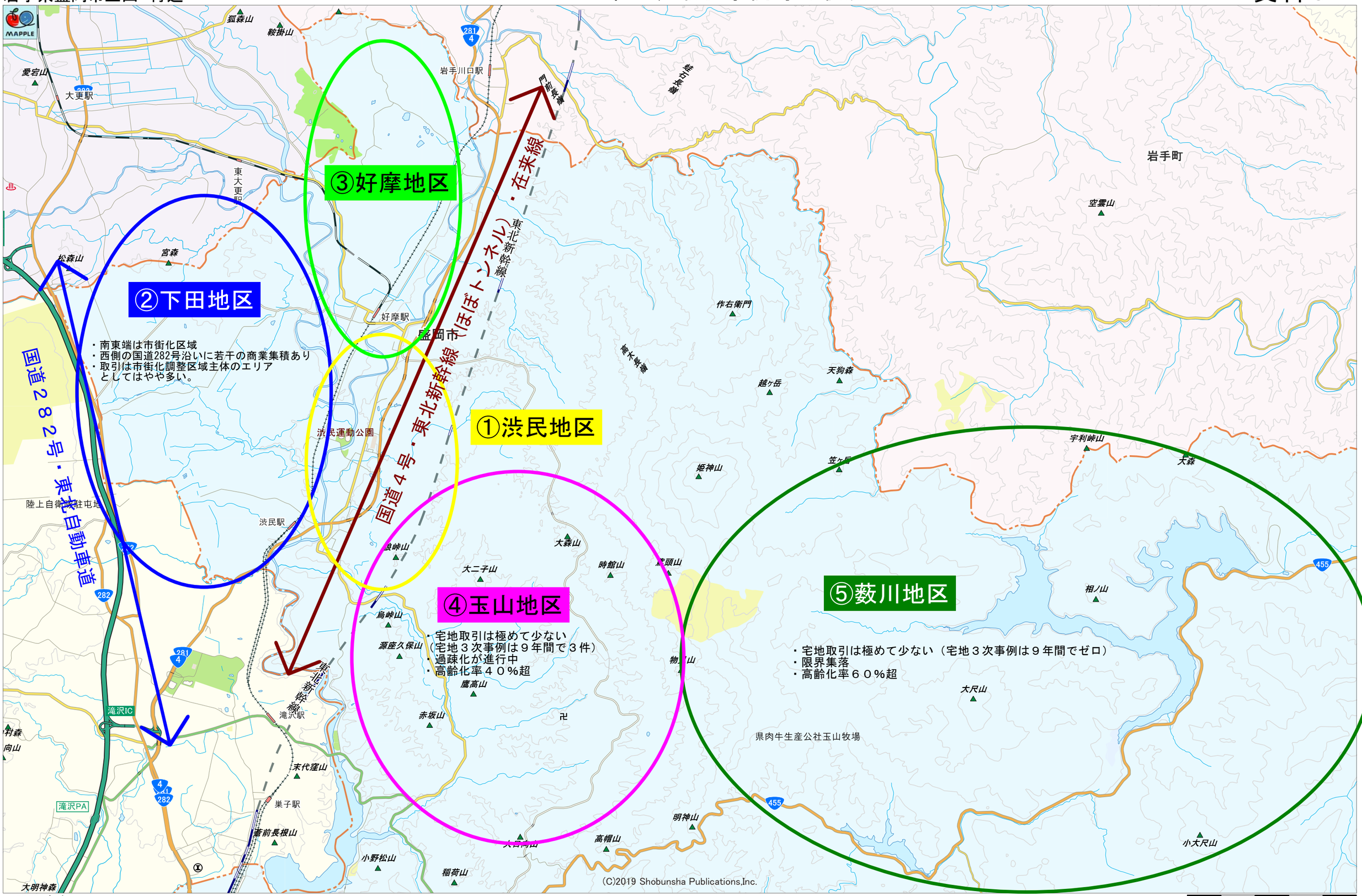
1：15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 141度10分21秒　北緯　39度52分29秒

岩手県盛岡市玉山　付近

公示地・基準地、取引事例等の状況

資料５



1：70,000 相当

地図上の１センチは 約 700 メートル

印刷中心は 東経 141度14分34秒　北緯　39度50分56秒

資料2－4

R2.9.30　小坂雄一郎

人口減少地域における価格形成要因の検討について（高知県高知市）

（1）分析対象

昨年度、現地調査を行った鏡地区の住宅系の２地点、春野町の３地点に、新たに土佐山地区及び行川地区を加えて価格形成要因につき、価格形成要因、人口動態、取引件数等の調査を行った。資料－１を参照

そのうえで、より詳細な価格形成要因の分析については、震災懸念の影響が混入する沿岸部の春野町を除外し、人口減少による影響が端的に表れている都市計画外を対象として検討を行った。

また、本調査においては、定性的な要因を客観的に把握できるように、代替要因として定性的な要因を可能な限り定量的な要因に置き換えることで分析を行った。

（2）対象地区の価格形成要因等の状態

資料－２を参照

（3）価格形成要因の分析・検討

a. 分析の前提

人口減少の影響により市場性が衰退している（しつつある）地域における市場原理が機能している地域と異なる（或いはニュアンスが異なる・・・）特有の価格形成要因を分析・抽出するにつき、その対象範囲（衰退の程度）が広範囲に過ぎるため、抽象的・理念的に共通する「特有性」を捉えてみることとした。

b. 抽象的検討

ア　不動産の価値構成

不動産の価値は、典型的な需要者層が欲する個々の効用（各消費者がある財やサービスを消費することによって得ることができる主観的な満足・欲望充足（への貢献）の度合い）が有機的に結合のうえ凝縮したものであり、その効用に市場性（有効需要の量、稀少性の程度等）が経済的フィルターとして介在することで経済価値として顕れる。したがって、有効需要等がなくとも、不動産に効用を認める人がいる限り、不動産に価値はあり、効用の分析をすることで不動産の価値の相違を明らかにすることが出来ると考えられる。

イ　不動産の効用

不動産の効用は主観的なものであり、「効用」に着目して分類すると、当該地域における不動産に対して有する効用は「立場」によって異なる。不動産の取引市場において、注目されるのは典型的な市場参加者であり、鑑定評価基準上も需要者とされるが、潜在的には、以下の効用を有する者が存在し、人口減少によって、市場機能が低下するに従って、浮き上がってくる効用に変化があると考えられる。

(1)　市場機能が働いている地域

◎新たに標準的使用に顕れる効用の取得を欲する層（典型的な市場参加者）

・現に得ている標準的使用に顕れる効用の維持或いは準ずる効用の継続を欲する層
・新たに標準的使用に顕れる効用に関わらず値上がりによる効用取得を欲する層
・中短期間だけ標準的使用に顕れる効用を得たいと欲する層
・標準的使用に係る二次的・副次的な効用の取得を欲する層
・標準的使用で得られる効用よりも低次の効用の取得を欲する層
・個人的で特殊な効用を欲する層

(2)　市場性が低下している地域

・新たに標準的使用に顕れる効用の取得を欲する層
・現に得ている効用の維持或いは準ずる効用の継続を欲する層
・~~新たに標準的使用に顕れる効用に関わらず値上がりによる効用取得を欲する層~~
・中短期間だけ標準的使用に顕れる効用を得たいと欲する層
・標準的使用に係る二次的・副次的な効用の取得を欲する層
・標準的使用で得られる効用よりも低次の効用の取得を欲する層
・個人的で特殊な効用を欲する層

(3)　市場性が衰退している地域

・新たに標準的使用に顕れる効用の取得を欲する層

◎現に得ている効用の維持或いは準ずる効用の継続を欲する層

・~~新たに標準的使用に顕れる効用に関わらず値上がりによる効用取得を欲する層~~
・中短期間だけ標準的使用に顕れる効用を得たいと欲する層
・標準的使用に係る二次的・副次的な効用の取得を欲する層
・標準的使用で得られる効用よりも低次の効用の取得を欲する層
・個人的で特殊な効用を欲する層

(4)　市場機能が停止している地域

・現に得ている効用の維持或いは準ずる効用の継続を欲する層
・個人的で特殊な効用を欲する層

ウ　「人口減少地域」において着目する効用（価格形成要因）の考察

上記より、「人口減少地域」において市場機能が低下・衰退している地域において、主流となる効用は、経済的価値評価（或いは有効需要・稀少性）の体現者である新たに効用の取得を欲する層の「効用」ではなく、**現に得ている標準的使用に顕れ**

る効用の維持或いは準ずる効用の継続を欲する層の「効用」が当該地域内において意識される「効用」の主流になると考えられる。

なお、この現に得ている標準的使用に顕れる効用の維持或いは準ずる効用の継続を欲する層中心者の効用に対する経済的評価は、公共事業等の買収の際に顕現されるのみで、具体的に現れる取引事例は、上記に挙げた各層の効用に基づいた経済的評価に対するものであることに留意する必要性が高い（ex 自己永住用、倉庫用、家庭菜園用では抱く効用、価格形成要因が異なる）と考えられる。

c. 具体的検討

現に得ている標準的使用に顕れる効用の維持・継続を欲する層は、住宅で言えば、新たに居住地域としての効用の取得を欲する層については、20 代・30 代の第 1 取得者が中心層（必ずしも永住を前提としない）になり、この世代を呼び込めなくなっている、少子化により自然増が期待できないのが人口減少地域であることから、生涯の定住を考える中高年齢層が中心で、若年層についても地域内における将来的永住の継続を望む層であると考えられ、これら世代が欲する効用が中心になると考えられる。

また、資料－３の「人口規模とサービス施設の立地」のごとく、日常生活を営むうえで必要となる生活利便施設について存続できる人口規模があり、人口数が減少するに従って、当該集落内で存続できない施設が増加し、他の周辺集落に依存せざるを得ない状況が進んで行くことになる。

よって、「人口減少地域」においては、①街路の安全性・利便性、②生活利便施設への接近性、③住環境（永住が前提のため）がより重視され、生活利便施設を他の集落に依存することから③中核集落・基幹集落・中心市街地・都心等への接近性、生活利便施設の有無・接近性が、永住前提のため地域共同体の健全性等についての効用が求められ④地域共同体の状況が、人口減少により上記効用の低下懸念が高いことから⑤将来性などが、新たな価格形成要因として重視されると考えられる。

なお、この効用についても、それぞれの地域における中心的年齢層によって欲する効用の種類や厚み等は異なり、「効用の評価額（市場性のない宅地の価格）≒当該地で効用を認める個人が、得られる効用に対して払える支払い意思額或いはそれに変わる効用を得ようとする場合にかかる代替費用（年額）のｎ年間の現在価値の総和」とも考えられることから、当該地域における世代構成、中心的年齢層の分析が重要になると考えられる。

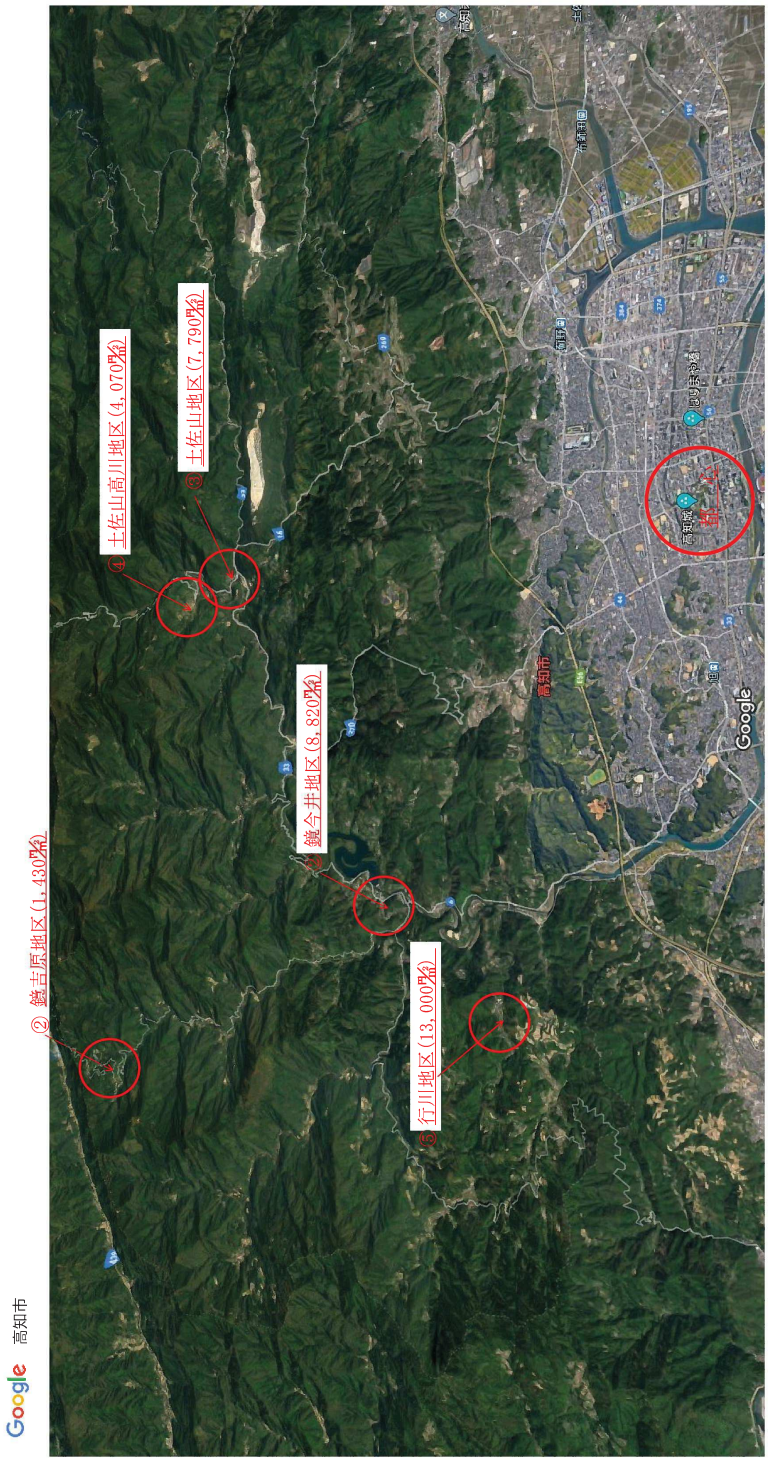
d. 分析対象地域における価格形成要因の状態

資料－４を参照

資料－１－１

高知県高知市八反町1丁目　付近

資料－１－２



資料－１－３

①　鏡今井地区

②　鏡吉原地区

現　況　写　真

資料－１－３

③　土佐山地区

④　土佐山高川地区

現　況　写　真

資料－１－３

⑥　行川地区

現 況 写 真

資料－２－１

	地区名 地域の特性	価格帯（公的価格より） 地価公示価格 地価調査価格	交通接近条件 ①スーパー、ドラッグストア、コンビニ、役場支所、道の駅、勤務地との接近性	評価	交通接近条件 ②病院、診療所との接近性	評価	交通接近条件 ③公共交通の有無	評価	交通接近条件 ④幹線網（アクセスの多様性）	評価	交通接近条件 ⑤小学校との接近性	評価	環境条件 ⑥地域の人口構成・人口動態	評価	その他（市場性） ⑦取引件数（４次データ）：H23-R2　※公共買収除く	評価
①	鏡今井 地区中心部 都市計画区域外 今井、小浜	8,800～18,000円/㎡ 地価調査 ・高知(県)-28　8,820円/㎡ ・高知(県)5-22　18,100円/㎡	・スーパー０店 ・ドラッグストア０店 ・コンビニ０店 ・小型店舗１店 ・高知市役所鏡支所 ・高知市文化会館、図書室 ・高知市集活センター ・スーパーまで6.7ｋｍ ・高知市都心まで10.8ｋｍ		・診療所１箇所 （個人経営） ※総合病院まで6.5ｋｍ ・高齢者サービス施設１箇所		路線バスが地域内を縦貫 （9本／日）	▲	狭幅員の市道が地区内を縦貫 約3m 傾斜のある行き止まり路 県道迄約150mにより外部と連絡 約10mの幅員	▲	地区内に有り ・鏡小学校（児童58名） ・鏡中学校（児童18名）	○	H23. 4　R2. 4　9年変動 総人口　603　539　-10. 6% 年少人口　79　68　-13. 9% 生産年齢人口　357　267　-25. 2% 老年人口　167　204　22. 2% 高齢化率　27. 7%　37. 8%　10. 1% ※総人口-10. 6%, 高齢化率+10. 1%, （9年変動）	▲	取引件数　登記件数　▲ 9年合計　9件　36件　回答率：25. 0%　人口100人当たり　6. 7件 年平均　1. 0件　4. 0件 価格水準　H23　H24　H25　H26　H27　H28　H29　H30　R1　R2　合計 20,000 ～　1　2 15,000 ～　1　1　2　4 10,000 ～　0 5,000 ～　3　3 1　1　0　1　0　0　5　1　0　0　9 登記件数　6　1　4　4　2　5　12　2　0　36	
②	鏡吉原 地区縁辺部県境 都市計画区域外 吉原	1,000～1,500円/㎡ 地価公示・調査：なし 固定資産税標準地：1,430円／㎡	・スーパー０店 ・ドラッグストア０店 ・コンビニ０店 ・小型店舗０店 ・高知市役所鏡支所まで13km ・スーパーまで18.9ｋｍ ・高知市都心まで23ｋｍ		・診療所なし ※総合病院まで18.7ｋｍ		なし ※バス停まで12.5ｋｍ	×	狭小幅員の県道が地区内縦貫 約3m 約12ｋｍ狭小県道が続く	×	地区内になし 鏡小中学校約12.5ｋｍ	×	H23. 4　R2. 4　9年変動 総人口　71　50　-29. 6% 年少人口　1　0　-100% 生産年齢人口　34　18　-47. 1% 老年人口　36　32　-11. 1% 高齢化率　50. 7%　64. 0%　13. 3% ※総人口-29. 6%, 高齢化率+13. 3%, （9年変動）	×	取引件数　登記件数　× 9年合計　0件　3件　回答率：0. 0%　人口100人当たり　6. 0件 年平均　0. 0件　0. 3件 価格水準　H23　H24　H25　H26　H27　H28　H29　H30　R1　R2　合計 20,000 ～　0 15,000 ～　0 10,000 ～　0 5,000 ～　0 0　0　0　0　0　0　0　0　0　0　0 登記件数　0　1　1　0　0　0　1　0　0　3	
③	土佐山地区 地区中心部 都市計画区域外 土佐山	7,500～15,000円/㎡ 地価調査 ・高知(県)-29　7,790円/㎡	・スーパー０店 ・ドラッグストア０店 ・コンビニ０店 ・ＪＡ小型店舗１店 ・高知市役所土佐山支所 ・高知市文化会館、図書室 ・高知市集活センター ・スーパーまで10.4ｋｍ ・高知市都心まで13.4ｋｍ		・診療所１箇所 ※総合病院まで11.3km		路線バスが地域内を縦貫 （9本／日）	▲	狭幅員の市道が地区内を縦貫 約3. 5m 傾斜のある行き止まり路 県道迄約350mにより外部と連絡 約10mの幅員	▲	地区近傍に有（約300m） ・土佐山学舎小学部（児童102名） ・土佐山学舎中学部（児童39名） 前期・後期課程としている	○	H23. 4　R2. 4　9年変動 総人口　134　125　-6. 7% 年少人口　9　16　77. 8% 生産年齢人口　74　66　-10. 8% 老年人口　51　43　-15. 7% 高齢化率　38. 1%　34. 4%　-3. 7% ※総人口-6. 7%, 高齢化率-3. 7%, （9年変動）	▲	取引件数　登記件数　× 9年合計　1件　4件　回答率：25. 0%　人口100人当たり　3. 2件 年平均　0. 1件　0. 4件 価格水準　H23　H24　H25　H26　H27　H28　H29　H30　R1　R2　合計 20,000 ～　0 15,000 ～　0 10,000 ～　0 5,000 ～　1　1 0　0　0　0　0　0　0　1　0　0　1 登記件数　0　0　0　0　0　0　2　0　2　4	
④	土佐山高川 地区中心部の周辺部 都市計画区域外 土佐山高川	4,000～5,000円/㎡ 地価調査 ・高知(県)-30　4,070円/㎡	・スーパー０店 ・ドラッグストア０店 ・コンビニ０店 ・ＪＡ小型店舗０店 ・高知市役所土佐山支所まで2.4ｋｍ ・スーパーまで12.6ｋｍ ・高知市都心まで15.6ｋｍ		・診療所なし ※総合病院まで13.5km		路線バスなし ※土佐山地区約2.3ｋｍ	×	狭幅員の市道が地区内を縦貫 約3. 5m 傾斜のある行き止まり路 県道迄約110mにより外部と連絡 約6mの幅員	×	地区内になし ※土佐山学舎まで2.5ｋｍ	×	H23. 4　R2. 4　9年変動 総人口　158　134　-15. 2% 年少人口　24　22　-8. 3% 生産年齢人口　81　65　-19. 8% 老年人口　53　47　-11. 3% 高齢化率　33. 5%　35. 1%　1. 6% ※総人口-15. 2%, 高齢化率+1. 6%, （9年変動）	▲	取引件数　登記件数　▲ 9年合計　0件　1件　回答率：0. 0%　人口100人当たり　0. 7件 年平均　0. 0件　0. 1件 価格水準　H23　H24　H25　H26　H27　H28　H29　H30　R1　R2　合計 20,000 ～　0 15,000 ～　0 10,000 ～　0 5,000 ～　0 0　0　0　0　0　0　0　0　0　0　0 登記件数　0　0　0　1　0　0　0　0　0　1	
⑤	行川 都市計画区域隣接 都市計画区域外 行川	6,300～14,000円/㎡ 地価公示・調査：なし 固定資産税標準地：13,000円／㎡	・スーパー０店 ・ドラッグストア０店 ・コンビニ０店 ・小型店舗１店 ・高知市役所支所なし、市役所約10.1ｋｍ ・スーパーまで6ｋｍ ・高知市都心まで10.1ｋｍ ・スーパーまで1.1ｋｍ		・診療所なし ※総合病院まで5.8ｋｍ		なし ※バス停まで2.1ｋｍ	×	幅員約3mの市道が一般的 幅員6mの市道が地区内縦貫 県道まで2.1ｋｍ	×	地区内に有り ・行川小学部（児童30名） ・行川中学部（児童24名） 義務教育行川学園 前期・後期課程としている	×	H23. 4　R2. 4　9年変動 総人口　227　220　-3. 1% 年少人口　14　28　100. 0% 生産年齢人口　135　96　-28. 9% 老年人口　78　96　23. 1% 高齢化率　34. 4%　43. 6%　9. 2% ※総人口-3. 1%, 高齢化率+9. 2%, （9年変動）	×	取引件数　登記件数　▲ 9年合計　4件　19件　回答率：21. 1%　人口100人当たり　8. 6件 年平均　0. 4件　2. 1件 価格水準　H23　H24　H25　H26　H27　H28　H29　H30　R1　R2　合計 20,000 ～　1　1 15,000 ～　1　1 10,000 ～　1　1 5,000 ～　0 3,000 ～　0 1,000 ～　1　1 1　1　0　0　0　0　1　1　0　0　4 登記件数　1　7　1　2　2　2　1　3　0　19	
⑥	春野町秋山 中心部周辺の既成住宅地域 市街化調整区域 秋山	20,000～25,000円/㎡ 地価公示 ・高知-44　24,200円/㎡	・スーパー０店 ・ドラッグストア０店 ・コンビニ０店 ・小型店舗０店 ・高知市役所春野支所まで約500m ・高知市文化会館、図書館まで約500m ・スーパーまで1.1ｋｍ ・高知市都心まで10.6ｋｍ		・診療所なし ※総合病院まで1km（永井病院）		路線バスなし ※春野公民館前約190m	×	市道6m 県道約200mにより外部と連絡	▲	地区内になし ・春野東小学校（児童474名） 約3ｋｍ ・春野中学校（児童305名） 約950m	○	H23. 4　R2. 4　9年変動 総人口　808　725　-10. 3% 年少人口　96　68　-29. 2% 生産年齢人口　444　369　-16. 9% 老年人口　268　288　7. 5% 高齢化率　33. 2%　39. 7%　6. 5% ※総人口-10. 3%, 高齢化率+6. 5%, （9年変動）	▲	取引件数　登記件数　▲ 9年合計　6件　29件　人口100人当たり　4. 0件 年平均　0. 7件　3. 2件 価格水準　H23　H24　H25　H26　H27　H28　H29　H30　R1　R2　合計 20,000 ～　1　1 15,000 ～　0 10,000 ～　1　1　2 5,000 ～　1　1 3,000 ～　1　1　2 0　0　1　1　1　1　0　1　1　0　6 回答率：20. 7% 登記件数　5　2　2　2　1　4　4　3　6　29	
⑦	春野町西諸木 中心部外縁の沿岸に近い既成住宅地域 市街化調整区域 西諸木	18,000～20,000円/㎡ 地価公示 ・高知-45　20,000円/㎡	・スーパー０店 ・ドラッグストア０店 ・コンビニ０店 ・小型店舗０店 ・高知市役所春野支所まで約2.7km ・高知市文化会館、図書館まで約2.7km ・スーパーまで2.5ｋｍ ・高知市都心まで10.1ｋｍ		・診療所なし ※総合病院まで2km（永井病院）		路線バスなし ※西諸木約300m	×	市道5. 8m 県道約200mにより外部と連絡	▲	地区内になし ・春野東小学校（児童474名） 約700m ・春野中学校（児童305名） 約2. 7ｋｍ	○	H23. 4　R2. 4　9年変動 総人口　277　237　-14. 4% 年少人口　26　27　3. 8% 生産年齢人口　153　108　-29. 4% 老年人口　98　102　4. 1% 高齢化率　35. 4%　43. 0%　7. 6% ※総人口-14. 4%, 高齢化率+7. 6%, （9年変動）	▲	取引件数　登記件数　× 9年合計　0件　7件　回答率：0. 0%　人口100人当たり　3. 0件 年平均　0. 0件　0. 8件 価格水準　H23　H24　H25　H26　H27　H28　H29　H30　R1　R2　合計 20,000 ～　0 15,000 ～　0 10,000 ～　0 5,000 ～　0 3,000 ～　0 0　0　0　0　0　0　0　0　0　0　0 登記件数　0　1　1　1　0　3　0　1　0　7	
⑧	春野町仁ノ 縁辺の沿岸部の既成住宅地域 市街化調整区域 仁ノ	13,000～15,000円/㎡ 地価調査 ・高知(県)-35　13,600円/㎡	・スーパー０店 ・ドラッグストア０店 ・コンビニ０店 ・小型店舗０店 ・高知市役所春野支所まで約4.2km ・高知市文化会館、図書館まで約4.2km ・スーパーまで4.4ｋｍ ・高知市都心まで14.1ｋｍ		・診療所なし ※総合病院まで4km（永井病院）		路線バスなし ※春野公民館前約4.1ｋｍ	×	県道3.2m	×	地区内になし ・春野西小学校（児童199名） 約5.9ｋｍ ・春野中学校（児童305名） 約4.9ｋｍ	×	H23. 4　R2. 4　9年変動 総人口　600　458　-23. 7% 年少人口　52　30　-42. 3% 生産年齢人口　319　187　-41. 4% 老年人口　229　241　5. 2% 高齢化率　38. 2%　52. 6%　14. 4% ※総人口-23. 7%, 高齢化率+14. 4%, （9年変動）	▲	取引件数　登記件数　▲ 9年合計　5件　19件　回答率：26. 3%　人口100人当たり　4. 1件 年平均　0. 6件　2. 1件 価格水準　H23　H24　H25　H26　H27　H28　H29　H30　R1　R2　合計 20,000 ～　1　1 15,000 ～　0 10,000 ～　1　1 5,000 ～　1　1 3,000 ～　1　1　2 1　0　0　2　0　1　1　0　0　0　5 登記件数　2　1　1　6　0　3　2　1　3　19	

高知市人口減少地区人口動態

資料－２－２

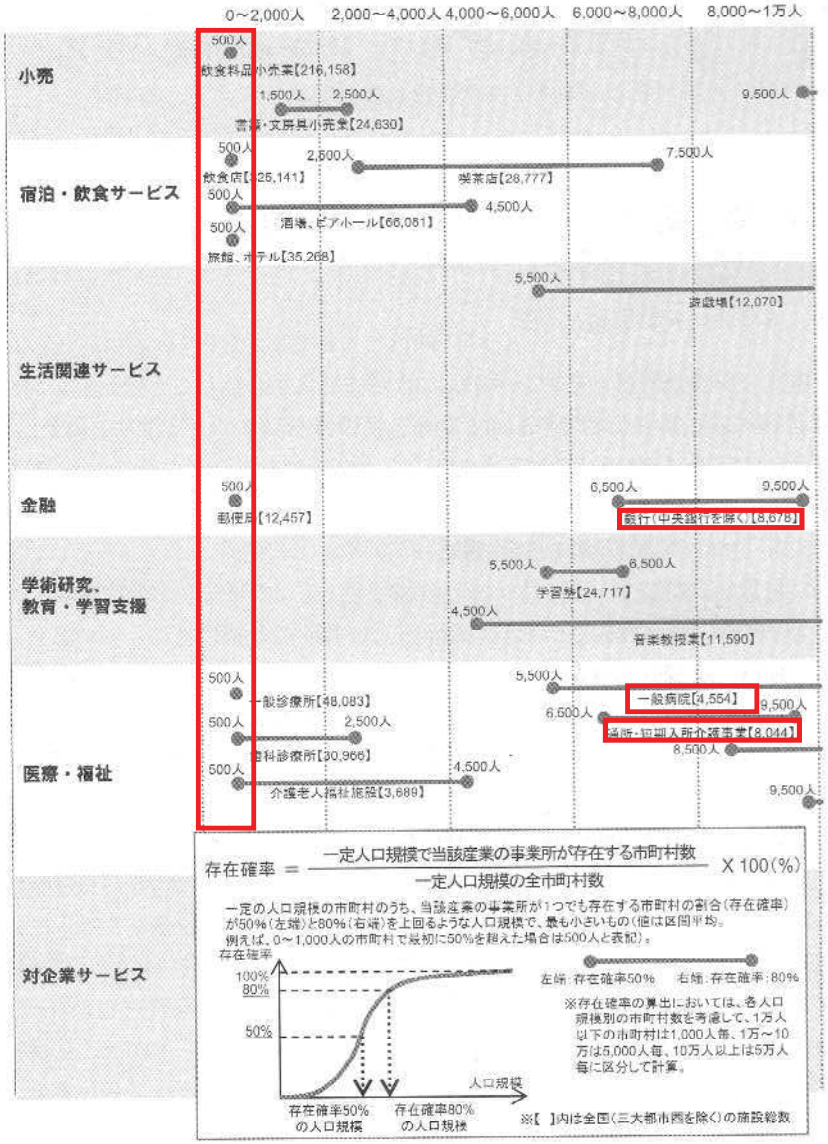
地区名		H23.4.1	H24.4.1	H25.4.1	H26.4.1	H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1	H23→H24	H24→H25	H25→H26	H26→H27	H27→H28	H28→H29	H29→H30	H30→H31	H31→R2	H23→R2（9年変動）
鏡今井	総人口	603	596	582	576	570	568	553	557	552	539	-1.2%	-2.3%	-1.0%	-1.0%	-0.4%	-2.6%	0.7%	-0.9%	-2.4%	-10.6%
鏡今井・小浜	年少人口	79	83	70	72	74	75	70	72	72	68	5.1%	-15.7%	2.9%	2.8%	1.4%	-6.7%	2.9%	0.0%	-5.6%	-13.9%
	生産年齢人口	357	347	341	323	316	304	292	286	276	267	-2.8%	-1.7%	-5.3%	-2.2%	-3.8%	-3.9%	-2.1%	-3.5%	-3.3%	-25.2%
	老年人口	167	166	171	181	180	189	191	199	204	204	-0.6%	3.0%	5.8%	-0.6%	5.0%	1.1%	4.2%	2.5%	0.0%	22.2%
	高齢化率	27.7%	27.9%	29.4%	31.4%	31.6%	33.3%	34.5%	35.7%	37.0%	37.8%	0.2%	1.5%	2.0%	0.2%	1.7%	1.2%	1.2%	1.3%	0.8%	10.1%
鏡吉原	総人口	71	71	67	73	66	59	55	52	52	50	0.0%	-5.6%	9.0%	-9.6%	-10.6%	-6.8%	-5.5%	0.0%	-3.8%	-29.6%
吉原	年少人口	1	2	0	1	0	0	0	0	0	0	100.0%	-100.0%	#DIV/0!	-100.0%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	-100.0%
	生産年齢人口	34	32	29	32	27	25	20	20	20	18	-5.9%	-9.4%	10.3%	-15.6%	-7.4%	-20.0%	0.0%	0.0%	-10.0%	-47.1%
	老年人口	36	37	38	40	39	34	35	32	32	32	2.8%	2.7%	5.3%	-2.5%	-12.8%	2.9%	-8.6%	0.0%	0.0%	-11.1%
	高齢化率	50.7%	52.1%	56.7%	54.8%	59.1%	57.6%	63.6%	61.5%	61.5%	64.0%	1.4%	4.6%	-1.9%	4.3%	-1.5%	6.0%	-2.1%	0.0%	2.5%	13.3%
土佐山	総人口	134	138	130	132	128	123	125	127	121	125	3.0%	-5.8%	1.5%	-3.0%	-3.9%	1.6%	1.6%	-4.7%	3.3%	-6.7%
	年少人口	9	12	10	7	7	10	11	12	11	16	33.3%	-16.7%	-30.0%	0.0%	42.9%	10.0%	9.1%	-8.3%	45.5%	77.8%
	生産年齢人口	74	76	70	75	70	68	66	67	64	66	2.7%	-7.9%	7.1%	-6.7%	-2.9%	-2.9%	1.5%	-4.5%	3.1%	-10.8%
	老年人口	51	50	50	50	51	45	48	48	46	43	-2.0%	0.0%	0.0%	2.0%	-11.8%	6.7%	0.0%	-4.2%	-6.5%	-15.7%
	高齢化率	38.1%	36.2%	38.5%	37.9%	39.8%	36.6%	38.4%	37.8%	38.0%	34.4%	-1.9%	2.3%	-0.6%	1.9%	-3.2%	1.8%	-0.6%	0.2%	-3.6%	-3.7%
土佐山高川	総人口	158	154	153	149	146	137	133	132	129	134	-2.5%	-0.6%	-2.6%	-2.0%	-6.2%	-2.9%	-0.8%	-2.3%	3.9%	-15.2%
高川	年少人口	24	20	21	21	20	16	16	16	16	22	-16.7%	5.0%	0.0%	-4.8%	-20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	37.5%	-8.3%
	生産年齢人口	81	83	81	77	76	68	64	65	65	65	2.5%	-2.4%	-4.9%	-1.3%	-10.5%	-5.9%	1.6%	0.0%	0.0%	-19.8%
	老年人口	53	51	51	51	50	53	53	51	48	47	-3.8%	0.0%	0.0%	-2.0%	6.0%	0.0%	-3.8%	-5.9%	-2.1%	-11.3%
	高齢化率	33.5%	33.1%	33.3%	34.2%	34.2%	38.7%	39.8%	38.6%	37.2%	35.1%	-0.4%	0.2%	0.9%	0.0%	4.5%	1.1%	-1.2%	-1.4%	-2.1%	1.6%
行川	総人口	227	219	226	224	232	231	235	227	226	220	-3.5%	3.2%	-0.9%	3.6%	-0.4%	1.7%	-3.4%	-0.4%	-2.7%	-3.1%
行川	年少人口	14	15	20	19	21	25	27	26	28	28	7.1%	33.3%	-5.0%	10.5%	19.0%	8.0%	-3.7%	7.7%	0.0%	100.0%
	生産年齢人口	135	129	130	126	128	122	121	111	106	96	-4.4%	0.8%	-3.1%	1.6%	-4.7%	-0.8%	-8.3%	-4.5%	-9.4%	-28.9%
	老年人口	78	75	76	79	83	84	87	90	92	96	-3.8%	1.3%	3.9%	5.1%	1.2%	3.6%	3.4%	2.2%	4.3%	23.1%
	高齢化率	34.4%	34.2%	33.6%	35.3%	35.8%	36.4%	37.0%	39.6%	40.7%	43.6%	-0.2%	-0.6%	1.7%	0.5%	0.6%	0.6%	2.6%	1.1%	2.9%	9.2%
春野町秋山	総人口	808	798	791	767	760	749	731	719	737	725	-1.2%	-0.9%	-3.0%	-0.9%	-1.4%	-2.4%	-1.6%	2.5%	-1.6%	-10.3%
秋山	年少人口	96	95	93	86	84	84	71	68	70	68	-1.0%	-2.1%	-7.5%	-2.3%	0.0%	-15.5%	-4.2%	2.9%	-2.9%	-29.2%
	生産年齢人口	444	433	420	397	386	378	370	364	378	369	-2.5%	-3.0%	-5.5%	-2.8%	-2.1%	-2.1%	-1.6%	3.8%	-2.4%	-16.9%
	老年人口	268	270	278	284	290	287	290	287	289	288	0.7%	3.0%	2.2%	2.1%	-1.0%	1.0%	-1.0%	0.7%	-0.3%	7.5%
	高齢化率	33.2%	33.8%	35.1%	37.0%	38.2%	38.3%	39.7%	39.9%	39.2%	39.7%	0.6%	1.3%	1.9%	1.2%	0.1%	1.4%	0.2%	-0.7%	0.5%	6.5%
春野町西諸木	総人口	277	272	266	264	260	256	257	251	245	237	-1.8%	-2.2%	-0.8%	-1.5%	-1.5%	0.4%	-2.3%	-2.4%	-3.3%	-14.4%
西諸木	年少人口	26	27	27	25	29	28	28	24	26	27	3.8%	0.0%	-7.4%	16.0%	-3.4%	0.0%	-14.3%	8.3%	3.8%	3.8%
	生産年齢人口	153	152	142	136	131	125	126	124	116	108	-0.7%	-6.6%	-4.2%	-3.7%	-4.6%	0.8%	-1.6%	-6.5%	-6.9%	-29.4%
	老年人口	98	93	97	103	100	103	103	103	103	102	-5.1%	4.3%	6.2%	-2.9%	3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	4.1%
	高齢化率	35.4%	34.2%	36.5%	39.0%	38.5%	40.2%	40.1%	41.0%	42.0%	43.0%	-1.2%	2.3%	2.5%	-0.5%	1.7%	-0.1%	0.9%	1.0%	1.0%	7.6%
春野町仁ノ	総人口	600	585	567	563	545	533	517	504	485	458	-2.5%	-3.1%	-0.7%	-3.2%	-2.2%	-3.0%	-2.5%	-3.8%	-5.6%	-23.7%
仁ノ	年少人口	52	48	47	51	51	48	47	44	39	30	-7.7%	-2.1%	8.5%	0.0%	-5.9%	-2.1%	-6.4%	-11.4%	-23.1%	-42.3%
	生産年齢人口	319	305	292	278	251	235	219	215	204	187	-4.4%	-4.3%	-4.8%	-9.7%	-6.4%	-6.8%	-1.8%	-5.1%	-8.3%	-41.4%
	老年人口	229	232	228	234	243	250	251	245	242	241	1.3%	-1.7%	2.6%	3.8%	2.9%	0.4%	-2.4%	-1.2%	-0.4%	5.2%
	高齢化率	38.2%	39.7%	40.2%	41.6%	44.6%	46.9%	48.5%	48.6%	49.9%	52.6%	1.5%	0.5%	1.4%	3.0%	2.3%	1.6%	0.1%	1.3%	2.7%	14.4%

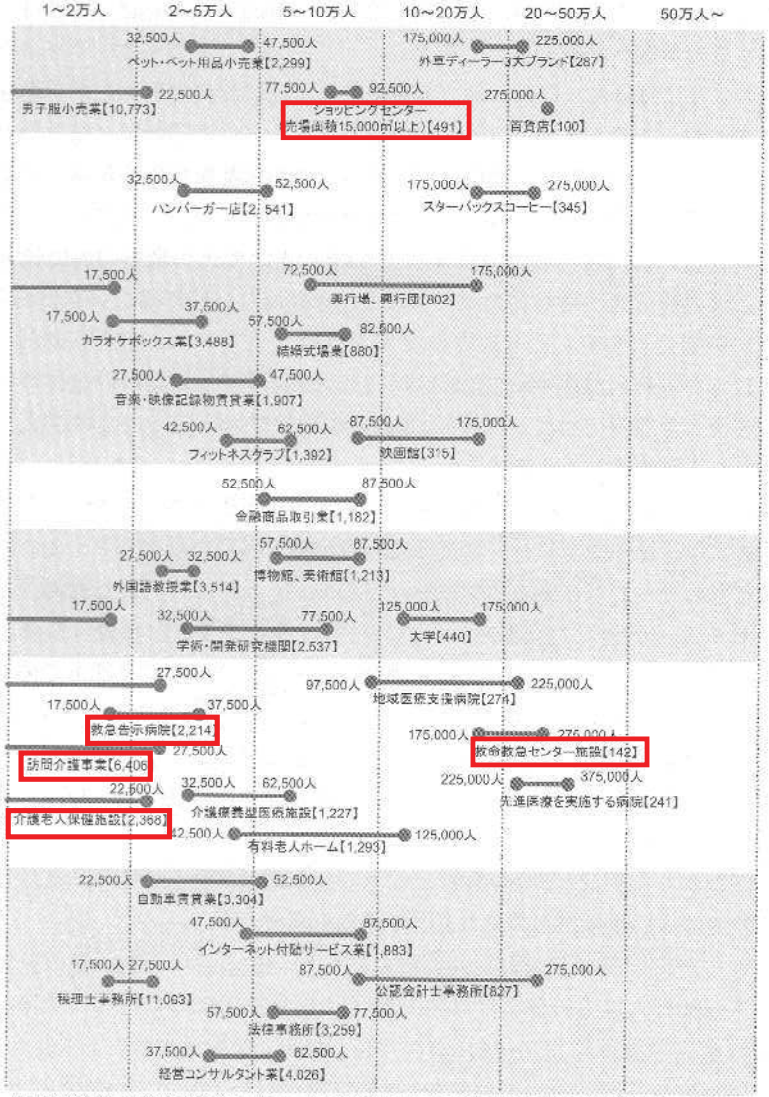
【注】平成24年７月９日の住民基本台帳法改正により，外国人が住民基本台帳の登録対象となったため，

★0.0%超を緑に着色

★-10.0%以下を赤く着色

図表1-3　人口規模とサービス施設の立地（三大都市圏を除く）





（出典）総務省「平成21年度経済センサス」、厚生労働省「医療施設調査　病院報告（平成24年10月）」、同「介護サービス施設・事業所調査（平成24年10月）」日本救急医学会HP、wellnes HP、日本ショッピングセンター協会資料、日本百貨店協会HP、メルセデスベンツ・フォルクスワーゲン・BMW各HP、スターバックスコーヒージャパン資料をもとに、国土交通省国土政策局作成

「国土のグランドデザイン２０５０」
が描くこの国の未来
国土交通省国土政策研究会編　より

資料－３

資料－４－１

		要因	備考
街路条件	幅員・構造等の状態	道路幅員	
		道路種別	
		連続性の状態	
		舗装の状態	
		交通量の程度	
		通行区分の状態	
		街路網の状態	選択可能路の有無
		道路周辺の地勢	隣接が崖地、急傾斜等の状態
		視界の程度	
		道路急屈点	街路の整然性
		道路急前曲面距離	
		地域内入口から車両転回場所の状態	**Uターン可能性の状態**
		道路延長	
		すれ違い不可能道路延長（小型車4m未満）	**すれ違い困難性の状態**
		すれ違い不可能道路延長（普通車6m未満）	
	幹線道路との関係	他集落を結ぶ幹線道路までの距離	
		同上幹線道路幅員	
		国県道等主要幹線道路との連続性	**他の集落との連絡容易性の程度**
		他集落までの街路の構造等の状態	
交通接近条件	生活利便施設との接近性	**最寄り駅距離**	
		最寄り駅名	
		バス停までの距離	
		バス本数（1日当たり片道）	
		バスの品等	
		日常必要可能な店舗距離	
		日常必要可能な店舗規模	
		スーパー距離	
		スーパー規模	
		コンビニエンスストア距離	
		コンビニエンスストア規模	
		ドラッグストア距離	
		ドラッグストア規模	
		ホームセンター距離	
		ホームセンター規模	
		診療所距離	
		総合病院距離	
		理髪店の有無	
		美容院の有無	
		小学校距離	
		中学校距離	
		保育園距離	
		郵便局距離	
		高知市役所出張所	
		ＪＡ支所距離	
		高知市図書館	
		ＧＳ距離	
		金融機関距離	
		高齢者サービス施設距離	
		集活センター距離	
	基礎条件への接近性	**中核集落までの距離**	
		基幹集落までの距離	
		核となる市街地までの距離	高知市
		都心までの距離	高知市
		高速道路ＩＣ	
		供給集落までの距離	
環境条件	自然的状態	**地勢**	
		傾斜の方位	
		日照・通風等の状態	
		道路との位置関係	右肩崩落危険性
		周囲の状態	
	社会的環境の状態	人口	
		世帯数	
		人口増減率	
		少子化率	
		現役世代率	
		高齢化率	
		平均年齢	
		職業分布の状態	
		移住者の動態	
	住環境の状態	**建物の新旧の状態**	**地域内の景観的環境の良否、共同体機能存続可能性**
		建物の属性	**一般住宅率の高度、維持継続を求める効用の方向性を推し量れる**
		建物の品等	**地域内の景観的環境の良否、共同体の社会的機能の良否**
		標準的画面規模	
		街路修景の状態	
		宅地周辺の利用状態	
		上水道の有無	
		上水道の有無	
	地域共同体の状態	**地域内名字数**	**共同体の多様性、可変性の推定要因**
		地域内最多名字占有率	**共同体の固定性、新規転入困難性の推定要因**
		住民の属性の状態	**共同体の流動性、可変性、残存性の代替要因**
		集落の属性	依存施設の有無の程度で基幹集落、中核集落等に区分
		地区内概画面積	専ら農地を含む生活利用範囲、集落規模による共同体充実可能性
		地区内密集数	共同体の維持・維持、共同体内住民の補完性・依存可能性の推定要因
		地区内宅地密度（1km²）	共同体の維持・維持、共同体内住民の補完性・依存可能性の推定要因
		地区内空き家数	共同体充実度の推定要因
		地区内空き家率	共同体充実度の推定要因
		空き地率	共同体充実度の推定要因
		低利用地率	共同体生活活性度の推定要因
		空き家、空き地の管理の状態	共同体生活活性度の推定要因
		中核集落の状態（人口数）	連携する集落の規模、依存施設の充実の程度
		基幹集落の状態（人口数）	連携する集落の規模、依存施設の充実の程度
	災害危険性	水害危険性の程度	
		災害危険性の程度	
行政的条件		土砂災害特別警戒区域	
		土砂災害警戒区域	
		埋蔵文化財包蔵地	
		その他	
その他条件	将来性	総人口の推移・動向	
		世帯数の推移・動向	絶対的世帯数と世帯分離の状態
		少子化率の推移・動向	
		現役世代率の推移・動向、年齢構成の状態	
		高齢化率の推移・動向、年齢構成の状態	
		世帯構成の推移・動向	高齢者のみの世帯数の状況と推移・動向
		空き家・空き地・低未利用地の推移・動向	地域衰退の指標、地域魅力の低下、共同体の衰退の代替要因
	その他	**取引後の利用状況の状態**	サブスク利用か、定住か、複数利用の二次的住宅か、物置等の副次的利用か、駐車場、資材置き場、家庭菜園等の低次利用か

資料－４－２

		調査対象地番号	①	②	③	④	⑤
		地価公示等番号	**高知（県）－２８**	**個定**	**高知（県）－２９**	**高知（県）－３０**	**個定**
		所在地	**高知市鏡今井字下中津151番**	**高知市鏡吉原字大野**	**高知市土佐山字中ノサコ79番1**	**高知市土佐山高川字中谷1270番**	**高知市庁川**
		価格	**8,820円**	**1,430円**	**7,790円**	**4,070円**	**13,000円**
街路条件	幅員・構造等の状態	道路幅員	3.0m	3.0m	3.5m	3.5m	7.2m
		道路種別	市道	農道	市道	市道	市道
		連続性の状態	行き止まり	普通	普通	行き止まり	普通
		舗装の状態	普通	やや劣る	普通	普通	普通
		交通量の程度	少ない	極めて少ない	少ない	少ない	少ない
		通行区分の状態	普通	普通	普通	普通	普通
		街路網の状態	劣る	劣る	劣る	劣る	劣る
		道路周辺の地勢	法正平坦地	隣地	法正平坦地	隣地	法正平坦地
		視界の程度	0.0度	2.0度	7.0度	5.0度	0.0度
		道路急屈点	1	50	1	4	0
		道路急屈曲面距離	850.0m	242.0m	132.5m	425.0m	262.5m
		地域内入口から車両転回場所の状態	290.0m	930.0m	320.0m	400.0m	85.0m
		道路延長	850.0m	12,100.0m	530.0m	1,700.0m	2,100.0m
		すれ違い不可能道路延長（小型車4m未満）	850.0m	12,100.0m	350.0m	50.0m	30.0m
		すれ違い不可能道路延長（普通車6m未満）	850.0m	12,100.0m	350.0m	110.0m	30.0m
	幹線道路との関係	他集落を結ぶ幹線道路までの距離	150.0m	12,100.0m	350.0m	50.0m	2,100.0m
		同上幹線道路幅員	8.0m	8.3m	8.0m	5.5m	8.3m
		国県道等主要幹線道路との連続性	6,400.0m	18,600.0m	10,600.0m	12,800.0m	5,700.0m
		他集落までの街路の構造等の状態	普通	劣る	普通	普通	普通
交通接近条件	生活利便施設との接近性	**最寄り駅距離**	7,200.0m	19,400.0m	17,200.0m	15,000.0m	6,500.0m
		最寄り駅名	高知商業前駅	高知商業前駅	高知駅	高知駅	高知商業前駅
		バス停までの距離	750.0m	12,500.0m	550.0m	2,300.0m	2,400.0m
		バス本数（1日当たり片道）	9本	0本	9本	9本	9本
		バスの品等	小型	小型	小型	小型	小型
		日常必要可能な店舗距離	900.0m	13,100.0m	450.0m	1,700.0m	1,900.0m
		日常必要可能な店舗規模	ミニ	ミニ	ミニ	ミニ	ミニ
		スーパー距離	6,700.0m	18,900.0m	10,400.0m	12,600.0m	6,000.0m
		スーパー規模	小型	小型	小型	小型	小型
		コンビニエンスストア距離	7,700.0m	19,900.0m	11,300.0m	13,500.0m	7,000.0m
		コンビニエンスストア規模	普通	普通	普通	普通	普通
		ドラッグストア距離	6,900.0m	19,100.0m	11,900.0m	14,100.0m	6,200.0m
		ドラッグストア規模	普通	普通	普通	普通	普通
		ホームセンター距離	6,500.0m	18,700.0m	12,000.0m	14,200.0m	5,800.0m
		ホームセンター規模	普通	普通	優る	優る	普通
		診療所距離	400.0m	12,600.0m	300.0m	2,500.0m	5,100.0m
		総合病院距離	6,500.0m	18,700.0m	11,300.0m	13,500.0m	5,800.0m
		理髪店の有無	900.0m	13,100.0m	10,700.0m	12,900.0m	4,200.0m
		美容院の有無	1,000.0m	13,200.0m	220.0m	2,200.0m	4,100.0m
		小学校距離	570.0m	12,770.0m	300.0m	2,500.0m	170.0m
		中学校距離	300.0m	12,500.0m	300.0m	2,500.0m	170.0m
		保育園距離	360.0m	12,560.0m	300.0m	2,500.0m	5,100.0m
		郵便局距離	920.0m	13,120.0m	200.0m	2,400.0m	3,800.0m
		高知市役所出張所	290.0m	12,990.0m	200.0m	2,400.0m	5,700.0m
		ＪＡ支所距離	750.0m	12,950.0m	200.0m	2,400.0m	5,100.0m
		高知市図書館	920.0m	13,120.0m	200.0m	2,400.0m	4,400.0m
		ＧＳ距離	1,300.0m	13,500.0m	200.0m	2,400.0m	3,800.0m
		金融機関距離	8,200.0m	20,400.0m	11,100.0m	13,300.0m	7,500.0m
		高齢者サービス施設距離	400.0m	12,600.0m	10,500.0m	12,700.0m	5,100.0m
		集活センター距離	920.0m	13,120.0m	200.0m	2,400.0m	170.0m
	基礎条件への接近性	**中核集落までの距離**	790.0m	12,990.0m	200.0m	2,400.0m	5,700.0m
		中核集落	隣地区	隣地区	土佐山地区	土佐山地区	高知市
		核となる市街地までの距離	10,800.0m	23,000.0m	13,400.0m	15,600.0m	10,100.0m
		都心までの距離	10,800.0m	23,000.0m	13,400.0m	15,600.0m	10,100.0m
		高速道路ＩＣ	8,800.0m	21,000.0m	11,200.0m	13,400.0m	8,100.0m
		供給集落までの距離	0.0m	2,700.0m	0.0m	1,700.0m	1,100.0m
環境条件	自然的状態	**地勢**	6.0度	16.0度	19.0度	20.0度	平坦
		傾斜の方位	東	南	南	南	平坦
		日照・通風等の状態	普通	良好	良好	良好	良好
		道路との位置関係	平坦	平坦	平坦	高い	平坦
		周囲の状態	劣る	極めて劣る	劣る	劣る	劣る
	社会的環境の状態	人口	296人	55人	124人	140人	219人
		世帯数	135世帯	50世帯	58世帯	57世帯	97世帯
		人口増減率	-18.2%	-27.5%	-7.4%	-15.7%	2.6%
		少子化率	12.6%	0.0%	12.8%	16.4%	12.7%
		現役世代率	49.5%	36.0%	52.8%	48.5%	43.6%
		高齢化率	25.8%	62.0%	24.4%	26.6%	41.2%
		平均年齢	55～60	70～74才	50～54	50～54	50～54
		職業分布の状態	一般が多	農家	一般が多	農家	一般
		移住者の動態	普通	なし	ややあり	少ない	ややあり
	住環境の状態	**建物の新旧の状態**					
		建物の属性					
		建物の品等	普通	劣る	やや劣る	劣る	普通
		標準的画面規模					
		街路修景の状態					
		宅地周辺の利用状態	宅地、農地、林業	宅地、農地、林業	宅地	宅地	宅地、農地、林業
		上水道の有無	有り	無し	有り	無し	無し
		上水道の有無	無し	無し	無し	無し	無し
	地域共同体の状態	**地域内名字数**	38	5	13	6	11
		地域内最多名字占有率	7%	33%	12%	61%	21%
		住民の属性の状態					
		集落の属性	中核集落	点在集落	中核集落	小規模集落	中核集落
		地区内概画面積	51,359.0m²	73,025.0m²	49,345.0m²	196,487.0m²	88,017.0m²
		地区内密集数	62戸	13戸	64戸	31戸	41戸
		地区内宅地密度（1km²）	1,207.2	178.0	1,297.0	157.8	465.8
		地区内空き家数	20戸	2戸	21戸	13戸	13戸
		地区内空き家率	32%	31%	33%	42%	32%
		空き地率	0%	0%	0%	0%	0%
		低利用地率	0%	0%	0%	0%	0%
		空き家、空き地の管理の状態					
		中核集落の状態（人口数）	296人	296人	124人	124人	320,000人
		基幹集落の状態（人口数）	296人	296人	124人	124人	320,000人
	災害危険性	水害危険性の程度	なし	なし	なし	なし	ややあり
		災害危険性の程度	あり	あり	あり	あり	あり
行政的条件		土砂災害特別警戒区域	なし	なし	なし	予定あり	なし
		土砂災害警戒区域	あり	あり	なし	あり	あり
		埋蔵文化財包蔵地	なし	なし	なし	あり	なし
		その他					
その他条件	将来性	総人口の推移・動向	-10.3%	-29.6%	-6.7%	-15.2%	-3.1%
		世帯数の推移・動向					
		少子化率の推移・動向	-13.9%	-100.0%	77.8%	-8.3%	-100.0%
		現役世代率の推移・動向、年齢構成の状態	-25.2%	-47.1%	-10.8%	-19.8%	-28.9%
		高齢化率の推移・動向、年齢構成の状態	22.2%	11.1%	16.7%	11.3%	23.1%
		世帯構成の推移・動向					
		空き家・空き地・低未利用地の推移・動向					
	その他	**取引後の利用状況の状態**					

※少子化率等の推移・動向は、少子化数の変動率

人口減少地域における土地利用の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務 有識者委員会（第 2 回）

（開催日：令和 2 年 12 月 2 日）

資　料１

人口減少地域における土地利用の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務
有識者委員会（第２回）　議事次第

令和２年12月２日（水）　10時00分～
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会　3階会議室

１．開　　会

２．議　　事

（１）人口減少地域における取引事例等にかかる現地調査の結果について

a. 岩手県盛岡市玉山地区における検討

b. 新潟県長岡市栃尾地区における検討

c. 高知県香美市における検討

d. 宮崎県都城市周辺地区における検討

（２）人口減少地域において重視すべき価格形成要因

（３）人口減少地域における土地取引及び価格形成に関するデータ分析：中間報告

■配付資料

資料１	議事次第
資料２－１	人口減少地域における価格形成要因の検討（玉山地区）
資料２－２	人口減少地域における価格形成要因の検討（栃尾地区）
資料２－３	人口減少地域における価格形成要因の検討（香美市）
資料２－４	人口減少地域における価格形成要因の検討（都城市周辺地区）
資料３	土地価格比準表の検討

以　　上

資料２－１

Ｒ２．１２．２

人口減少地域における価格形成要因の検討（岩手県盛岡市）その２

（０）分析対象（前回「その１」から再掲）

・県庁所在地である盛岡市（人口約２９万人）の北部、玉山地区を対象とした。

※盛岡市玉山地区全体の概要

盛岡市中心部から北方約１５～２０ｋｍほどに位置。

元々は「岩手郡玉山村」であったが平成１８年に盛岡市に合併。合併直前の人口は 13.5 千人、現在は 11.6 千人。

以前より盛岡広域都市計画に含まれており、市街化区域と調整区域の線引きあり。

主要産業は農業及び工業。観光地的要素はほぼ無い。

・玉山地区内５地区の分類：「昭和の大合併」以前の村単位で分類

①渋民地区

旧玉山村の中心部で現在も中心的な地区。人口 2.6 千人で人口増加中。

②下田地区

旧玉山村の西部で大半が市街化調整区域。人口 3.3 千人で人口減少。

③好摩地区

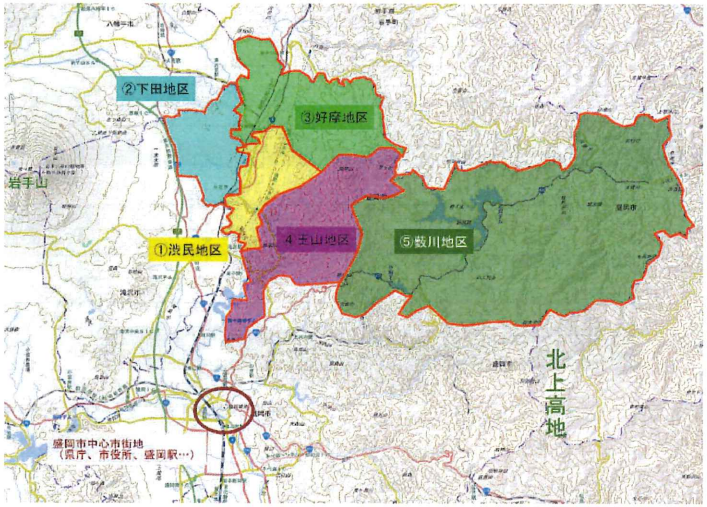
旧玉山村の北部。かつては鉄道駅と既存商店街により優位であった。人口 4.4 千人で人口減少。

④玉山地区

旧玉山村の東部で全域市街化調整区域かつ農家集落地域。人口 1.2 千人で人口減少。

⑤薮川地区

北東部の山村奥地で盛岡市と岩泉町を結ぶルート上。本州一の寒冷地。人口約 200 人。



（１）分析対象の絞り込み

９月までの資料収集及び分析等の結果、玉山地区内の市街化区域宅地は直近でも取引事例が十分に存在しており、今回の分析対象に馴染まないものと判断した。

一方、市街化調整区域内の住宅地では、得られる取引事例は１年間で数件、かつその少ない取引事例が玉山地区の広範囲に散在する状態であることから、これをモデルケースとした。

具体的には、玉山地区内の市街化調整区域内では唯一の公的評価地点である地価調査基準地「盛岡（県）－４８」を評価対象とした場合の課題を検証した。

地価調査（盛岡（県）－４８）の概要

都道府県地価調査

詳細情報

基準地番号	盛岡-48
所在及び地番	岩手県盛岡市下田字仲平２０８番３
住居表示	
調査基準日	令和2年7月1日
価格(円/m²)	5,700(円/m²)
地積(m²)	323(m²)
形状（間口：奥行き）	台形 (1.0:1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W（木造） 2F
利用現況	住宅
周辺の土地の利用現況	一般住宅、農家住宅のほかに農地も多い住宅地域
前面道路の状況	北東　5.8m　市区町村道
その他の接面道路	
給排水等状況	方ス ・ 水道 ・ 下水
交通施設、距離	いわて銀河鉄道渋民、5,700m
用途区分、高度地区、防火・準防火	市街化調整区域
森林法、公園法、自然環境等	
建ぺい率(%),容積率(%)	70(%) 200(%)
都市計画区域区分	市街化調整区域

（２）同一需給圏について

◆５地区における価格形成要因の比較検討

①地理的範囲：地区内の役場支所、出張所等からの直線距離

	渋民地区 （玉山総合支所）	下田地区 （運転試験場）	好摩地区 （巻堀出張所）	玉山地区 （玉山出張所）	薮川地区 （薮川出張所）
渋民地区	—	4.6km	3.4km	6.3km	15.2km
下田地区	4.6km	—	5.4km	9.4km	19.3km
好摩地区	3.4km	5.4km	—	9.5km	17km
玉山地区	6.3km	9.4km	9.5km	—	11km
薮川地区	15.2km	19.3km	17km	11km	—

②人口動態

	玉山地区全体	渋民地区		下田地区		好摩地区		玉山地区		薮川地区	
総人口 （R2.4時点）	11,632	2,557	シェア22%	3,314	シェア28%	4,361	シェア37%	1,201	シェア10%	199	シェア2%
		○		○		◎		△		×	
人口変動率 （H23.4～R2.4）	-10.2%	10.7%		-14.6%		-12.2%		-20.7%		-30.7%	
		◎		○		○		×		×	
年少人口変動率 （H23.4～R2.4）	-22.6%	10.2%		-32.3%		-29.7%		-39.1%		-84.6%	
		◎		△		△		×		×	
生産年齢人口変動率 （H23.4～R2.4）	-20.0%	7.5%		-26.0%		-22.6%		-34.4%		-44.5%	
		◎		△		○		×		×	
老年人口変動率 （H23.4～R2.4）	17.0%	19.4%		18.3%		18.3%		15.9%		-11.7%	
		○		○		○		◎		◎	
高齢化率 （R2.4時点）	36%	26%		38%		37%		41%		61%	
		◎		○		○		△		×	

判定基準	◎	○	△	×
総人口構成比	30%以上	20%以上30%未満	10%以上20%未満	10%未満
人口変動率	全体を上回る	全体比0%～-5%	全体比-5%以上-10%未満	全体比-10%以上
年少人口変動率	全体を上回る	全体比0%～-5%	全体比-5%以上-10%未満	全体比-10%以上
生産年齢人口変動率	全体を上回る	全体比0%～-5%	全体比-5%以上-10%未満	全体比-10%以上
老年人口変動率	全体を下回る	全体比0%～+5%	全体比+5%以上+10%未満	全体比+10%以上
高齢化率	全体を下回る	全体比0%～+5%	全体比+5%以上+10%未満	全体比+10%以上

③価格水準

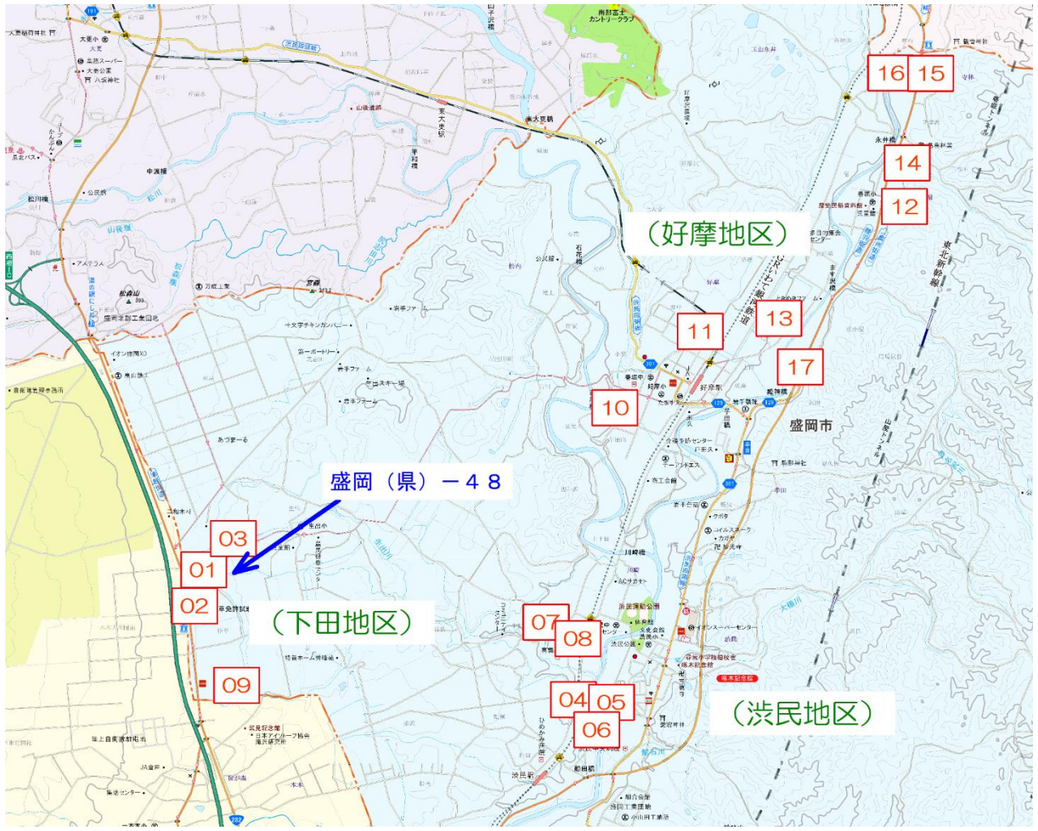
	玉山地区全体	渋民地区		下田地区		好摩地区		玉山地区		薮川地区	
商業地最高地 （公示地又は固定）	20,200	19,700	98%	16,000	79%	20,200	100%	なし		なし	
		○		○		◎		×		×	
住宅地最高地 （公示地又は固定）	18,200	16,300	90%	13,300	73%	18,200	100%	7,700	42%	1,700	9%
		○		○		◎		×		△	
商業地平均 （固定資産）	17,800	17,300	97%	16,000	90%	19,400	109%	なし		なし	
		○		○		◎		×		×	
普通住宅地平均 （固定資産）	14,000	13,100	94%	12,200	87%	15,800	113%	なし		なし	
		○		○		◎		×		×	
調区・都計外平均 （固定資産）	4,500	6,100	136%	5,300	118%	6,000	133%	3,700	82%	1,200	27%
		◎		◎		◎		○		×	

判定基準	◎	○	△	×
価格差	全体比プラス	全体比0%～-30%	全体比-30%～-70%	全体比-70%～

平野部の渋民・下田・好摩地区と、山間部の玉山・薮川地区に大別できる。
各地域の特徴として、①渋民地区：盛岡市広域都市圏の外延部に位置し車社会に対応する形で発展傾向。②下田地区：市街化調整区域主体。③好摩地区：鉄道駅を拠点とする従来型市街地。④玉山地区：山間部の農家集落地域主体。⑤薮川地区：高原地帯で限界集落化。
中心地どうしの直線距離は最大で１７ｋｍであるが、現実的な要因比較が可能な渋民、下田、好摩地区は５ｋｍ内に収まる。

盛岡市玉山地区を昭和の大合併以前の５村に分類し、人口増減のほか、公的評価等から把握される価格水準、地理的な距離等を把握した。対象とする盛岡（県）－４８は下田地区内に存する市街化調整区域内住宅地であり、これの同一需給圏としては下田地区のほか、渋民地区、好摩地区、玉山地区と把握される。薮川地区は価格水準が大きく異なる山村であり、同一需給圏には該当しない。

（３）同一需給圏の取引事例の分布



盛岡（県）－４８と価格形成要因の比較可能性を有する取引事例として下記の要件で絞り込んだ所、１７事例を確認できた。
下田地区、渋民地区、好摩地区に散在するが、玉山地区はゼロであった。

＜取引事例の選択要件＞
地理的範囲 ： 盛岡市玉山地区の市街化調整区域内
取 引 時 点： 平成２１年以降
価 格 水 準： 土地取引単価３０００円/㎡超

（４）収集した取引の概要

事例番号	取引動機	事情補正	相続	取引時点
01	公共用地取得	100	－	2019.7
02	隣接地所有者が取得。事業用地を拡張。	100	－	2018.2
03	競売物件のエンドユーザーへの転売	130	－	2017.10
04	市による売り払い	130	－	2018.11
05	近隣居住者が購入。家庭菜園に。	70	－	2017.11
06	個人間取引	100	－	2013.3
07	系列法人間取引	100	－	2015.9
08	競売物件を個人が落札	60	－	2009.2
09	個人間取引	100	売買の3年前	2012.8
10	公共用地取得	100	－	2011.7
11	親族間取引（推定）	100	売買の6年前	2013.5
12	隣接地所有者が取得。自宅駐車場に。	100	－	2013.5
13	競売物件を業者が落札	60	－	2018.5
14	隣接地所有者が取得。個人事業の作業場に。	100	－	2019.4
15	競売物件のエンドユーザーへの転売	140	－	2015.1
16	隣接地所有者が取得。自宅駐車場に。	100	－	2009.10
17	公共用地取得	100	－	2010.1

①取引動機

17事例中	隣接・近隣者購入	5	29%
	競売関連	4	24%
	公共用地取得	3	18%
	親族間・系列法人間	2	12%
	その他	3	18%

②取引事情

17事例中	買進みと判断	3	18%
	売急ぎと判断	3	18%

③取引時点（2020年から○年前）

17事例中	1～3年前	7	41%
	4年～6年前	2	12%
	7年～9年前	5	29%
	10年超～	3	18%

不動産競売の落札や転売に係る取引や、近隣居住者間との取引が多くを占めている。
不動産仲介業者が介在する余地は低いものとみられる。
相続に起因する取引は２事例と少なかった。
年間の取引事例の出現件数は１年あたり１、２件である。

（５）玉山地区の不動産取引の実態（不動産業者ヒアリングの結果）

不動産業者ヒアリング　メモ（盛岡市玉山地区）

日　時：令和２年１１月９日（月）10:00～11:00
聴取先：株式会社ライズ不動産　代表取締役　繋伸也様
聴取者：服部委員

１．主な業務内容
・盛岡市玉山地区の好摩駅の近くで不動産業をしている。業務エリアとしては玉山地区を中心に盛岡市や滝沢市も含む。
・ビジネスとしては既存住宅の買取再販が軸で、（玉山地区外の）盛岡市内にも出ている。地元では売買仲介や賃貸仲介も行っている。（注：地元の仲介だけでは売上を賄えない市場規模といえる）

２．地元の仲介業務の実態
・玉山地区の不動産業者は他に２社あるがいずれも建設業の副業で、専業は当社のみ。ほかに盛岡市内の宅建業者も玉山地区内で営業活動をしている。
・仲介希望の問い合わせは年間１０件位あるが、全て仲介業務に結びつく訳ではない。
・仲介業者を通さずに当事者間で売買されるケースも結構見られるようだ。仲介手数料の節約のほか、特に田舎では宅建業に対する先入観などにより、『不動産屋を通したくない』という風潮が依然根強い。

３．売買当事者の属性
・購入希望者について、好摩地区や渋民地区では玉山地区外から求める人も結構多い。特に渋民は盛岡市内よりも割安感がある割にはスーパーなど生活施設が充実しているため人気。
・売却希望者が代替わりして地元に住んでいない人であったり、売買動機が相続による場合、やや安めの価格で売りに出されることもある。

４．売買の実態
・物件を選別して取り扱っているので、売値の値付けを間違えたり、道路条件が悪かったりしなければそれ程時間をかけずに売れる。
・値付けは国税の路線価の設定がないので固定資産税路線価を参考にしている。地元の人はしっかりとした相場観を持っているので投げ売りのようなケースはあまりない。但しその相場感はやや古い（高い）こともある。
・盛岡市内と比べると、リノベーションした既存住宅よりも新築戸建を好む傾向が強く、リノベできそうな中古住宅でも更地化されることがある。渋民地区で言えば、土地代５００万円＋建物２０００万円＝２５００万円が中心的な価格帯。
（注：盛岡市内の戸建住宅の総額価格帯は中品等の建物で郊外部３０００万円台前半、中心部周辺では４０００万円強）

５．調整区域内の宅地取引の実態
・調整区域の物件の場合、調査のうえで建物が建築できる場合は仲介を引き受けるが、建築困難な場合はお断りしている。売却の話を（農家が農地売買等を通じてつきあいのある）農業委員会に相談するケースが多いようだ。
・いわゆる既造成の戸建住宅団地などは問題なく売れる。

以　上

特に市街化調整区域では不動産仲介業者を介さないと推定される取引（競売や近隣住民間取引等）が多いという、取引事例から得られた分析結果を裏付ける形となった。

（６）取引事例比較法適用時の課題

人口減少が続き、不動産取引も減少しつつある地域では、取引事例の収集が困難になり、取引事例比較法の適用に問題が生じる可能性がある。

取引事例が豊富に得られない場合、
① 取引時点を過去に遡って事例収集する
② 取引事例の地理的な収集範囲を広げる
という対応をとらざるを得ない。

次に、取引事例を過去に遡って収集した場合の妥当性並びに取引事例の地理的な収集範囲を広げた場合の要因比較の考え方について、それぞれ検証を行った。

（７）取引事例の時点修正の範囲について（どこまで遡ることができるか）

事例番号→ 01 04 02 05 03 07 06 09 08

経過年数	年度	地価調査(盛岡(県)-48)			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫
		盛岡市下田字仲平２０８番３			下田字仲平	下田字牡丹野	下田字仲平	下田字牡丹野	下田字仲平	下田字生出袋	下田字牡丹野	下田字石羽根	下田字生出袋	下田字生出	下田字生出	下田字下田
		標準価格	変動率	累積	R1.7	H30.11	H30.2	H29.11	H29.10	H27.9	H25.3	H24.8	H21.2	H20.5	H19.12	H17.12
1	R2	5,700	0.0	1.000												
2	R1	5,700	0.0	1.000	5,000											
3	H30	5,700	-0.9	1.000		16,215										
4	H29	5,750	-2.4	0.991			4,283	6,077	9,136							
5	H28	5,890	-3.8	0.968												
6	H27	6,120	-4.1	0.931						7,123						
7	H26	6,380	-3.9	0.893												
8	H25	6,640	-3.9	0.858							10,856					
9	H24	6,910	-4.3	0.825								3,833				
10	H23	7,220	-3.7	0.789												
11	H22	7,500	-3.8	0.760												
12	H21	7,800	-1.9	0.731									4,504			
13	H20	7,950	-1.2	0.717										3,244		
14	H19	8,050	-0.9	0.708											3,220	
15	H18	8,120	-0.4	0.702												
16	H17	8,150	-0.4	0.699												14,534
17	H16	8,180	0.0	0.697												
18	H15	8,180	0.0	0.697												
19	H14	8,180	0.0	0.697												
20	H13	8,180	0.0	0.697												
21	H12	8,180	0.0	0.697												
22	H11	8,180	0.0	0.697												
23	H10	8,180	0.0	0.697												
24	H9	8,180	0.0	0.697												
25	H8	8,180	0.0	0.697												
26	H7	8,180	-0.2	0.697												
27	H6	8,200	0.0	0.695												
28	H5	8,200														
29	H4	設定なし														
30	H3	設定なし														
31	H2	設定なし														
32	H1	設定なし														
取引価格					5,000	16,215	4,283	6,077	9,136	7,123	10,856	3,833	4,504	3,244	3,220	14,534
R2.7.1時点までの時点修正率					100	100	99.1	99.1	99.1	93.1	85.8	82.5	73.1	71.7	70.8	69.9
					100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
事情補正					100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
					100	130	70	70	130	100	100	100	60	60	60	130
標準化補正(建付減価含む)					100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
					86	100	80	103	105	100	100	60	102	100	100	90
地域格差(固定資産路線価に基づく)					100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
					100	196	158	196	98	127	196	92	127	61	62	127
試算価格					5,814	6,364	4,797	4,262	6,768	5,222	4,752	5,729	4,236	6,355	6,128	6,837
基準地（5,700円/㎡）との開差率					2%	12%	-16%	-25%	19%	-8%	-17%	1%	-26%	11%	8%	20%

・地価調査基準地「盛岡（県）－４８」の価格推移に基づく時点修正率を用いて、平成１７年以降の取引事例の比較を行った。その結果、地価調査基準地との開差率は－２５％～＋２０％であったが、古い取引事例であっても極端な開差は発生していない。

→近時の取引事例を得られない場合に、10 年前など、取引時点のやや古い事例を用いても適切な要因比較を行うことができる可能性が認められる。但し、採用した時点修正率の根拠がしっかりしていることが要求される。

（８）「人口減少地域特有の価格形成要因」の検討

資料１－１~１－３「人口減少地域特有の価格形成要因」のブレイクダウン～「その他要因」への落とし込み」を参照。

・「その他要因その１」

①人口動態、②公的評価に基づく価格水準の比較、③交通施設等の整備状況、④施設の充実度を比較のうえ、「集落の規模」として数値化

	渋民地区	下田地区	好摩地区	玉山地区	薮川地区
集落の規模	148.2%	125.1%	150.9%	91.9%	62.0%
下田＝100	118.5%	100.0%	120.7%	73.5%	49.5%

・「その他要因その２」

地区内の人口変動率、年少人口変動率、生産年齢人口変動率を比較のうえ、「将来の土地需要の動向」として数値化

	渋民地区	下田地区	好摩地区	玉山地区	薮川地区
将来の土地需要の動向	104.0%	93.1%	93.1%	91.2%	90.3%
下田＝100	111.7%	100.0%	100.0%	98.0%	97.0%

（９）「人口減少地域特有の条件」を加味した比準

市街化調整区域内の地価調査基準地「盛岡（県）－４８」について取引事例比較法を適用した。

① 近いエリアから取引事例を収集選択できる場合（前記の「その他要因」を用いない）

資料２「「人口減少地域特有の条件」を加味した比準（その１）」を参照

その他	その他	集落の規模	（下田　）		（下田　）		0.0	（下田　）		0.0	（下田　）	0.0
		将来の土地需要の動向	（下田　）		（下田　）		0.0	（下田　）		0.0	（下田　）	0.0
地域要因格差率(その他を除く)							100.0			103.0		90.3
地域要因格差率(その他を含む)							100.0			103.0		90.3

地域区分等	下田地区	事例01		事例03		事例09	
	基準地（盛岡(県)－48）	盛岡市下田字仲平地内		盛岡市下田字仲平地内		盛岡市下田字石羽根地内	
取引価格		5,000		9,136		3,833	
R2.7.1時点までの時点修正率		× 100/100		× 99.1/100		× 82.5/100	
事情補正		× 100/100		× 100/130		× 100/100	
標準化補正(建付減価含む)		× 100/86		× 100/105		× 100/60	
地域格差		× 100/上記参照		× 100/上記参照		× 100/上記参照	
比準価格(その他を除く)	5,700	5,814	102.0	6,440	113.0	5,837	102.4
比準価格の平均	6,030						
比準価格(その他を含む)	5,700	5,814	102.0	6,440	113.0	5,837	102.4
比準価格の平均	6,030						

・「土地価格比準表(七次改訂)」の農家集落地域・地域要因の数値を用いた。
・採用事例は基準地と同じ下田地区。
・「その他要因」は発生しない。
・比準価格の平均は６，０３０円/㎡（基準地価格は５，７００円/㎡）

② 離れたエリアに存する取引事例を採用せざるを得ない場合（「その他要因」を用いる）

資料３「「人口減少地域特有の条件」を加味した比準（その２）」を参照

その他	その他	集落の規模	（下田　）		（渋民扱い　）		18.5	（好摩　）		20.7	（好摩　）	20.7
		将来の土地需要の動向	（下田　）		（渋民扱い　）		111.7	（好摩　）		0.0	（好摩　）	0.0
地域要因格差率(その他を除く)							111.3			105.0		104.5
地域要因格差率(その他を含む)							144.9			126.7		126.1

地域区分等	下田地区	事例06		事例13		事例14	
	比準地（盛岡(県)－48）	盛岡市下田字牡丹野地内		盛岡市好摩字中塚地内		盛岡市巻堀字本宮地内	
取引価格		10,866		4,810		5,005	
R2.7.1時点までの時点修正率		× 85.8/100		× 99.1/100		× 100/100	
事情補正		× 100/100		× 100/60		× 100/100	
標準化補正(建付減価含む)		× 100/102		× 100/101		× 100/70	
地域格差		× 100/上記参照		× 100/上記参照		× 100/上記参照	
比準価格(その他を除く)	5,700	8,212	144.1	7,491	131.4	6,842	120.0
比準価格の平均	7,515						
比準価格(その他を含む)	5,700	6,308	110.7	6,208	108.9	5,670	99.5
比準価格の平均	6,062						

・①と同様に「土地価格比準表(七次改訂)」の農家集落地域・地域要因の数値を用いた。
特に、普段は定性的判断に基づく数値を用いることが多いとみられる「環境条件」の格差は最小限である。
・採用事例は好摩地区や（みなし）渋民地区。
・「その他要因」として前記で査定した集落規模及び将来動向の数値を採用。
・「その他要因」を用いない場合の比準価格の平均７，５１５円/㎡であったが、「その他要因」として集落の規模や将来性を加味した所、比準価格の平均は６，０６２円/㎡となり、①に近似した価格が得られた。

→同一需給圏を拡大する場合、集落規模や将来動向を比較項目に加えることで適切な価格形成要因の比較を行うことができる可能性がある。但し、その他要因として各種数値の設定の仕方如何によっては、要因比較が恣意的になる可能性もあることに留意。

（１０）まとめ

取引事例が十分に得られない地域では、
① 取引時点を過去に遡って収集
② 取引事例を広範囲に収集し、要因比較では集落規模や将来動向を比較項目として用いる
といった対応によって、取引事例比較法の適用結果に説得力を持たせることは可能であると考えられる。

但し、
① 取引時点の古い取引事例を採用する場合に採用した時点修正率が適切なものであるか
② 広域的な地区間の格差について十分な資料収集及び分析を行い、適切な格差率を求めることに留意することが求められる。

以　上

「人口減少地域特有の価格形成要因」のブレイクダウン～「その他要因」への落とし込み

①人口動態（総人口・生産年齢人口・高齢化率）
②公的価格の比較（固定資産税の平均単価の検討）
③交通施設の整備状況（都心への接近性等に着目）
④施設の充実度（金融機関・コンビニ・その他）による比較
⑤その他要因その１「集落の規模」（総合格差（①～④相乗積））
⑥将来の土地需要の減退の動向
⑦その他要因その２「将来の土地需要の動向」（⑥より査定）

①人口動態（総人口・生産年齢人口・高齢化率）

	玉山地区全体	渋民地区		下田地区		好摩地区		玉山地区		薮川地区	
総人口	11,632	2,557	ｼｪｱ22%	3,314	ｼｪｱ28%	4,361	ｼｪｱ37%	1,201	ｼｪｱ10%	199	ｼｪｱ2%
生産年齢人口	6,293	1,499	ｼｪｱ24%	1,760	ｼｪｱ28%	2,351	ｼｪｱ37%	607	ｼｪｱ10%	76	ｼｪｱ1%
高齢化率	36%	26%		38%		37%		41%		61%	

◆格差率の査定

	渋民地区	下田地区	好摩地区	玉山地区	薮川地区
総人口	6.0	6.0	9.0	3.0	0.0
生産年齢人口	6.0	6.0	9.0	3.0	0.0
高齢化率	9.0	0.0	0.0	△ 3.0	△ 15.0
格差率	122.5	112.4	118.8	102.9	85.0
好摩地区＝100	103.1	94.6	100.0	86.6	71.5

◆判断スケール

総人口						10%未満	10%台	20%台	30%台	40%台	50%台	備考
						0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	15.0	シェア
生産年齢人口						10%未満	10%台	20%台	30%台	40%台	50%台	備考
						0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	15.0	シェア
高齢化率	～+15%	+12～15%	+9～12%	+6～9%	+3～6%	±3%内	-3～-6%	-6～-9%	-9～-12%	-12～-15%	-15%～	備考
	-15.0	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	15.0	

②公的価格の比較（固定資産税の平均単価の検討）

	玉山地区全体	渋民地区		下田地区		好摩地区		玉山地区		薮川地区	
調区・都計外平均	4,500	6,100	136%	5,300	118%	6,000	133%	3,700	82%	1,200	27%

◆格差率の査定

	渋民地区	下田地区	好摩地区	玉山地区	薮川地区
地価水準	10.0	6.0	10.0	△ 6.0	△ 10.0

◆判断スケール

調区・都計外平均（固定資産）	-25%	-20%	-15%	-10%	-5%	0	+5%	+10%	+15%	+20%	+25%	備考
	-10.0	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	10.0	平均比

③交通施設等の整備状況（都心への接近性）

	渋民地区	下田地区	好摩地区	玉山地区	薮川地区
駅	下田地区内の渋民駅まで約2.3km	IGR線1駅	IGR線1駅	なし	なし
電車利用	なし	盛岡駅へ19分 1日34往復	盛岡駅へ23分 1日34本	なし	なし
路線バス	1路線	2路線	1路線	1路線	1路線
コミュニティバス	なし	なし	なし	なし	なし
バス利用	県庁へ45分	県庁へ45分	県庁へ50分	県庁へ30分	盛岡駅へ40分
国道	1路線	2路線	1路線	なし	1路線
県道	3路線	なし	2路線	1路線	なし
IC	滝沢ICへ8km	西根ICへ5km	西根ICへ11km	滝沢ICへ10km	滝沢ICへ30km
盛岡市（※）	19km	20km	23km	13km	25km
判定	普通	やや優る	やや優る	普通	劣る

※ 各地区中心地から岩手県庁までの道路最短距離（高速道を除く）

◆格差率の査定

	渋民地区	下田地区	好摩地区	玉山地区	薮川地区
都心への接近性	0.0	5.0	5.0	0.0	△ 10.0

◆判断スケール

	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
都心への接近性	10.0	5.0	0.0	△ 5.0	△ 10.0

④施設の充実度

	渋民地区	下田地区	好摩地区	玉山地区	薮川地区
保育園・幼稚園	1園	2園	1園	1園	0園
小学校	1校	1校	2校	1校	0校
中学校	1校	0校	1校	1校	0校
大型店舗	1店	---	---	---	---
スーパー 日用品商店	1店	1店	2店	1店	0店
コンビニ	2店	3店	1店	0店	0店
パチンコ店	1店	---	---	---	---
カラオケ店	---	---	---	---	---
温泉施設	---	1箇所	---	---	---
銀行・郵便局	1店	1店	2店	1店	1店
診療所(内科)	1店	1店	1店	0店	0店
総合病院	1店	---	1店	---	---
運動公園	1箇所	---	---	---	---
判定	優る	普通	優る	やや劣る	劣る

◆格差率の査定

	渋民地区	下田地区	好摩地区	玉山地区	薮川地区
施設の充実度	10.0	0.0	10.0	△ 5.0	△ 10.0

◆判断スケール

	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
施設の充実度	10.0	5.0	0.0	△ 5.0	△ 10.0

⑤その他要因その１「集落の規模」（総合格差（①～④相乗積））

	渋民地区	下田地区	好摩地区	玉山地区	藪川地区
集落の規模	148.2%	125.1%	150.9%	91.9%	62.0%
下田＝100	118.5%	100.0%	120.7%	73.5%	49.5%

⑥将来の土地需要の減退の動向

	玉山地区全体	渋民地区		下田地区		好摩地区		玉山地区		藪川地区	
総人口（R2.4時点）	11,632	2,557	22%	3,314	28%	4,361	37%	1,201	10%	199	2%
人口変動率（H23.4～R2.4）	-10.2%	10.7%		-14.6%		-12.2%		-20.7%		-30.7%	
年少人口変動率（H23.4～R2.4）	-22.6%	10.2%		-32.3%		-29.7%		-39.1%		-84.6%	
生産年齢人口変動率（H23.4～R2.4）	-20.0%	7.5%		-26.0%		-22.6%		-34.4%		-44.5%	

◆格差率の査定

	渋民地区	下田地区	好摩地区	玉山地区	藪川地区
総人口変動率	2.0	△ 2.0	△ 2.0	△ 4.0	△ 5.0
年少人口変動率	2.0	△ 5.0	△ 5.0	△ 5.0	△ 5.0
格差率	104.0	93.1	93.1	91.2	90.3
好摩地区＝100	111.7	100.0	100.0	98.0	97.0

◆判断スケール

総人口変動率	～-25%	-20～-25%	-15～-20%	-10～-15%	-5～-10%	±5%	+5～10%	+10～15%	+15～20%	+20～25%	+25%～	備考
	-5.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	
年少人口変動率	～-25%	-20～-25%	-15～-20%	-10～-15%	-5～-10%	±5%	+5～10%	+10～15%	+15～20%	+20～25%	+25%～	備考
	-5.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	

⑦その他要因その２「将来の土地需要の動向」（⑥より査定）

	渋民地区	下田地区	好摩地区	玉山地区	藪川地区
将来の土地需要の動向	104.0%	93.1%	93.1%	91.2%	90.3%
下田＝100	111.7%	100.0%	100.0%	98.0%	97.0%

「人口減少地域特有の条件」を加味した比準（その１）

（農家集落地域）

①地価調査基準地（盛岡（県）-48）を狭めの同一需給圏で比較した場合

地域区分等			下田地区		事例01			事例03			事例09		
			基準地（盛岡(県)－48）		盛岡市下田字仲平地内			盛岡市下田字仲平地内			盛岡市下田字石羽根地内		
街路条件	街路の幅員構造等の状態	幅員	（ 5.8 ）m	普通	（ 6.0 ）m	普通	0.0	（ 10.0 ）m	優る	2.0	（ 4.5 ）m	劣る	△ 2.0
		舗装	（ アスファルト舗装 ）	普通	（ アスファルト舗装 ）	普通	0.0	（ アスファルト舗装 ）	普通	0.0	（ 未舗装 ）	劣る	△ 2.0
		配置	（ 普通 ）	普通	（ 普通 ）	普通	0.0	（ 普通 ）	普通	0.0	（ 普通 ）	普通	0.0
		系統及び連続性	（ 普通 ）	普通	（ 普通 ）	普通	0.0	（ やや良 ）	優る	1.0	（ 普通 ）	普通	0.0
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	（ 渋民駅 ）（ 5.7 ）km	普通	（ 渋民駅 ）（ 6 ）km	普通	0.0	（ 渋民駅 ）（ 6.2 ）km	普通	0.0	（ 渋民駅 ）（ 8.8 ）km	やや劣る	△ 1.5
		最寄駅から中心部への接近性	（ 盛岡駅 ）（ 16.6 ）km	普通	（ 盛岡駅 ）（ 16.6 ）km	普通	0.0	（ 盛岡駅 ）（ 16.6 ）km	普通	0.0	（ 盛岡駅 ）（ 16.6 ）km	普通	0.0
		最寄り商業施設への接近性	（ 生協八幡平店 ）（ 5.5 ）km	普通	（ 生協八幡平店 ）（ 5.4 ）km	普通	0.0	（ 生協八幡平店 ）（ 5.5 ）km	普通	0.0	（ 生協八幡平店 ）（ 6.6 ）km	やや劣る	△ 1.5
		最寄り商業施設の性格	複合ＳＣ	普通	複合ＳＣ	普通	0.0	複合ＳＣ	普通	0.0	複合ＳＣ	普通	0.0
	学校・公園・病院の配置の状態	教育施設、公園、病院、官公署等		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
条件環境	気象の状態	日照・温度・湿度・風向等		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	（ 平坦 ）	普通	（ 平坦 ）	普通	0.0	（ 平坦 ）	普通	0.0	（ 平坦 ）	普通	0.0
	移動及び家族構成等の状態	居住者の移動、増減、家族構成等		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
	社会的環境の良否	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積	（ 323㎡ ）	普通	（ 584 ）	普通	0.0	（ 492 ）	普通	0.0	（ 313 ）	普通	0.0
		各画地の配置の状態		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
		土地の利用度		普通		普通	0.0		普通	0.0	低い	劣る	△ 1.0
		周辺の利用状態	農家住宅中心	普通	農家住宅中心	普通	0.0	農家住宅中心	普通	0.0	農地も多い	劣る	△ 2.0
	上下水道・ガス等	上水道	有	有	有	有	0.0	有	有	0.0	有	有	0.0
		都市ガス等	無	無	無	無	0.0	無	無	0.0	無	無	0.0
	変電所・汚水処理場等	変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等		無		無	0.0		無	0.0		無	0.0
	災害発生の危険度	洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等		無		無	0.0		無	0.0		無	0.0
	公害発生の頻度	騒音、振動、大気汚染、じんあい、悪臭等		無		無	0.0		無	0.0		無	0.0
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	（ 市街化調整区域 ）	普通	（ 市街化調整区域 ）	普通	0.0	（ 市街化調整区域 ）	普通	0.0	（ 市街化調整区域 ）	普通	0.0
		その他の規制	（ ）		（ ）			（ ）			（ ）		
その他	その他	集落の規模	（ 下田 ）		（ 下田 ）		0.0	（ 下田 ）		0.0	（ 下田 ）		0.0
		将来の土地需要の動向	（ 下田 ）		（ 下田 ）		0.0	（ 下田 ）		0.0	（ 下田 ）		0.0
地域要因格差率(その他を除く)							100.0			103.0			90.3
地域要因格差率(その他を含む)							100.0			103.0			90.3

地域区分等	下田地区	事例01		事例03		事例09	
	基準地（盛岡(県)－48）	盛岡市下田字仲平地内		盛岡市下田字仲平地内		盛岡市下田字石羽根地内	
取引価格		5,000		9,136		3,833	
R2.7.1時点までの時点修正率		× 100/100		× 99.1/100		× 82.5/100	
事情補正		× 100/100		× 100/130		× 100/100	
標準化補正(建付減価含む)		× 100/86		× 100/105		× 100/60	
地域格差		× 100/上記参照		× 100/上記参照		× 100/上記参照	
比準価格(その他を除く)	5,700	5,814	102.0	6,440	113.0	5,837	102.4
比準価格の平均	6,030						
比準価格(その他を含む)	5,700	5,814	102.0	6,440	113.0	5,837	102.4
比準価格の平均	6,030						

「人口減少地域特有の条件」を加味した比準（その２）

(農家集落地域)

②地価調査基準地（盛岡（県）-48）を広めの同一需給圏で比較した場合

地域区分等			下田地区		事例06			事例13			事例14		
			基準地（盛岡(県)－48）		盛岡市下田字牡丹野地内			盛岡市好摩字中塚地内			盛岡市巻堀字本宮地内		
街路条件	街路の幅員構造等の状態	幅員	（ 5.8 ）m	普通	（ 6.0 ）m	普通	0.0	（ 4.0 ）m	劣る	△ 2.0	（ 13.0 ）m	優る	2.0
		舗装	（ アスファルト舗装 ）	普通	（ アスファルト舗装 ）	普通	0.0	（ アスファルト舗装 ）	普通	0.0	（ アスファルト舗装 ）	普通	0.0
		配置	（ 普通 ）	普通	（ 普通 ）	普通	0.0	（ 普通 ）	普通	0.0	（ 国道 ）	優る	1.0
		系統及び連続性	（ 普通 ）	普通	（ 普通 ）	普通	0.0	（ 普通 ）	普通	0.0	（ 国道 ）	優る	1.0
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	（ 渋民駅 ）（ 5.7 ）km	普通	（ 渋民駅 ）（ 1.1 ）km	優る	2.5	（ 好摩 ）（ 1.1 ）km	優る	2.5	（ 岩手川口 ）（ 3.1 ）km	やや優る	1.5
		最寄駅から中心部への接近性	（ 盛岡駅 ）（ 16.6 ）km	普通	（ 盛岡駅 ）（ 16.6 ）km	普通	0.0	（ 盛岡駅 ）（ 21.3 ）km	普通	0.0	（ 盛岡駅 ）（ 26.9 ）km	劣る	△ 3.0
		最寄り商業施設への接近性	（ 生協八幡平店 ）（ 5.5 ）km	普通	（ イオンＳＣ ）（ 3 ）km	やや優る	1.5	（ たますえ ）（ 1.4 ）km	やや優る	1.5	（ たますえ ）（ 4.3 ）km	普通	0.0
		最寄り商業施設の性格	複合ＳＣ	優る	大型ＳＣ	優る	1.0	小型スーパー	劣る	△ 1.0	小型スーパー	劣る	△ 1.0
	学校・公園・病院の配置の状態	教育施設、公園、病院、官公署等		普通		やや優る	2.0		やや優る	2.0		やや優る	2.0
環境条件	気象の状態	日照・温度・湿度・風向等		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	（ 平坦 ）	普通	（ 平坦 ）	普通	0.0	（ 平坦 ）	普通	0.0	（ 平坦 ）	普通	0.0
	移動及び家族構成等の状態	居住者の移動、増減、家族構成等		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
	社会的環境の良否	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積	（ 323㎡ ）	普通	（ 219 ）	普通	0.0	（ 263 ）	普通	0.0	（ 259 ）	普通	0.0
		各画地の配置の状態		普通	整然	優る	1.0		普通	0.0		普通	0.0
		土地の利用度		普通	良い	優る	1.0		普通	0.0	良い	優る	1.0
		周辺の利用状態	農家住宅中心	普通	戸建住宅	優る	2.0	戸建住宅もある	優る	2.0	農家住宅中心	普通	0.0
	上下水道・ガス等	上水道	有	有	有	有	0.0	有	有	0.0	有	有	0.0
		都市ガス等	無	無	無	無	0.0	無	無	0.0	無	無	0.0
	変電所・汚水処理場等	変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等		無		無	0.0		無	0.0		無	0.0
	災害発生の危険度	洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等		無		無	0.0		無	0.0		無	0.0
	公害発生の頻度	騒音、振動、大気汚染、じんあい、悪臭等		無		無	0.0		無	0.0		無	0.0
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	（ 市街化調整区域 ）	普通	（ 市街化調整区域 ）	普通	0.0	（ 市街化調整区域 ）	普通	0.0	（ 市街化調整区域 ）	普通	0.0
		その他の規制	（ ）		（ ）			（ ）			（ ）		
その他	その他	集落の規模	（ 下田 ）		（ 渋民扱い ）		18.5	（ 好摩 ）		20.7	（ 好摩 ）		20.7
		将来の土地需要の動向	（ 下田 ）		（ 渋民扱い ）		11.7	（ 好摩 ）		0.0	（ 好摩 ）		0.0
地域要因格差率(その他を除く)							111.3			105.0			104.5
地域要因格差率(その他を含む)							144.9			126.7			126.1

地域区分等	下田地区	事例06		事例13		事例14	
	基準地（盛岡(県)－48）	盛岡市下田字牡丹野地内		盛岡市好摩字中塚地内		盛岡市巻堀字本宮地内	
取引価格		10,866		4,810		5,005	
R2.7.1時点までの時点修正率		× 85.8/100		× 99.1/100		× 100/100	
事情補正		× 100/100		× 100/60		× 100/100	
標準化補正(建付減価含む)		× 100/102		× 100/101		× 100/70	
地域格差		× 100/上記参照		× 100/上記参照		× 100/上記参照	
比準価格(その他を除く)	5,700	8,212	144.1	7,491	131.4	6,842	120.0
比準価格の平均	7,515						
比準価格(その他を含む)	5,700	6,308	110.7	6,208	108.9	5,670	99.5
比準価格の平均	6,062						

人口減少地域における価格形成要因の検討（新潟県長岡市栃尾地域）について

R2．12．2　草間

1．（基本論点）取引事例の現地調査結果

●調査対象の取引事例概要（所在位置は「位置図（対象・事例）（9頁）」ご参照）

類型	類型Ⅱ								類型Ⅲ					
符号	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭
所在（町名）	下塩	人面	比礼	北荷頃	北荷頃	栃堀	栃堀	栃堀	吹谷	半蔵金	西中野俣	西中野俣	栗山沢	一之貝
所在区分	下塩谷	下塩谷	荷頃	荷頃	荷頃	東谷	東谷	東谷	入東谷	半蔵金	中野俣	中野俣	入東谷	荷頃
取引時点	H29.11.9	H25.11.4	H27.7.24	H28.7.4	H27.11.5	H23.4.27	H23.6.25	H22.11.1	H27.9.15	H30.9.18	H27.12.10	H27.11.5	H22.10.25	H24.10.27
取引総額	150万円	76万円	341万円	100万円	50万円	140万円	120万円	151万円	60万円	14万円	94万円	94万円	100万円	60万円
取引単価	2,762	3,707	3,206	3,345	2,183	2,066	3,303	4,708	2,185	519	432	403	604	1,315
更地価格補正		5,296												
正常価格帯	4,800	5,200	3,500	5,500	4,500	4,500	4,000	4,000	1,100	500	650	650	600	1,300
類型	更地	底地	建付地	建付地	更地	建付地	建付地	更地	建付地	建付地	建付地	建付地	建付地	建付地
地上建物		H3W倉庫	H8W居宅	S36W居宅		H9W作業所	S52W居宅		S59W居宅	S63W居宅	農作業所	S57W居宅	S54W・RC居宅	S55W居宅
売却動機	転居	相続(遠方)	転居	相続(遠方)	―(不明)	倒産	相続(遠方)	親族間	相続(遠方)	親族間	親族間	転居	転居	相続(遠方)
購入動機	農業目的	農業目的	居住目的	事業目的	居住目的	事業目的	―(不明)	居住目的	居住目的	居住目的	農業目的	―(不明)	事業目的	居住目的
備考	集落内購入	集落内購入		集落内購入	集落内購入	集落内購入		集落内購入	集落内転居	集落内購入	集落内購入	集落内購入		集落内購入

調査結果

調査により確認された傾向は次のとおり。

①需要者（買手）
集落内関係者による購入が中心
対象事例：①②④⑤⑥⑧⑨⑩⑪⑫⑭（全14事例中11事例）

②需要の分類
●居住および居住関連需要
現居住地の付近において物置、家庭菜園、資材置場といった居住の関連需要（補完需要）による購入事例が多い。
次世代のため近隣に住宅用地を購入する需要も僅かながら存在する。
対象事例：③⑤⑧⑨⑩⑭（全14事例中6事例）

●集落内の住み替え需要
傾斜斜地など地勢条件が劣る地区において、同一集落内の条件の悪い土地（傾斜地、街路狭隘地）から条件の良い土地（平坦地、表通り沿い）へ住み替えるための購入事例がみられる。
集落内の表地（表通り沿い平坦地）、裏地（背後の傾斜地）を比べると、裏地は空家中心で荒廃している一方、表地は有効利用されている土地建物が多く、利用度に明確な差が生まれている。
対象事例：⑨

●平坦地の農業関連需要
平坦地は栃尾産コシヒカリの産地が多く、平坦地においては農作業所、農業用倉庫、耕作用機械置場といった農業関連需要による購入事例が多い。
対象事例：①②⑪（全14事例中3事例）
山間部では棚田の耕作放棄が散見されるなど、こうした需要はほとんど確認できなかった。

●集落内の事業関連需要
類型Ⅱ相当のある程度の人口規模を維持している地区を中心に、店舗、駐車場といった事業関連需要もみられる。
対象事例：④⑥⑬（全14事例中3事例）

③供給者（売却動機）
相続（遠隔地在住者が相続したことによる維持管理の困難）、転居（老健施設や息子宅への転居に伴う維持管理の困難）が7割近くを占めており、ほかに親族間（具体的動機は不明）、倒産等がみられる
対象事例：相続②④⑦⑨⑭（全14事例中5事例）、転居①③⑫⑬（全14事例中4事例）

④その他
符号③（341万円）、符号⑩（14万円）を除き、取引総額が約50～150万円の範囲内にある。市場性に影響する価格帯の存在が疑われる。

資料2－2

２．取引事例の収集・選択

●地理的に離れた取引事例の採用可能性

●取引時期が相当に古い取引事例の採用可能性

調査結果

長岡市栃尾地域は「豪雪地」「傾斜地」ゆえに「閉鎖的」という特徴を有する。経済圏、生活圏としての独立性が強い。
全国の他の人口減少地域に比べて、隣接する圏域（旧長岡市、見附市、魚沼市）との経済的一体性が弱い。

●地理的に離れた取引事例の採用可能性
利便施設は、専ら栃尾中心部のみが利用される。地理的に離れた取引事例（旧長岡市、見附市、魚沼市）は交通接近条件（拠点への距離）の目標地が異なってしまう。
格差として大きい交通接近条件について、異なる価値基準（物差し）で比較せざるを得ないため、規範性が大きく劣ることとなる。

●取引時期が相当に古い取引事例の採用可能性
栃尾地域の場合、過疎地であるものの、一つの町名に１つ以上の固定資産税標準宅地がきめ細かく設定されている。
また公示地等との価格バランス、各標準宅地間の価格バランスは確保されており固定資産税標準宅地価格の指標としての信頼性は比較的高い。
指標として採用する固定資産税標準宅地の選択を誤らなければ、１０～１５年程度であれば時点修正は可能と考えられる

●調査結果
栃尾地域にように地域の独立性（閉鎖性）が強い地域の場合、地理的に離れた事例よりも取引時期が古い事例を優先的に採用すべきである
ただし、固定資産税標準宅地価格などの指標に一定の信頼性が確保されている状況が必要となる。

３．人口減少地域における地域要因のブレイクダウン・当該要因の格差率の把握

調査結果

①地域要因の格差率として
類型Ⅱ地区の現在の価格帯は13500円/㎡（上位）～7000円/㎡（中位）～3500円/㎡（下位）、類型Ⅲ地区の現在の価格帯は2000円/㎡（上位）～1000円/㎡（中位）～500円/㎡（下位）となっている
→そのため類型Ⅱ、類型Ⅲ地区いずれも上位＋100%、下位－50%（50～200%）程度の地域格差（全体）のレンジが必要と考えられる。

②取引事例調査後の実感としての地域要因及び格差率として
●特に類型Ⅲの傾斜地域において、同一集落内の悪条件地（傾斜地、細街路）から好条件地（表通り沿い平坦地）へ近距離転居する事例がみられた。
栃尾地域のような「豪雪地」「傾斜地」では冬場の積雪で細い道は通行不能となり、道も凍結し傾斜地は危険であるため、高齢者にとっては生活が困難となる。
実際、現地に赴くと、裏地（傾斜地、細街路）は利用されず荒廃が進む一方、表地（表通り沿い平坦地）では生活感が維持されている。
→栃尾地域の傾斜地域では、ある程度の「幅員」がないと需要され難い（幅員格差が-2～+2では小さいのではないか）。また「地勢」に関する大きな格差があると考えられる。

●母都市（長岡市）への接近性に優る地域（荷頃地区）の事例を分析したが、母都市への通勤・通学関連と思しき需要（生産年齢世代による取得）は確認できなかった。
→栃尾地域のような「閉鎖的」な環境下では、母都市（長岡市）への接近性よりも、栃尾中心部接近性の方が価格形成要因として重要と考えられる。
不動産業者へのヒアリングでは、市場性（成約可能性）の観点では「車で中心部に通うことができる距離内にあるかどうか、が重要である」との内容があった（「取引事例の分布状況(１０頁)」あわせてご参照）
→交通接近条件（拠点への距離）は大きなウエートを占めていると思われる（-5.5～+5.5では小さいのではないか）。

●人口減少が著しい僻地の小集落では、居住及びその関連需要が中心となる。付近の棚田は耕作放棄され、農業関連の需要は失われていると考えられる。
しかし、ある程度の人口規模がある基幹集落では、事業目的の需要もみられる。また、ある程度の人口規模があり集団営農が可能な平坦地の農家集落では農業関連の需要もみられる。
→多様な不動産需要を維持するためには、ある程度の人口規模が必要であり、集落の規模は大きなウエートを占めていると思われる。

※参考：類型Ⅱ・類型Ⅲ地区毎の地域格差の判定（試行）

これまで得られた成果、情報に基づき、類型Ⅱ・類型Ⅲ地区毎の地域格差の判定（試行）を以下のとおり行った。

●（最大格差幅の推定）

地区区分	類型Ⅰ	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	栃尾	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
地区平均価格	16,000	5,610	7,720	5,340	1,560	900	1,120	570	420
（固定資産）		100%	138%	95%	173%	100%	124%	63%	47%
地区最高価格	34,500	10,900	13,500	8,050	3,030	1,160	1,600	650	520
（固定資産）		100%	124%	74%	261%	100%	138%	56%	45%
地区最低価格	4,500	4,290	3,650	1,030	800	570	710	490	320
（固定資産）		100%	85%	24%	140%	100%	125%	86%	56%
価格のおおよその分布		上位	中位	下位	上位		中位		下位
		13,500	7,000	3,500	2,000		1,000		500
		193%		50%	200%				50%

最大格差率の目安	類型Ⅰ	類型Ⅱ	類型Ⅲ
		上位100%、下位50%（50%～200%）	上位100%、下位50%（50%～200%）

●最大格差幅の配分比の推定（地域要因のブレイクダウン）

①生活利便性（利便施設が集中する「栃尾」地区等への接近性）	：50%
	※施設毎のブレイクダウンは困難
②現在の潜在的な土地需要（集落規模、利便施設の充実度、地区内小学校の有無等）	：40%
	うち集落規模：30%
	うち利便施設の充実度、地区内小学校の有無等：10%
③将来の土地需要の減退の動向（10年後の地域の年齢構成、小学校の存続可能性）	：10%

（根拠）

・価格形成の決定権を有する世代を生産年齢人口と仮定

・労働、購買、教育等が決定的にできなくなったタイミングで、その地域から生産年齢人口（年少人口ふくむ）が撤退するものと仮定すると、その地域の価格水準を維持するには①生活利便性が重要と推定

・ある程度のコミュニティの規模が無いと、親世代（生産年齢人口）はその地域にとどまらないものと仮定すると、②現在の潜在的な土地需要（集落規模等）も重要と推定

・③は重要度は相対的には低いと推定

①生活利便性（利便施設が集中する「栃尾」地区等への接近性）

地区区分	類型Ⅰ	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	栃尾	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
鉄道駅の有無	無	無	無	無	無	無	無	無	無
公共交通の有無 路線バス デマンド型乗合タクシー	起点有 ◎	バス路線有 7便/日 所要15分 ○	バス路線有 8便/日 所要15分 ○	バス路線有 5便/日 所要12分 ○	バス路線有 2～3便/日 所要30分 △	バス路線有 4便/日 所要30分 △	バス路線無 乗合タクシー 有（要予約） ×	バス路線無 乗合タクシー 有（要予約） ×	バス路線無 乗合タクシー 有（要予約） ×
幹線網（アクセスの多様性）	国県市道 多数外部と 連絡 ◎	国県市道 複数ルート有 ○	国県市道 複数ルート有 ○	国県市道 複数ルート有 ※集落行止り ○	国県市道 1～2ルート有 ※集落行止り △	国道による 1ルート限定 ※魚沼方面接続 ×	県道による 1ルート限定 ※旧長岡、魚沼方面接続 ×	県道による 1ルート限定 ※魚沼方面接続 ×	県道による 1ルート限定 ※山古志方面接続 ×
「栃尾」地区の店舗集積地 （1次商圏内店舗集積地）		2.0～6.0ｋｍ ○	2.5～5.5ｋｍ ○	3.5～10.0ｋｍ △	7.0～10.5ｋｍ ×	7.0～11.5ｋｍ ×	5.5～9.5ｋｍ ×	9.5～11.5ｋｍ ×	12.5～15.5ｋｍ ×
※旧長岡市路線商業地 （2次商圏内店舗集積地）	13.5ｋｍ △	18.2ｋｍ ×	15.3ｋｍ △	10.5ｋｍ ○	21.2ｋｍ ×	19.1ｋｍ ×	15.0ｋｍ △	17.5ｋｍ ×	19.9ｋｍ ×
判定		普通	普通	普通	普通	普通	やや劣る	劣る	劣る

※地区中心部から旧長岡市川崎路線商業地域までの道路最短距離

◆格差率の査定

生活利便性	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	△ 12.5	△ 25.0	△ 25.0

◆判断スケール

生活利便性	類型Ⅱ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	50.0	25.0	0.0	△ 12.5	△ 25.0
	類型Ⅲ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	50.0	25.0	0.0	△ 12.5	△ 25.0

②現在の潜在的な土地需要

●現在、年少人口・生産年齢人口がどの程度存在しているか（集落規模）

地区区分	類型Ⅰ	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	栃尾	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
年少人口（R2.4時点）	1,014	143	128	77	64	12	5	9	1
生産年齢人口（R2.4時点）	5,199	911	947	520	485	117	121	151	13
高齢者以外の住民数	6,213	1,054	1,075	597	549	129	126	160	14
総人口（R2.4時点）	10,226	1,808	2,081	1,136	1,025	286	267	335	63
高齢者以外の住民割合	61%	58%	52%	53%	54%	45%	47%	48%	22%
判定		普通	やや劣る	やや劣る	優る	普通	普通	普通	劣る

◆格差率の査定

集落規模	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
	0.0	△ 7.5	△ 7.5	30.0	0.0	0.0	0.0	△ 15.0

◆判断スケール

集落規模	類型Ⅱ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	30.0	15.0	0.0	△ 7.5	△ 15.0
	類型Ⅲ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	30.0	15.0	0.0	△ 7.5	△ 15.0

●利便施設の充実度、地区内小学校の有無

地区区分	類型Ⅰ	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	栃尾	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
スーパー	4店	－	1店（道の駅）	－	－	－	－	－	－
商店	4店	2店	3店	1店	－	－	－	－	－
ドラッグストア・薬局	8店	－	－	－	－	－	－	－	－
コンビニ	2店	－	1店	－	－	－	－	－	－
市役所支所	栃尾支所有	－	－	－	－	－	－	－	－
銀行・信金・ＪＡ	4店	1店	1店	－	－	－	－	－	－
郵便局	1店	2店	2店	1店	1店	1店	1店	1店	1店
診療所（内科）	3店	－	－	－	－	－	－	－	－
保育園・幼稚園	4園	1園	1園	－	1園	－	－	－	－
地区内小学校の有無・通学距離	有 ・栃尾東小 ・栃尾南小 ◎	有 ・下塩小 ◎	有 ・東谷小 ◎	無 ・栃尾南小 3.0～9.5ｋｍ △	有 ・上塩小 ◎	無 ・東谷小 3.5～8.0ｋｍ △	無 ・栃尾南小 5.5～9.5ｋｍ △	無 ・栃尾南小 9.5～11.5ｋｍ ×	無 ・栃尾南小 12.5～15.5ｋｍ ×
判定		普通	普通	やや劣る	優る	普通	普通	やや劣る	やや劣る

◆格差率の査定

利便施設の充実度、地区内小学校の有無	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
	0.0	0.0	△ 2.5	10.0	0.0	0.0	△ 2.5	△ 2.5

◆判断スケール

利便施設の充実度、地区内小学校の有無	類型Ⅱ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	10.0	5.0	0.0	△ 2.5	△ 5.0
	類型Ⅲ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	10.0	5.0	0.0	△ 2.5	△ 5.0

③将来の土地需要の減退の動向・小学校の存続可能性

●10年後の地域の年齢構成（前提条件：現在の年齢構成を10年間スライド、老年人口は100歳到達で消失（死亡）、20～44歳で一定率（過年度比率）の出産を想定）

地区区分	類型Ⅰ	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	栃尾	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
年少人口（R2.4時点）	638	75	88	32	40	3	6	0	0
生産年齢人口（R2.4時点）	4,700	725	735	431	336	87	73	101	9
高齢者以外の住民数	5,338	800	823	463	376	90	79	101	9
現在からの変動率	**-14%**	**-24%**	**-23%**	**-22%**	**-32%**	**-30%**	**-37%**	**-37%**	**-36%**
総人口（R2.4時点）	10,304	1,791	2,016	1,103	1,006	272	252	332	55
高齢者以外の住民割合	52%	45%	41%	42%	37%	33%	31%	30%	16%
将来の小学校の存続可能性	有 ・栃尾東小 児童274名 ・栃尾南小 児童278名	有 ・下塩小 児童56名	有 ・東谷小 児童32名	無 ・栃尾南小 児童278名 3.0～9.5ｋｍ	有 ・上塩小 児童32名	無 ・東谷小 児童32名 3.5～8.0ｋｍ	無 ・栃尾南小 児童278名 5.5～9.5ｋｍ	無 ・栃尾南小 児童278名 9.5～11.5ｋｍ	無 ・栃尾南小 児童278名 12.5～15.5ｋｍ
	◎	○	△	◎	△	△	◎	◎	◎
判定		普通	やや劣る	普通	やや優る	普通	やや劣る	やや劣る	劣る

◆格差率の査定

利便施設の充実度、地区内小学校の有無	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
	0.0	△ 2.5	0.0	5.0	0.0	△ 2.5	△ 2.5	△ 5.0

◆判断スケール

利便施設の充実度、地区内小学校の有無	類型Ⅱ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	10.0	5.0	0.0	△ 2.5	△ 5.0
	類型Ⅲ				
	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	10.0	5.0	0.0	△ 2.5	△ 5.0

④総合格差（①～③相乗積）

総合格差	類型Ⅱ			類型Ⅲ				
	下塩谷	東谷	荷頃	上塩谷	入東谷	西谷	中野俣	半蔵金
	100.0%	90.2%	90.2%	150.2%	100.0%	85.3%	71.3%	59.0%

４．事情補正：関係者間の取引価格と第三者間の取引価格と乖離が生じているか

●調査対象の取引事例概要（所在位置は「位置図（対象・事例）」ご参照）

類型	類型Ⅱ								類型Ⅲ					
符号	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭
所在（町名）	下塩	人面	比礼	北荷頃	北荷頃	栃堀	栃堀	栃堀	吹谷	半蔵金	西中野俣	西中野俣	栗山沢	一之貝
所在区分	下塩谷	下塩谷	荷頃	荷頃	荷頃	東谷	東谷	東谷	入東谷	半蔵金	中野俣	中野俣	入東谷	荷頃
取引時点	H29.11.9	H25.11.4	H27.7.24	H28.7.4	H27.11.5	H23.4.27	H23.6.25	H22.11.1	H27.9.15	H30.9.18	H27.12.10	H27.11.5	H22.10.25	H24.10.27
取引総額	150万円	76万円	341万円	100万円	50万円	140万円	120万円	151万円	60万円	14万円	94万円	94万円	100万円	60万円
取引単価	2,762	3,707	3,206	3,345	2,183	2,066	3,303	4,708	2,185	519	432	403	604	1,315
更地価格補正		5,296												
正常価格帯	4,800	5,200	3,500	5,500	4,500	4,500	4,000	4,000	1,100	500	650	650	600	1,300
類型	更地	底地	建付地	建付地	更地	建付地	建付地	更地	建付地	建付地	建付地	建付地	建付地	建付地
地上建物		H3W倉庫	H8W居宅	S36W居宅		H9W作業所	S52W居宅		S59W居宅	S63W居宅	農作業所	S57W居宅	S54W・RC居宅	S55W居宅
売却動機	転居	相続(遠方)	転居	相続(遠方)	―(不明)	倒産	相続(遠方)	親族間	相続(遠方)	親族間	親族間	転居	転居	相続(遠方)
購入動機	農業目的	農業目的	居住目的	事業目的	居住目的	事業目的	―(不明)	居住目的	居住目的	居住目的	農業目的	―(不明)	事業目的	居住目的
備考	集落内購入	集落内購入		集落内購入	集落内購入	集落内購入		集落内購入	集落内転居	集落内購入	集落内購入	集落内購入		集落内購入

●取引事情の推定

符号	売主	買主	推定される取引動機	関係者間	購入後の現地使用状況	正常価格との乖離
①	個人（売買前に老人ホームに転居）	近隣の農家（農事組合法人）	転居により所有者が維持困難なため近隣の農家に売却	○	更地（農繁期のみ使用か）	有り -35%
②	個人（26年前に相続、新潟市在住）	近隣者（H3から倉庫敷地として借地）	遠隔地在住の所有者（新潟市在住）が近隣在住の借地人に底地を売却	○	使用中（農業用倉庫）	無し
③	個人（売買前に旧長岡市に転居）	個人（近隣者か第三者か不明）	転居により所有者が維持困難なため個人に売却	不明	使用中（住宅）	無し
④	個人（13年前に相続、千葉市在住）	隣接の事業者代表者	遠隔地在住の所有者（千葉市在住）が隣接事業者に売却（隣地購入）	○	使用中（車両置場）	無し
⑤	個人（22年前に相続、近隣在住）	隣家（個人）	近隣在住の所有者が隣家に売却（隣地購入）	○	使用中（家庭菜園）	有り -50%
⑥	法人（倒産）	近隣者（個人）	倒産により近隣者に任意売却	○	使用中（飲食店舗の仕込み場）	有り -50%
⑦	個人（4年前に相続、横須賀市在住）	地縁者（東京在住だが、地縁者と推定）	遠隔地在住の所有者（横須賀市在住）が地縁者に売却	不明	使用されていない（空家）	無し
⑧	個人（近隣在住）	個人（近隣在住）	親族間取引（推定）	○	使用中（家庭菜園等）	無し
⑨	個人（半年前に相続、旧長岡市在住）	近隣者（個人）	遠隔地在住の所有者（旧長岡市在住）が近隣者に売却	○	使用中（住宅）	有り +110%
⑩	個人（近隣在住）	個人（近隣在住）	親族間取引（推定）	○	使用中（物置等に使用か）	無し
⑪	個人（栃尾中心部に在住）	近隣者（個人）	所有者（栃尾中心部在住）が近隣者（親族）に売却（親族間取引）	○	使用中（農作業所）	無し
⑫	個人（売買前に老人ホームに転居）	近隣者（個人）	転居により所有者が維持困難なため近隣者に売却	○	使用されていない（空家）	無し
⑬	個人（売買前に三条市に転居）	個人（栃尾地区内在住）	転居により所有者が維持困難なため地縁者に売却	不明	使用中（そば屋等）	無し
⑭	個人（半年前に相続、新潟市在住）	近隣者（個人）	遠隔地在住の所有者（新潟市在住）が隣家に売却（息子夫婦の居住用に隣地購入）	○	使用中（住宅）	無し

調査結果

・栃尾地域においては、集落内関係者による需要が中心的
・正常価格帯からの乖離が発生している事例もみられるが、現地調査を行ったとしても、取引事情の詳細までは把握できず、事情補正が可能となる情報が収集できた例は少数（⑥⑨）であった
　実際は、正常価格からの乖離が事情によるものなのかを確定することが難しく、価格差は他の要因（建付減価、個別格差）として説明することが多い
・集落内関係者間取引であっても正常価格帯と考えられる取引も多い

５．時点修正について

●周辺に適当な公示地・基準地がない場合の時点修正について

調査結果

・栃尾地域の場合、過疎地であるものの、一つの町名に１つ以上の固定資産税標準宅地がきめ細かく設定されている。
　また公示地等との価格バランス、各標準宅地間の価格バランスは確保されており固定資産税標準宅地価格の指標としての信頼性は比較的高い。
　さらに業者取材でも固標を参考にしているとの声があり、地域における取引指標として機能している可能性がある。
　指標として採用する固定資産税標準宅地の選択を誤らなければ、１０～１５年程度であれば時点修正は可能と考えられる

・類型Ⅱおよび類型Ⅲが属する価格帯のなかで標準的（中位）と考えられる地区、位置である標準宅地（長岡71020010・長岡74050010）を指標とした
・指標とした長岡71020010（類型Ⅱ）・長岡74050010（類型Ⅲ）は地価下落の進行ペースに２倍程度の開きがあるので、古い事例ほど採用指標の選定は慎重に行うべき

		類型Ⅱ											類型Ⅲ										
経過年数	年度	固定資産税標準宅地(長岡71020010) 下塩谷地区			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	経過年数	年度	固定資産税標準宅地(長岡74050010) 入東谷地区			⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭
		標準価格	変動率	累積	下塩谷	下塩谷	荷頃	荷頃	荷頃	東谷	東谷	東谷			標準価格	変動率	累積	入東谷	半蔵金	中野俣	中野俣	入東谷	荷頃(西谷)
					H29.11	H25.11	H27.7	H28.7	H27.11	H23.4	H23.6	H22.11						H27.9	H30.9	H27.12	H27.11	H22.10	H24.10
1	R2	5,473	▲ 1.3	1.000									1	R2	1,122	▲ 1.6	1.000						
2	R1	5,543	▲ 0.8	0.987									2	R1	1,140	▲ 0.7	0.984						
3	H30	5,588	▲ 1.0	0.979									3	H30	1,148	▲ 0.5	0.977		519				
4	H29	5,644	▲ 1.7	0.969	2,762								4	H29	1,154	▲ 1.5	0.972						
5	H28	5,743	▲ 2.0	0.953				3,345					5	H28	1,171	▲ 0.8	0.958						
6	H27	5,860	▲ 2.0	0.934			3,206		2,183				6	H27	1,180	▲ 0.8	0.950	2,185		432	403		
7	H26	5,980	▲ 2.0	0.915									7	H26	選定替 1,190	▲ 1.6	0.942						
8	H25	6,104	▲ 2.0	0.897		3,707							8	H25	1,209	▲ 0.6	0.927						
9	H24	6,229	▲ 1.5	0.879									9	H24	1,216	▲ 0.2	0.922						1,315
10	H23	選定替 6,324	▲ 2.7	0.866						2,066	3,303		10	H23	1,219	▲ 0.3	0.920						
11	H22	6,498	▲ 2.0	0.842								4,708	11	H22	1,223	▲ 1.0	0.917					604	
12	H21	6,631	▲ 2.0	0.825									12	H21	1,235	▲ 1.0	0.908						
13	H20	6,766		0.809									13	H20	1,248		0.899						
取引価格 ※底地価格は更地価格補正後					2,762	5,296	3,206	3,345	2,183	2,066	3,303	4,708	取引価格 ※底地価格は更地価格補正後					2,185	519	432	403	604	1,315
H2.7.1時点までの時点修正率					97.2	90.2	93.5	95.3	94	86.1	86.6	84.8	H2.7.1時点までの時点修正率					95.1	97.9	95.3	95.2	91.8	92.3
					100	100	100	100	100	100	100	100						100	100	100	100	100	100
事情補正					100	100	100	100	100	100	100	100	事情補正					100	100	100	100	100	100
					65	100	100	100	50	50	100	100						210	100	100	100	100	100
建付減価の補正					100	100	100	100	100	100	100	100	建付減価の補正					100	100	100	100	100	100
					—	—	85	60	—	80	70	—						90	100	100	100	100	90
標準化補正					100	100	100	100	100	100	100	100	標準化補正					100	100	100	100	100	100
					85	90	100	100	90	95	103	100						100	100	65.7	65	91.8	103
標準化補正後価格					4,859	5,308	3,527	5,313	4,560	4,681	3,967	3,992	標準化補正後価格					1,099	508	627	590	604	1,309
地域格差(査定した地域格差に基づく)					100	100	100	100	100	100	100	100	地域格差(査定した地域格差に基づく)					100	100	100	100	100	100
					100	100	90.2	90.2	90.2	90.2	90.2	90.2						100	59	71.3	71.3	100	85.3
試算価格(査定した地域格差に基づく)					4,859	5,308	3,910	5,890	5,055	5,190	4,398	4,426	試算価格(固定資産標準価格に基づく)					1,099	861	879	828	604	1,535
長岡71020010（5,473円/㎡）との開差率					-11%	-3%	-29%	8%	-8%	-5%	-20%	-19%	長岡74050010（1,122円/㎡）との開差率					-2%	-23%	-22%	-26%	-46%	37%

※参考：類型Ⅱ・類型Ⅲ地区毎の地域格差の判定（試行）の続き

・固定資産税標準宅地（類型Ⅱ：長岡71020010）（類型Ⅲ：長岡74050010）を対象不動産として、取引事例①～⑭を用いて取引事例比較法を適用した
　結果としては、得られるべき価格との乖離率が類型Ⅱは＋8～－29%、類型Ⅲは＋37～－46%と大きく開いてしまった。
・査定した地域格差（７格差）は、７地区における標準的（中位）な品等の地域における標準格差と考えられる
　一方、取引事例①～⑭は７地区における標準的（中位）な品等の地域に属するとは限らない
・７格差ではなく、属する町名数（63）に対応するように細区分（63格差）としなければ正確な検証はできない

６．低未利用化している地域の価格形成要因

●居住用にならないような低未利用化が進んでいる地域には特別の価格形成要因があるのか（駐車場、資材置場等としての特別な価格形成要因があるのか）

調査結果

・栃尾地域においては、現居住地の付近において物置、家庭菜園、資材置場といった居住の関連需要（補完需要）による購入事例が多い。
居住の関連需要（補完需要）が存在している場合、居住の快適性の枠内から逸脱する需要ではないので、これまで通りの価格形成要因の項目でよいのではないか。
ただし、主需要（居宅）が少なく補完需要（物置等）が中心となっている場合、格差の幅としては、やや薄まるのではないか。

・こうした居住の関連需要（補完需要）も及ばないほどに低利用化が進んでいる地域は、取引事例がほとんど確認できず、事例分析の手法では価格形成要因把握の糸口はつかめない。

７．利用意向が減退している土地の標準的使用・最有効使用

●地域分析において、近隣地域の標準的使用をどのように捉えるか

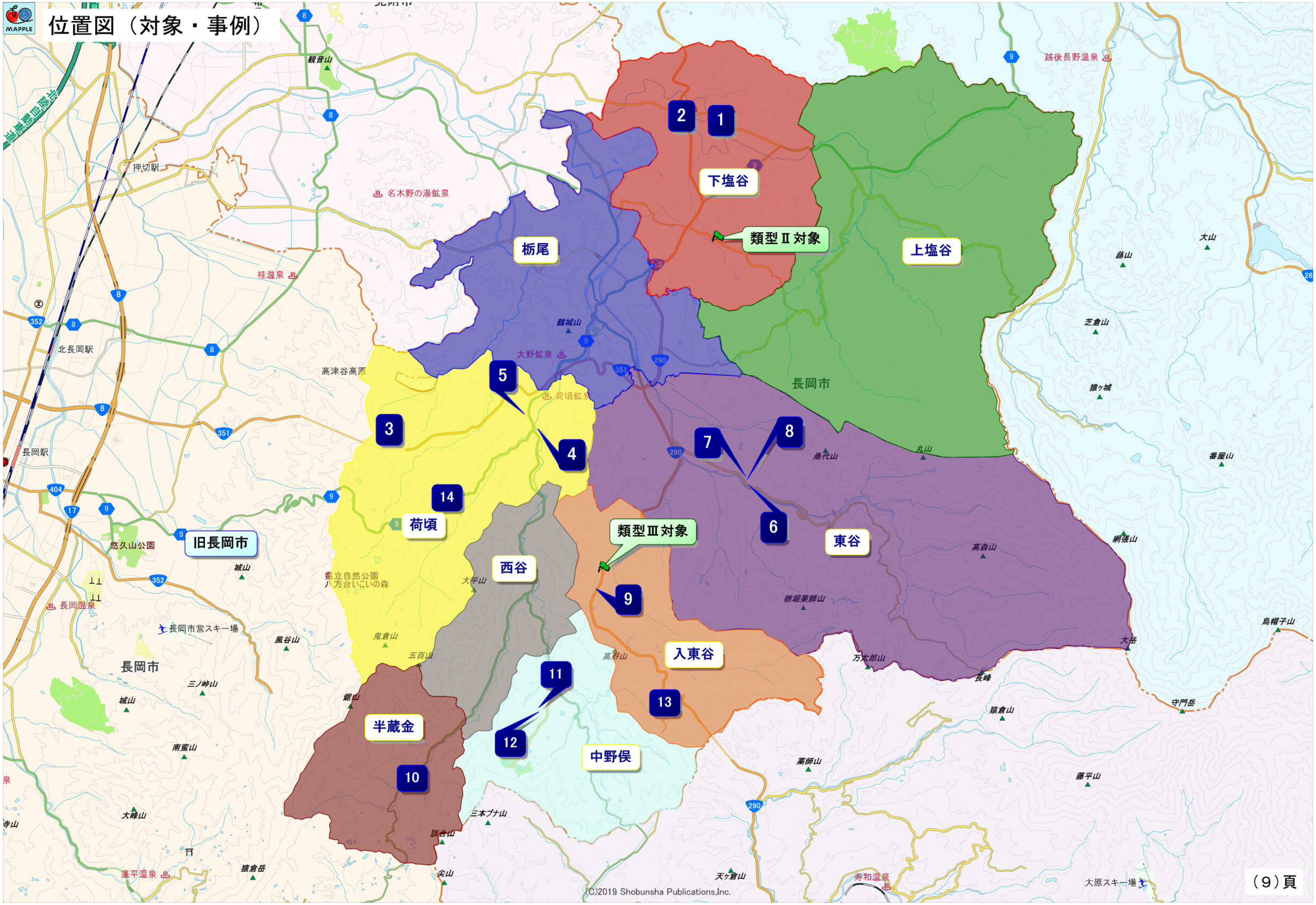
●個別分析において、対象不動産の最有効使用をどのように判定するのか。近隣地域の標準的使用とどのように関連づけるのか

調査結果

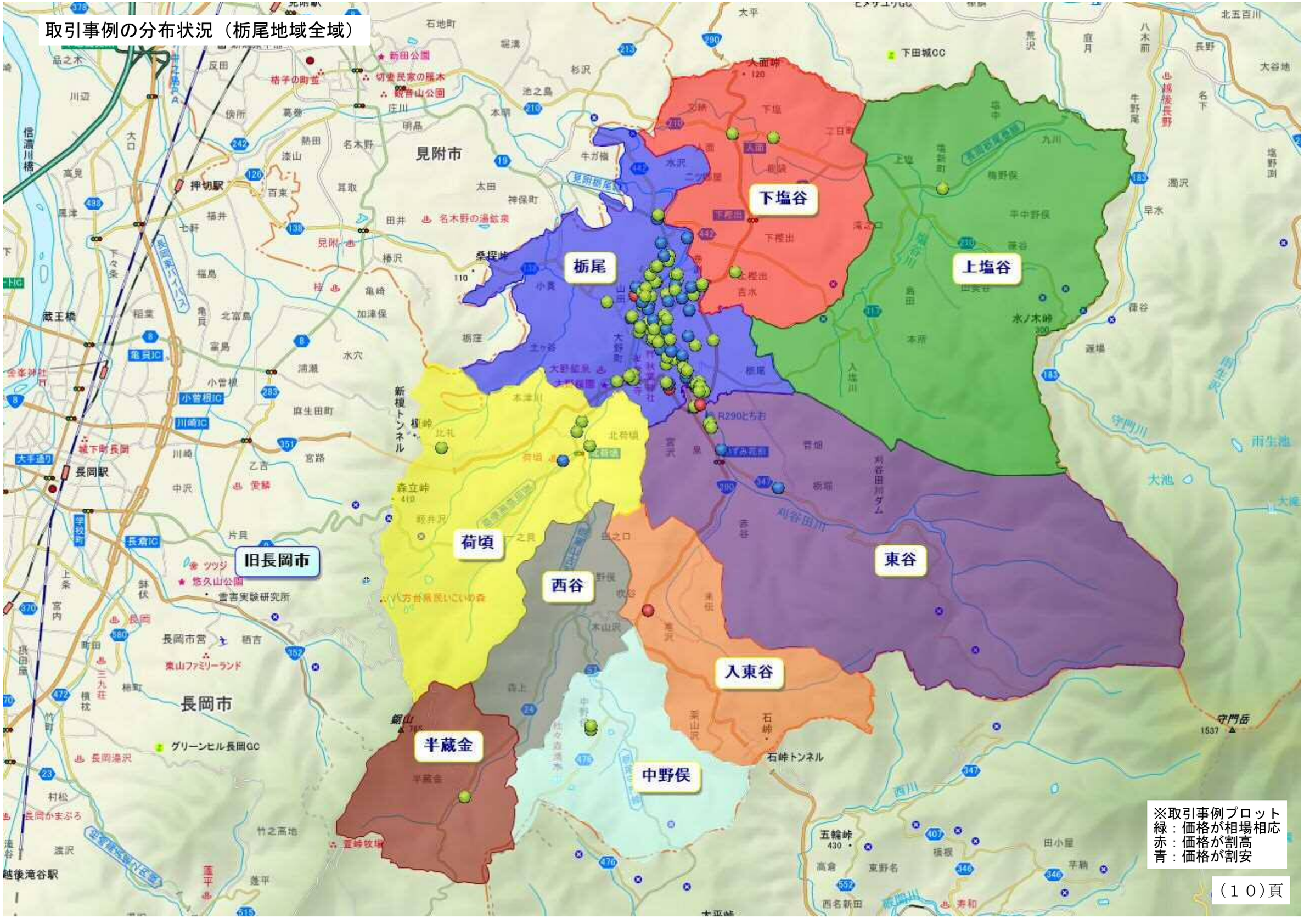
・物置、家庭菜園、資材置場といった居住の関連需要（補完需要）が存在しており、将来的にも持続可能と予測される限りにおいては、「住宅（本宅）の補完用途」といった標準的使用、最有効使用の判定が可能なのではないか。

・しかし、現地調査によると、類型Ⅲの悪条件地（傾斜地、細街路）において、実質的に居住者が存在せず、荒廃した空家中心で「住宅（及びその補完用途）が最有効使用」とはもはや言い切れない地域も出始めている。
これほどまでに利用意向が減退している地域では、取引事例はほとんど確認できず、事例分析の手法では最有効使用判定の糸口はつかめない。

位置図（対象・事例）


1
2
下塩谷
類型Ⅱ対象
栃尾
上塩谷
長岡市
5
3
4
7
8
6
14
荷頃
類型Ⅲ対象
東谷
旧長岡市
西谷
9
入東谷
11
13
12
半蔵金
10
中野俣
(C)2019 Shobunsha Publications,Inc.

取引事例の分布状況（栃尾地域全域）



資　料2－3

201912香美市［香美市 188図 H-5 香美市 189図 D-3］

利用者：小坂評価システム

資料－１

事例１－１

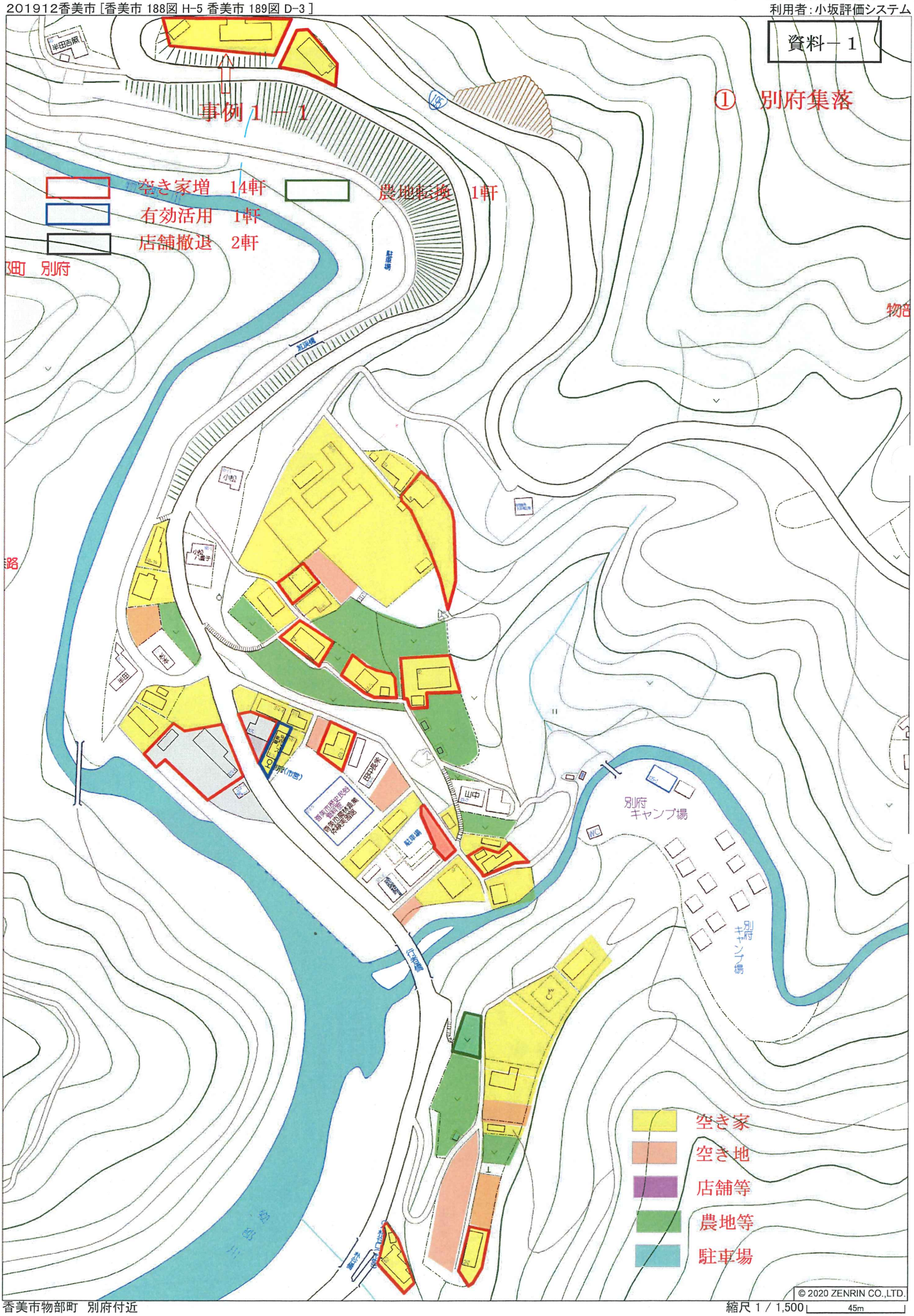
① 別府集落

空き家増　14軒

有効活用　1軒

店舗撤退　2軒

農地転換　1軒



香美市物部町　別府付近

縮尺 1 / 1,500　45m

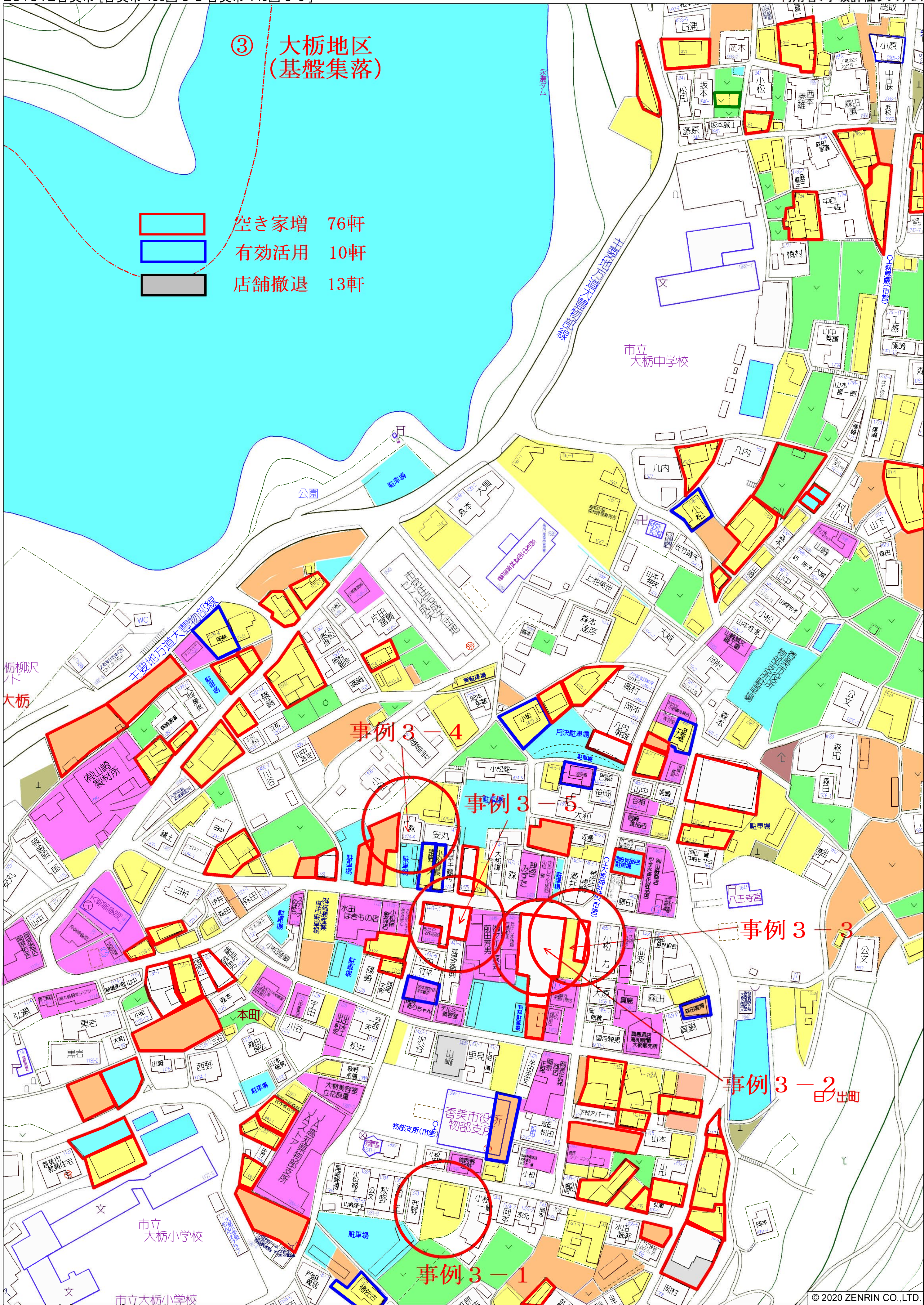
Google 香美市

画像 ©2020 Google、地図データ ©2020　20 m

②　岡ノ内地区
（中間集落）
奈呂
事例２－１
香美（県）－５
岡ノ内ヘリポート
物部町　岡ノ内
空き家増　15軒
有効活用　1軒
店舗撤退　4軒
農地転換　1軒
© 2020 ZENRIN CO.,LTD.

Google 香美市

画像 ©2020 Google、地図データ ©2020　50 m



香美市物部町　大栃付近　　縮尺 1 / 1,500　45m

Google 香美市

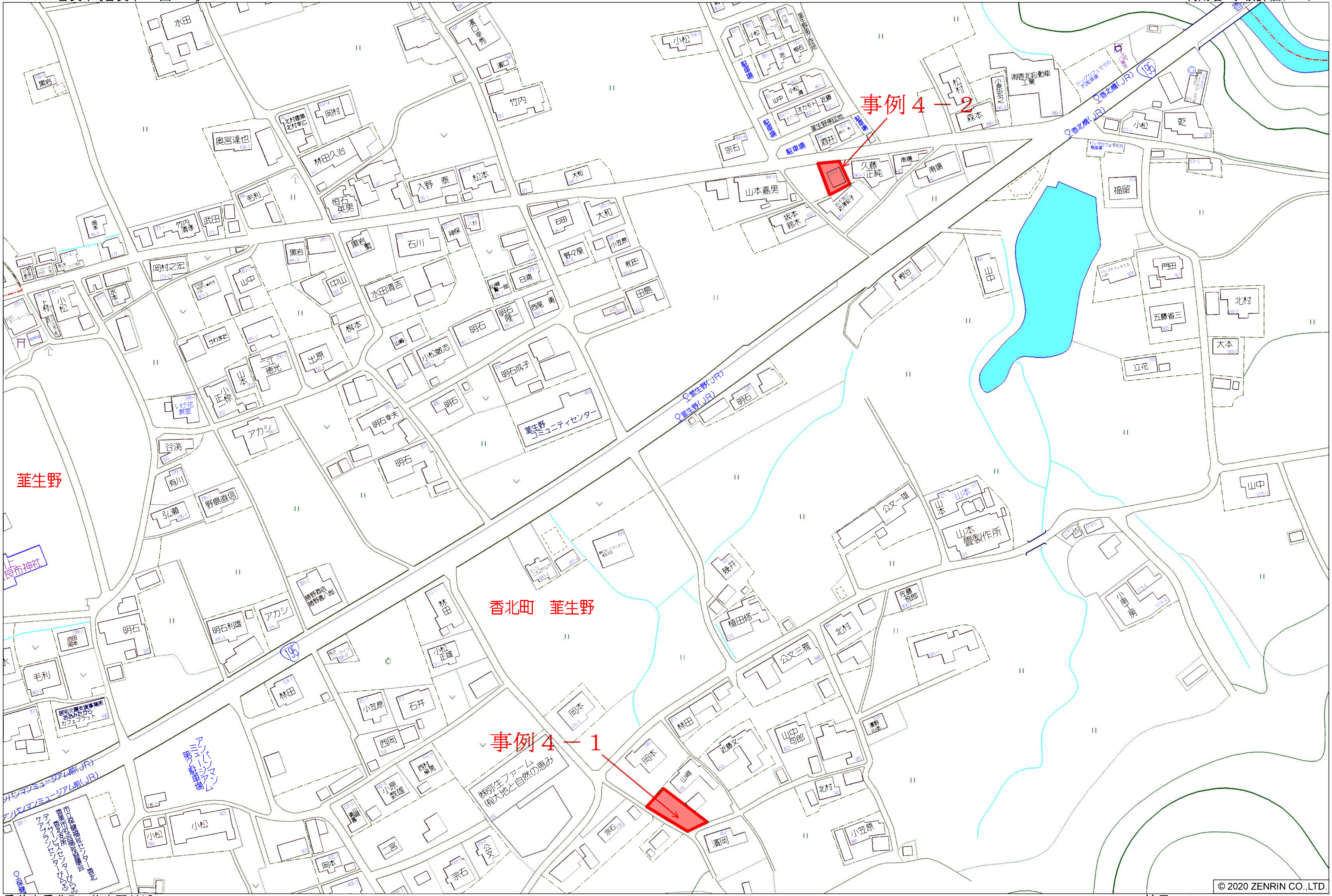
画像 ©2020 Google、地図データ ©2020 100 m

香美市香北町　美良布付近

縮尺 1 / 1,500　45m

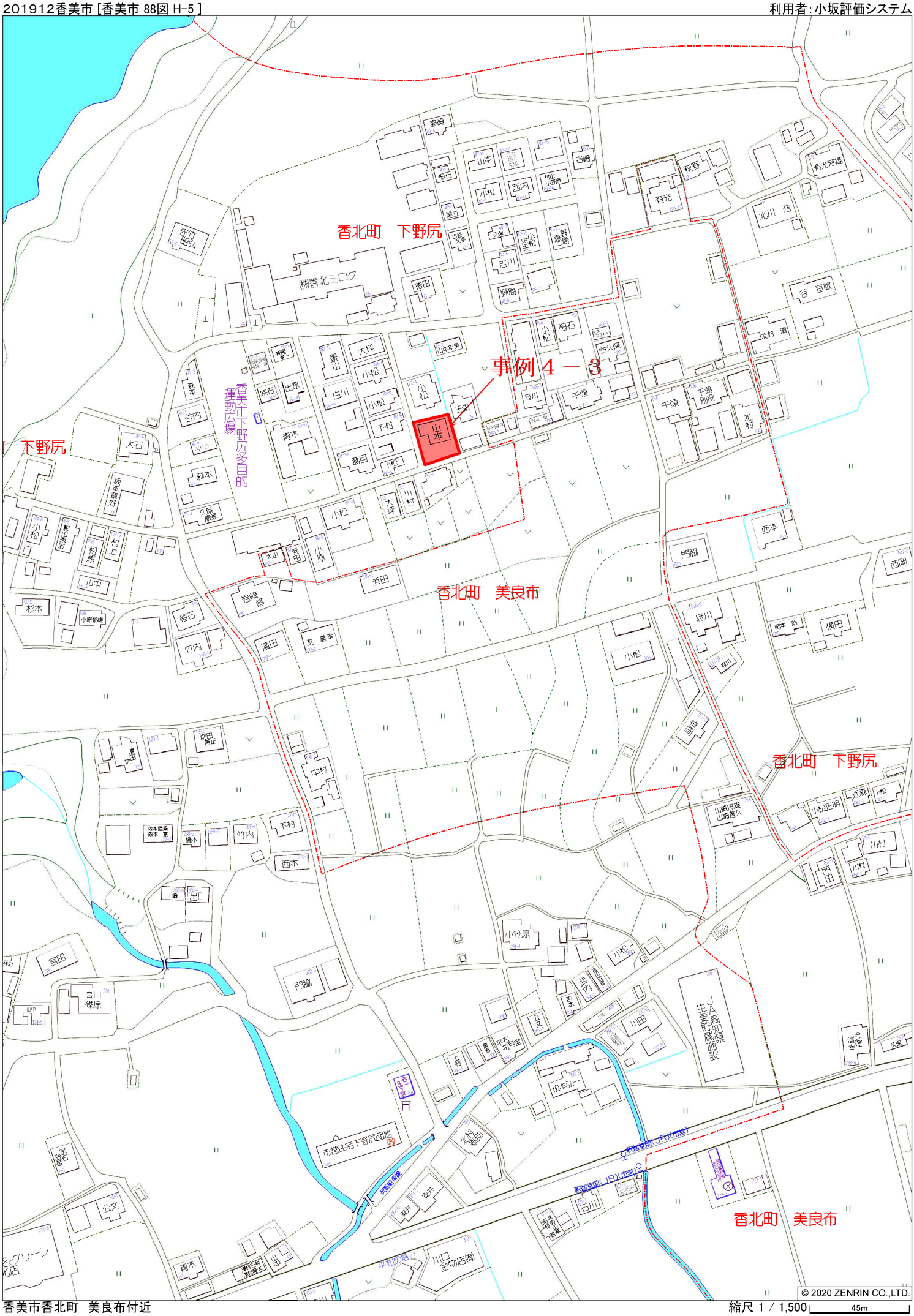
Google 香美市

画像 ©2020 Google、地図データ ©2020 100 m

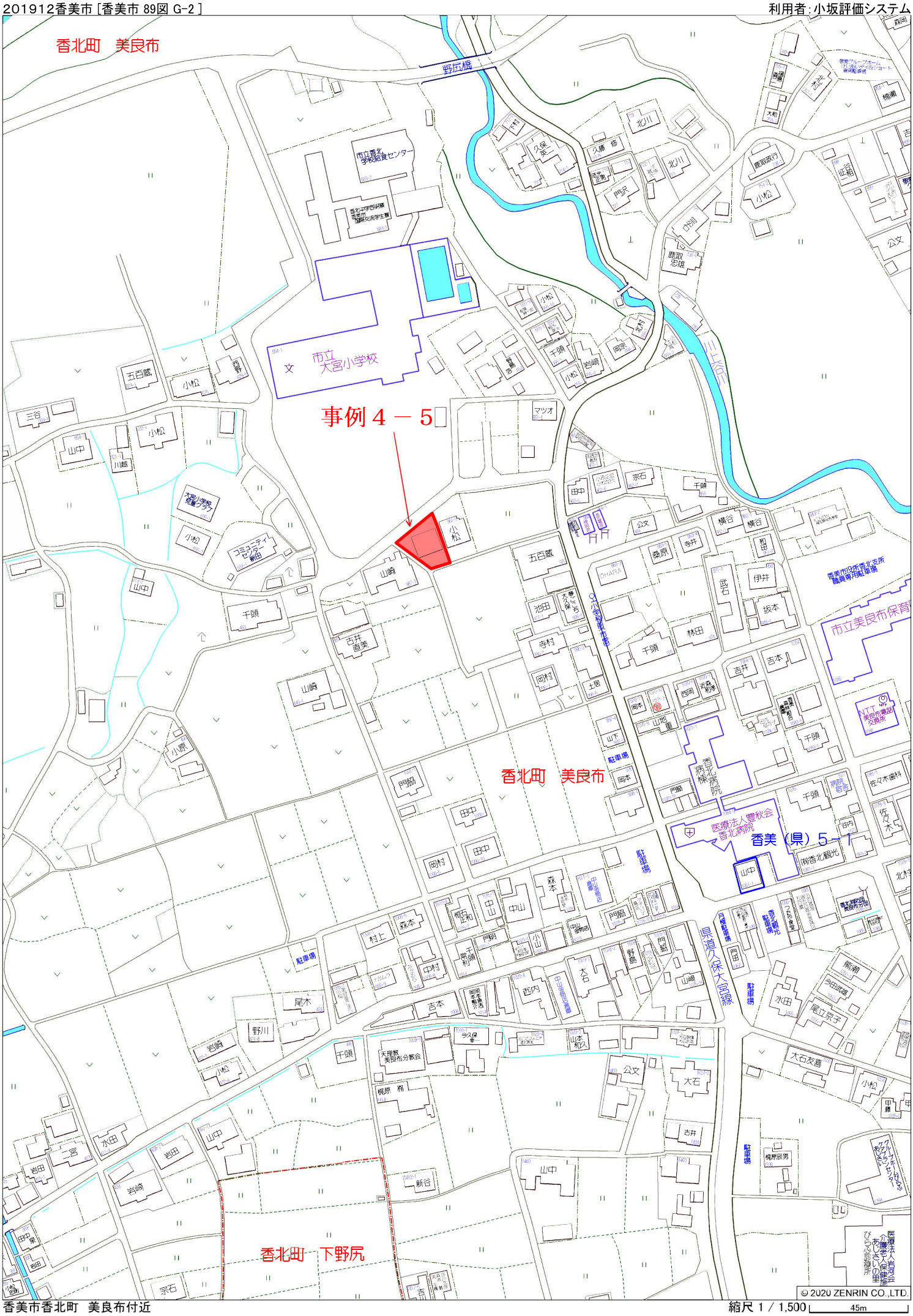


香美市香北町　韮生野付近

縮尺 1 / 1,500　45m



香美市香北町　美良布付近　　縮尺 1 / 1,500　45m



香美市香北町　美良布付近　　縮尺 1 / 1,500　45m

「人口減少地域特有の価格形成要因」

資料－２－１

	分析対象地区番号		①	②	③	④
	地価公示等番号		固定	香南（県）－５	香南（県）－４	香南（県）－３
	所在地区		物部町 別府地区	物部町 岡ノ内地区	物部町 大栃地区	香北町 美良布地区
	１㎡当たり価格水準		3,240円	3,850円	10,700円	16,500円
	価格水準格差（③を100）		30.3%	36.0%	**100.0%**	154.2%
街路条件	地区内 道路幅員（地区内）	(1)	3.0m	4.3m	4.0m	5.0m
	地区内 道路種別	(2)	市道	市道	市道	市道
	地区内 街路の地勢	(3)	劣る	劣る	普通	普通
	地区内 舗装の状態	(4)	劣る	普通	普通	普通
	地区内 行き止まり等街路の構造	(5)	やや劣る	普通	普通	普通
	地区内 すれ違い可能性の状態	(6)	劣る	劣る	やや劣る	普通
	地区内 街路の配置	(7)	劣る	劣る	やや劣る	普通
	依存関係 系統・連続性（幹線道路との位置関係）	(8)	優る	優る	優る	優る
	依存関係 依存集落までの街路の状況	(9)	優る	優る	優る	優る
		(10)				
		(11)				
		(12)				
交通接近条件	生活利便性 最寄り駅距離	(13)	44.5ｋｍ	33.0ｋｍ	23.0ｋｍ	12.0ｋｍ
	生活利便性 バス停までの距離	(14)	100.0m	280.0m	100.0m	300.0m
	生活利便性 バス本数（1日当たり片道）	(15)	5本	5本	5本	5本
	生活利便性 食料品等日常必要品小売り店舗までの距離	(16)	32.3m	9.9ｋｍ	350.0m	350.0m
	生活利便性 日常必要可能な店舗規模	(17)	劣る	劣る	劣る	コンビニ
	生活利便性 スーパーまでの距離	(18)	43.0ｋｍ	31.5ｋｍ	21.5ｋｍ	10.5ｋｍ
	生活利便性 複合商業施設までの距離（衣料品等）	(19)	43.0ｋｍ	31.5ｋｍ	21.5ｋｍ	10.5ｋｍ
	生活利便性 病院までの距離	(20)	33.6ｋｍ	22.1ｋｍ	12.1ｋｍ	1.1ｋｍ
	生活利便性 コンビニエンスストアまでの距離	(21)	33.2ｋｍ	21.7ｋｍ	11.7ｋｍ	350.0m
	生活利便性 ドラッグストアまでの距離	(22)	33.2ｋｍ	21.7ｋｍ	11.7ｋｍ	0.7ｋｍ
	生活利便性 ホームセンターまでの距離	(23)	34.4ｋｍ	22.9ｋｍ	12.9ｋｍ	1.9ｋｍ
	生活利便性 小学校距離	(24)	22.1ｋｍ	10.6ｋｍ	0.6ｋｍ	0.6ｋｍ
	生活利便性 中学校距離	(25)	22.6ｋｍ	11.1ｋｍ	1.1ｋｍ	0.45ｋｍ
	依存性 中間集落までの距離	(26)	13.6ｋｍ	－	－	－
	依存性 基盤集落までの距離	(27)	22.4ｋｍ	10.9ｋｍ	－	－
	依存性 基幹集落までの距離	(28)	33.2ｋｍ	21.7ｋｍ	11.7ｋｍ	－
	依存性 核となる市街地までの距離	(29)	44.5ｋｍ	33.0ｋｍ	23.0ｋｍ	12.0ｋｍ
	依存性 都心までの距離	(30)	61.8ｋｍ	50.3ｋｍ	40.3ｋｍ	28.6ｋｍ
環境条件	生活利便施設の充足度 食料品等日常必要品小売り店舗の状況	(31)	ない	ない	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 同上規模	(32)	ない	ない	小さい	小さい
	生活利便施設の充足度 スーパー等商業施設の状況	(33)	ない	ない	ない	ない
	生活利便施設の充足度 複合商業施設の状況（衣料品等）	(34)	ない	ない	ない	ない
	生活利便施設の充足度 コンビニエンスストアの状況	(35)	ない	ない	ない	**有り**
	生活利便施設の充足度 ドラッグストアの状況	(36)	ない	ない	ない	**有り**
	生活利便施設の充足度 ホームセンターの状況	(37)	ない	ない	ない	**有り**
	生活利便施設の充足度 自動車整備工場の状況	(38)	ない	ない	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 理髪店・美容院等の状況	(39)	ない	ない	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 病院の状況	(40)	ない	ない	ない	**有り**
	生活利便施設の充足度 総合病院の状況	(41)	ない	ない	ない	ない
	生活利便施設の充足度 診療所の状況	(42)	ない	ない	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 小中学校の状況	(43)	ない	ない	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 保育園の状況	(44)	ない	ない	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 郵便局の状況	(45)	ない	**有り**	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 市役所出張所の状況	(46)	ない	ない	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 ＪＡ支所の状況	(47)	ない	ない	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 ＧＳの状況	(48)	ない	ない	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 金融機関の状況	(49)	ない	ない	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 高齢者サービス施設の状況	(50)	ない	ない	**有り**	**有り**
	生活利便施設の充足度 集活センター・公民館等の状況	(51)	ない	ない	**有り**	**有り**
	地域共同体の状態 人口	(52)	39人	88人	691人	2,186人
	地域共同体の状態 世帯数	(53)	28世帯	50世帯	389世帯	981世帯
	地域共同体の状態 人口増減率（過去8年平均）	(54)	-2.8%	-4.5%	-3.4%	-0.9%
	地域共同体の状態 世帯数増減率（同上）	(55)	-1.9%	-3.3%	-1.8%	**0.3%**
	地域共同体の状態 将来世代の割合(0～10代)	(56)	0.0%	5.7%	13.9%	16.8%
	地域共同体の状態 現役世代の割合(20～40代)	(57)	12.8%	12.5%	22.8%	27.9%
	地域共同体の状態 高年世代の割合(50・60代)	(58)	33.3%	28.4%	26.0%	30.2%
	地域共同体の状態 高齢世代の割合(70代以上)	(59)	53.8%	53.4%	37.4%	25.1%
	地域共同体の状態 将来世代の増減率(0～10代)（過去8年平均）	(60)	-0.3%	-0.3%	-0.7%	-0.1%
	地域共同体の状態 現役世代の増減率(20～40代)	(61)	0.6%	-0.2%	-0.7%	-0.1%
	地域共同体の状態 高年世代の増減率(50・60代)	(62)	-1.8%	-1.1%	0.2%	-0.2%
	地域共同体の状態 高齢世代の増減率(70代以上)	(63)	1.5%	1.5%	1.2%	0.9%
	地域共同体の状態 建物密度の状態	(64)	劣る	劣る	普通	普通
	地域共同体の状態 地区内家屋数（2,400㎡メッシュ）	(65)	41戸	77戸	246戸	307戸
	地域共同体の状態 空き家数	(66)	34戸	42戸	126戸	54戸
	地域共同体の状態 空き家率	(67)	**83%**	**55%**	**51%**	18%
	地域共同体の状態 空き地数	(68)	9画地	16画地	35画地	32画地
	地域共同体の状態 空き地率	(69)	18%	17%	13%	9%
	地域共同体の状態 店舗等利用戸数	(70)	0戸	5戸	38戸	40戸
	地域共同体の状態 店舗等変動の状態（過去8年間）	(71)	2戸	4戸	13戸	16戸
	地域共同体の状態 店舗等変動率（過去8年間）	(72)	-100%	-44%	-26%	-29%
	地域共同体の状態 地区内建物の状態（品等・建替）	(73)	劣る	劣る	やや劣る	やや優る
	地域共同体の状態 隣接依存集落の規模（人口数）	(74)	88人	691人	2,186人	11,708人
	地域共同体の状態 宅地周辺の利用状態	(75)	山林	宅地、農地、林地	宅地が多い	宅地が多い
	依存関係の良否 中間集落の状態	(76)	劣る	－	－	－
	依存関係の良否 基盤集落の状態	(77)	やや劣る	やや劣る	－	－
	依存関係の良否 基幹集落の状態	(78)	普通	普通	普通	－
	依存関係の良否 中核市街地の状態	(81)	基本施設充足	基本施設充足	基本施設充足	基本施設充足
		(82)	やや優る	やや優る	やや優る	やや優る
		(83)				
		(84)				
その他条件	将来の動向 将来世代の割合(0～10代)	(85)	0.0%	5.7%	13.9%	16.8%
	将来の動向 現役世代の割合(20～40代)	(86)	12.8%	12.5%	22.8%	27.9%
	将来の動向 高年世代の割合(50・60代)	(87)	33.3%	28.4%	26.0%	30.2%
	将来の動向 高齢世代の割合(70代以上)	(88)	53.8%	53.4%	37.4%	25.1%
	将来の動向 将来世代の増減率(0～10代)（過去8年平均）	(89)	-0.3%	-0.3%	-0.7%	-0.1%
	将来の動向 現役世代の増減率(20～40代)	(90)	0.6%	-0.2%	-0.7%	-0.1%
	将来の動向 高年世代の増減率(50・60代)	(91)	-1.8%	-1.1%	0.2%	-0.2%
	将来の動向 高齢世代の増減率(70代以上)	(92)	1.5%	1.5%	1.2%	0.9%
		(93)	劣る	劣る	やや劣る	普通

資料－２－２

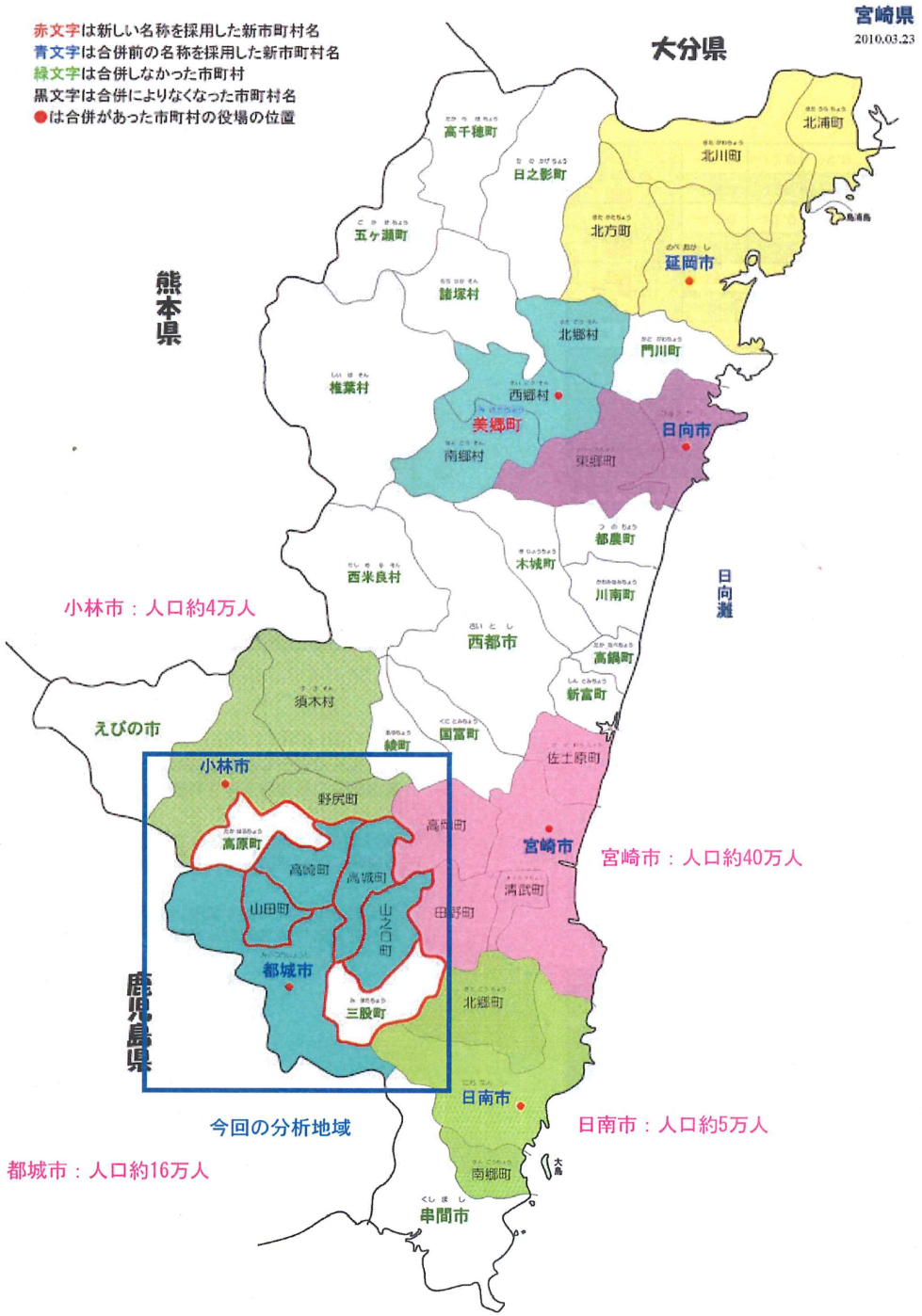
（4）「人口減少地域特有の価格形成要因」のブレイクダウン
（「人口減少地域特有の条件」を加味した比準）

○　③　基盤集落・物部町大栃地区の地価調査基準地（香美（県）-4）とその他依存関係集落とを比較した場合

地域区分等				③ 物部町大栃地区 基準地（香美(県)－4）		② 物部町岡ノ内地区 基準地（香美(県)－5）			④ 香北町美良布地区 基準地（香美(県)－3）		
街路条件	街路の幅員構造等の状態	近隣地域	幅員	（ 4.7 ）m	普通	（ 4.3 ）m	普通	0.0	（ 3.7 ）m	劣る	△ 1.0
			舗装	（ 普通 ）	普通	（ 普通 ）	普通	0.0	（ 普通 ）	普通	0.0
			配置	（ 普通 ）	普通	（ 劣る ）	劣る	△ 3.0	（ 普通 ）	普通	0.0
			系統及び連続性	（ 優る ）	優る	（ 優る ）	優る	0.0	（ 優る ）	優る	0.0
		地区内	幅員	（ 4.0 ）m	普通	（ 4.0 ）m	普通	0.0	（ 5.0 ）m	優る	1.0
			構造	（ 普通 ）	普通	（ 劣る ）	劣る	△ 2.0	（ 普通 ）	普通	0.0
			配置	（ 普通 ）	普通	（ － ）	－	0.0	（ 普通 ）	普通	0.0
			通行の良否	（ やや劣る ）	やや劣る	（ やや劣る ）	やや劣る	0.0	（ 普通 ）	普通	3.0
			系統及び連続性	（ 優る ）	優る	（ 優る ）	優る	0.0	（ 優る ）	優る	0.0
		補完地区関係	幅員	（ 10.0 ）m	優る	（ 10.0 ）m	優る	0.0	（ 10.0 ）m	優る	0.0
			構造	（ 優る ）	優る	（ 優る ）	優る	0.0	（ 優る ）	優る	0.0
			配置	（ 普通 ）	普通	（ 普通 ）	普通	0.0	（ 普通 ）	普通	0.0
			通行の良否	（ 優る ）	優る	（ 優る ）	優る	0.0	（ 優る ）	優る	0.0
			系統及び連続性	（ 優る ）	優る	（ 優る ）	優る	0.0	（ 優る ）	優る	0.0
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	近隣地域内	最寄駅への接近性	（ 土佐山田駅 ） （ 23 ）km	劣る	（ 土佐山田駅 ） （ 33 ）km	劣る	0.0	（ 土佐山田駅 ） （ 12 ）km	劣る	0.0
			最寄り商業施設への接近性	（ 信崎食料品店 ） （ 0.35 ）km	優る	（ 信崎食料品店 ） （ 9.9 ）km	劣る	△ 10.0	（ ローソン ） （ 0.35 ）km	優る	0.0
			最寄り商業施設の性格	小規模個人店舗	劣る	小規模個人店舗	劣る	0.0	コンビニエンスストア	やや優る	3.0
	学校・公園・病院の配置の状態	地区内	教育施設、公園、病院、官公署等	病院なし	やや劣る	郵便局のみあり	劣る	△ 10.0	すべてあり	やや優る	5.0
	依存（補完）集落への接近性	補完地区関係	中間集落への接近性	（ － ）km	－	（ － ）km	－	0.0	（ － ）km	－	0.0
			基盤集落への接近性	（ － ）km	－	（ 10.9 ）km	劣る	△ 3.0	（ － ）km	－	0.0
			基幹集落への接近性	（ 11.7 ）km	やや劣る	（ 21.7 ）km	劣る		（ － ）km	－	0.0
			核市街地への接近性	（ 23 ）km	劣る	（ 33 ）km	劣る		（ 12 ）km	やや劣る	3.0
			都心への接近性	（ 40.3 ）km	劣る	（ 50.3 ）km	劣る		（ 28.6 ）km	やや劣る	
環境条件	気象の状態	近隣地域内	日照・温度・風向等		普通		普通	0.0		普通	0.0
	自然的環境の良否		眺望、地勢、地盤等	（ 平坦 ）	普通	（ 傾斜地 ）	劣る	△ 3.0	（ 平坦 ）	普通	0.0
	移動・家族構成等		居住者の移動等		劣る		劣る	0.0	Wカウントとなるため格差0	普通	0.0
	社会的環境の良否		社会的環境の良否		普通		普通	0.0		普通	0.0
	各画地の面積・配置及び利用の状態		画地の標準的面積	（ ）	普通	（ ）	普通	0.0	（ ）	普通	0.0
			画地配置の状態		普通		普通	0.0		普通	0.0
			土地の利用度		やや劣る		劣る	△ 5.0		普通	2.0
			周辺の利用状態		普通	農・林家住宅	劣る	△ 5.0		優る	3.0
	上下水道・ガス等		上水道	有	有	有	有	0.0	有	有	0
			下水道	無	無	無	無	0.0	有	有	0.0
	変電所等		環境影響施設		無		無	0.0		無	0.0
	災害発生の危険度		洪水、地すべり等		普通		劣る	△ 5.0		優る	2.0
	公害発生の頻度		騒音、振動等		無		無	0.0		無	0.0
	生活充足の状態	地区内	商業施設の状態	（ 劣る ）	劣る	（ ない ）	劣る	△ 10.0	（ 普通 ）	普通	5.0
			医療施設の状態	（ 診療所 ）	劣る	（ ない ）	劣る		（ 病院 ）	普通	
			教育施設の状態	（ 小中学校 ）	普通	（ ない ）	劣る		（ 小中学校 ）	普通	
			行政施設の状態	（ 出張所 ）	普通	（ ない ）	劣る		（ 支所 ）	普通	
			金融機関の状態	（ 銀行・郵便局 ）	普通	（ 郵便局 ）	劣る		（ 銀行・郵便局 ）	普通	
			自動車関連の状態	（ GS等 ）	普通	（ ない ）	劣る		（ GS等 ）	普通	
			その他施設の状態	（ やや劣る ）	やや劣る	（ ない ）	劣る		（ 普通 ）	普通	
	地域共同体の状態		地区の層の厚さ	（ 691人 ）	やや劣る	（ 88人 ）	劣る	△ 5.0	（ 2,186人 ）	普通	5.0
			世代構成の状態	（ 22.8% ）	普通	（ 12.5% ）	劣る		（ 27.9% ）	普通	
				※20～40代の割合							
	街並みの状態		建物密度の状態		普通		劣る	△ 5.0		普通	3.0
			品等・更新の状態		やや劣る		やや劣る			普通	
	地区内活動活性化の状態		建物の有効利用度	（ ）	普通	（ ）	普通	△ 5.0	（ ）	普通	5.0
			空き家の程度	（ 51% ）	やや劣る	（ 55% ）	劣る		（ 18% ）	普通	
			空き地の程度		やや劣る		劣る			普通	
			店舗等利用の程度		普通	農・林家住宅	劣る			優る	
			建物利用度の推移	※空き家等の推移	劣る		劣る			やや劣る	
	補完（依存）関係の良否	補完地区関係	中間集落の状態	（ － ）	－	（ － ）	－	△ 3.0	（ － ）	－	0
			基盤集落の状態	（ － ）	－	（ やや劣る ）	やや劣る		（ － ）	－	
			基幹集落の状態	（ 普通 ）	普通	（ 普通 ）	普通		（ － ）	－	
			核となる市街地の状態	（ 中規模 ）	やや優る	（ 中規模 ）	やや優る		（ 中規模 ）	やや優る	
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度		用途地域及びその他の地域、地区等	（ ）	普通	（ ）	普通	0.0	（ ）	普通	0.0
			その他の規制	（ ）		（ ）			（ ）		
その他	その他	地区内	将来動向	（ 13.9% ）	普通	（ 5.7% ）	劣る	△ 10.0	（ 16.8% ）	やや優る	10.0
			上段0～10代 下段70代以上	（ 37.4% ）		（ 53.4% ）			（ 25.1% ）		
地域要因格差率(その他を含む)								35.6			157.2

		② 物部町岡ノ内地区		④ 香北町美良布地区	
取引価格		3,850		16,500	
R2.7.1時点までの時点修正率		× 100/100		× 100/100	
事情補正		× 100/100		× 100/100	
標準化補正(建付減価含む)		× 100/100		× 100/100	
地域格差		× 100/上記参照		× 100/上記参照	
比準価格(その他を含む)	10,700	10,815	101.1	10,496	98.1
比準価格の平均	10,656				

資料2－4


赤文字は新しい名称を採用した新市町村名
青文字は合併前の名称を採用した新市町村名
緑文字は合併しなかった市町村
黒文字は合併によりなくなった市町村名
●は合併があった市町村の役場の位置
宮崎県
2010.03.23
大分県
熊本県
鹿児島県
日向灘
高千穂町
日之影町
五ヶ瀬町
北浦町
北川町
北方町
延岡市
諸塚村
北郷村
門川町
椎葉村
西郷村
美郷町
日向市
南郷村
東郷町
都農町
木城町
西米良村
川南町
西都市
高鍋町
新富町
小林市：人口約4万人
須木村
えびの市
綾町
国富町
小林市
野尻町
高原町
佐土原町
宮崎市
宮崎市：人口約40万人
高岡町
高崎町
高城町
清武町
山田町
田野町
山之口町
都城市
三股町
北郷町
日南市
日南市：人口約5万人
今回の分析地域
都城市：人口約16万人
南郷町
串間市

人口減少地域における価格形成要因の検討について

（１）同一需給圏の判定

同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいう。 それは、近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と相関関係にある類似地域等の存する範囲を規定するものである。

＜同一需給圏の判定に際し、参考とすべき事項＞

イ． 地形的な制約（河川、山脈、盆地など）

ロ． 行政界（市町村単位であり、合併前の旧市町村も対象となる）

ハ． 各種団体等の管理する地域の範囲

・公共団体（土木事務所等）の管轄エリア

・地元不動産業者等の管理するエリア

・農地・林地については、農協や森林組合等の管轄エリアも参考となる

人口減少地域においては、基本的に地区外からの人の流入は少なく需要者は地区内の住民及び法人に限定される傾向があり、相関関係を重視するならば、同一需給圏の範囲を市町村単位で捉えることが妥当と思われる。

しかしながら、土地取引が少ない人口減少地域においては、比較可能な取引事例の収集が困難な場合が多く、近隣地域との相関関係にある類似地域等の存する範囲をより広域的に捉える必要性がある。

実務的には隣接又は近接する市町村が候補となり、効用・用途等が類似した土地取引に代替関係を認めることが妥当であるものの、市町村の範囲を超えて同一需給圏の判定を行うにあたって、以下の要因の類似性に着目した。

◆市町村における価格形成要因の比較検討

①人口動態の比較

	高原町	高城地区		高崎地区		山田地区		山之口地区		三股町	
総人口（R2.4時点）	8,709	10,223	117%	8,700	100%	6,996	80%	6,027	69%	26,054	299%
		◎		◎		○		○		×	
人口変動率（H23.4～R2.4）	-11.7%	-11.5%		-15.5%		-13.9%		-11.1%		10.2%	
		◎		△		○		◎		×	
年少人口（R2.4時点）	1,117	1,284	115%	856	77%	765	68%	677	61%	4,512	404%
		◎		○		○		○		×	
生産年齢人口（R2.4時点）	5,439	5,065	93%	4,078	75%	3,459	64%	2,965	55%	14,617	269%
		◎		○		○		○		×	
老年人口（R2.4時点）	3,309	3,874	117%	3,766	114%	2,772	84%	2,385	72%	6,925	209%
		◎		◎		◎		○		×	
高齢化率（R2.4時点）	41%	38%		43%		40%		40%		27%	
		◎		◎		◎		◎		×	

判定基準	◎	○	△	×
総人口	±20%未満	±20%以上50%未満	±50%以上100%未満	±100%以上
人口変動率	±1.5%未満	±1.5%以上3%未満	±3%以上5%未満	±5%以上
年少人口	±20%未満	±20%以上50%未満	±50%以上100%未満	±100%以上
生産年齢人口	±20%未満	±20%以上50%未満	±50%以上100%未満	±100%以上
老年人口	±20%未満	±20%以上50%未満	±50%以上100%未満	±100%以上
高齢化率	±3%未満	±3%以上6%未満	±6%以上10%未満	±10%以上

※対象となる高原町との比較に基づく

②価格水準の比較

	高原町	高城地区		高崎地区		山田地区		山之口地区		三股町	
商業地最高地（公示地）	15,500	17,000	110%	13,500	87%	11,800	76%	13,600	88%	20,300	131%
		◎		◎		○		◎		△	
住宅地最高地（公示地）	12,800	12,400	97%	10,700	84%	8,000	63%	10,700	84%	16,700	130%
		◎		◎		△		○		△	
商業地平均（固定資産）	13,400	14,000	104%	13,500	101%	11,800	88%	13,600	101%	25,100	187%
		◎		◎		◎		◎		×	
普通住宅地平均（固定資産）	8,700	11,000	126%	9,100	105%	6,300	72%	8,700	100%	16,600	191%
		○		◎		○		◎		×	
村落平均（固定資産）	3,200	4,300	134%	3,200	100%	3,200	100%	3,500	109%	4,500	141%
		△		◎		◎		◎		△	

判定基準	◎	○	△	×
価格差	±15%未満	±15%以上30%未満	±30%以上50%未満	±50%以上

以上により、高城地区・高崎地区・山田地区・山之口地区はいずれの要因においても牽連性が認められるが、三股町は都城中心部への接近性が優り中心部までの県道沿いに商業施設が立地していること総人口・年少人口が増加していること、価格水準にやや階差があることから、同一需給圏は三股町を除いた他の4地区と決定した。

（2）「人口減少地域特有の価格形成要因」のブレイクダウン

①人口動態（総人口・生産年齢人口・高齢化率）

②公的価格の比較（固定資産税の平均単価の検討）

③交通施設の整備状況（都心への接近性等に着目）

④集落の規模（金融機関・コンビニ・その他）による比較

①人口動態（総人口・生産年齢人口・高齢化率）

	高原町	高城地区		高崎地区		山田地区		山之口地区	
総人口	8,709	10,223	117%	8,700	100%	6,996	80%	6,027	69%
生産年齢人口	5,439	5,065	93%	4,078	75%	3,459	64%	2,965	55%
高齢化率	41%	38%		43%		40%		40%	

◆格差率の査定

	高原町	高城地区	高崎地区	山田地区	山之口地区
総人口	0.0	3.0	0.0	△ 6.0	△ 9.0
生産年齢人口	0.0	0.0	△ 6.0	△ 9.0	△ 12.0
高齢化率	0.0	3.0	0.0	0.0	0.0
格差率	100.0	106.1	94.0	85.5	80.1

◆判断スケール

総人口	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0	+10%	+20%	+30%	+40%	+50%	備考
	-15.0	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	15.0	
生産年齢人口	-50%	-40%	-30%	-20%	-10%	0	+10%	+20%	+30%	+40%	+50%	備考
	-15.0	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	15.0	
高齢化率	+15%	+12%	+9%	+6%	+3%	0	-3%	-6%	-9%	-12%	-15%	備考
	-15.0	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	15.0	

②公的価格の比較（固定資産税の平均単価の検討）

	高原町	高城地区		高崎地区		山田地区		山之口地区	
商業地平均	13,400	14,000	104%	13,500	101%	11,800	88%	13,600	101%

◆格差率の査定

	高原町	高城地区	高崎地区	山田地区	山之口地区
地価水準	0.0	0.0	0.0	△ 4.0	0.0

◆判断スケール

	-25%	-20%	-15%	-10%	-5%	0	+5%	+10%	+15%	+20%	+25%	備考
商業地平均(固定資産)	-10.0	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	10.0	

③交通施設等の整備状況（都心への接近性）

	高原町	高城地区	高崎地区	山田地区	山之口地区
駅	吉都線2駅	なし	吉都線3駅	吉都線1駅	日豊本線2駅
電車利用	都城駅へ36分 1日8本	---	都城駅へ24分 1日8本	都城駅へ8分 1日8本	都城駅へ15分 1日20本
路線バス	2路線	1路線	1路線	1路線	1路線
コミュニティバス	2路線	4路線	4路線	3路線	4路線
バス利用	都城駅へ51分	都城駅へ36分	都城駅へ37分	都城駅へ34分	都城駅へ22分
国道	2路線	1路線	1路線	なし	1路線
県道	5路線	4路線	4路線	6路線	3路線
IC	高原ICへ1km	都城ICへ3.3km	高原ICへ8.6km	都城IC11.1km	山之口IC2.3km
※1 宮崎市	46.7ｋｍ	38.3ｋｍ	47ｋｍ	47.8ｋｍ	37.3ｋｍ
※2 都城市	28.1ｋｍ	12ｋｍ	18.8ｋｍ	12ｋｍ	12.1ｋｍ
判定	普通	やや優る	普通	普通	やや優る

※1 各地区役場（総合庁舎）から都城市役所までの道路最短距離（高速道を除く）
※2 各地区役場（総合庁舎）から宮崎市役所までの道路最短距離（高速道を除く）

◆格差率の査定

	高原町	高城地区	高崎地区	山田地区	山之口地区
都心への接近性	0.0	5.0	0.0	0.0	5.0

◆判断スケール

	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
都心への接近性	10.0	5.0	0.0	△ 5.0	△ 10.0

④集落の規模（金融機関・コンビニ・その他）による比較

	高原町	高城地区	高崎地区	山田地区	山之口地区
保育園・幼稚園	7園	9園	6園	6園	4園
小学校	4校	3校	5校	3校	3校
中学校	2校	2校	2校	1校	1校
大型店舗	---	2店	---	2店	---
スーパー 日用品商店	2店	4店	4店	3店	5店
コンビニ	2店	6店	4店	1店	3店
パチンコ店	---	1店	1店	---	---
カラオケ店	---	---	---	---	---
温泉施設	4箇所	1箇所	2箇所	2箇所	3箇所
銀行・郵便局	4店	6店	7店	3店	2店
診療所(内科)	3店	3店	3店	2店	2店
総合病院	---	---	---	---	---
運動公園	1箇所	1箇所	1箇所	1箇所	1箇所
判定	普通	普通	やや劣る	やや劣る	普通

◆格差率の査定

	高原町	高城地区	高崎地区	山田地区	山之口地区
集落の規模	0.0	0.0	△ 5.0	△ 5.0	0.0

◆判断スケール

	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
集落の規模	10.0	5.0	0.0	△ 5.0	△ 10.0

⑤総合格差（①～④相乗積）

	高原町	高城地区	高崎地区	山田地区	山之口地区
集落の規模	100%	111.4%	89.3%	78.0%	84.1%

（3） 通常の比準と「人口減少地域特有の条件」を加味した比準の比較

(近隣商業地域)

地域区分等			高原町		高城町			高崎町			山田町			山之口町		
			公示地（高原５－１）		公示地（都城５－６）			公示地（都城５－３）			公示地（都城５－７）			公示地（都城５－５）		
街路条件	街路の幅員構造等の状態	幅員	（ 16.0 ）m	優る	（ 16.0 ）m	優る	0.0	（ 11.0 ）m	普通	△ 1.0	（ 11.0 ）m	普通	△ 1.0	（ 12.0 ）m	普通	△ 1.0
		舗装	（ アスファルト舗装 ）	普通	（ アスファルト舗装 ）	普通	0.0	（ アスファルト舗装 ）	普通	0.0	（ アスファルト舗装 ）	普通	0.0	（ アスファルト舗装 ）	普通	0.0
		歩道	（ 両側歩道 ）	優る	（ 両側歩道 ）	優る	0.0	（ 片側歩道 ）	普通	△ 3.0	（ 歩道なし ）	劣る	△ 5.0	（ 歩道なし ）	劣る	△ 5.0
		勾配	（ 勾配なし ）	普通	（ 勾配なし ）	普通	0.0	（ 勾配なし ）	普通	0.0	（ 勾配なし ）	普通	0.0	（ 勾配なし ）	普通	0.0
		系統及び連続性	（ 県道：西麓小林線 ）	やや優る	（ 県道：三股高城線 ）	やや優る	0.0	（ 国道：221号 ）	優る	1.0	（ 県道：御池都城線 ）	やや優る	0.0	（ 国道：269号 ）	優る	1.0
	街区の状態	街区の整然性		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
		街区の施設の状態		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	乗降客の数	高原駅一日平均 94人	少ない	山之口駅一日平均 194人	やや少ない	1.5	高崎新田駅一日平均 75人	少ない	0.0	谷頭駅一日平均 65人	少ない	0.0	山之口駅一日平均 194人	やや少ない	1.5
		最寄駅への接近性	（ ＪＲ吉都線高原駅 ）（ 1.1 ）km	普通	（ ＪＲ日豊本線山之口駅 ）（ 3.5 ）km	劣る	△ 3.0	（ ＪＲ吉都線高崎新田駅 ）（ 490 ）m	やや優る	1.5	（ ＪＲ吉都線谷頭駅 ）（ 130 ）m	優る	3.0	（ ＪＲ日豊本線山之口駅 ）（ 100 ）m	優る	3.0
		官公署との接近性	（ 高原町役場 ）（ 230 ）m	優る	（ 都城市役所高城総合支所 ）（ 330 ）m	優る	0.0	（ 都城市役所高崎総合支所 ）（ 450 ）m	やや優る	△ 2.0	（ 都城市役所山田総合支所 ）（ 3.9 ）km	劣る	△ 4.0	（ 都城市役所山之口総合支所 ）（ 300 ）m	優る	0.0
		駐車場の整備の状態		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
		交通規制の状態		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
環境条件	経済施設の配置	デパート、大型店の数、延面積	（ 小売店舗が主 ）	やや劣る	（ 小売店舗が主 ）	やや劣る	0.0	（ 小売店舗が主 ）	やや劣る	0.0	（ ミートショップながやま、コメリ店等 ）	普通	1.5	（ 小売店舗が主 ）	やや劣る	0.0
		全国的規模の店舗、事務所の数、延面積	（ 地元企業が主 ）	普通	（ 地元企業が主 ）	普通	0.0	（ 地元企業が主 ）	普通	0.0	（ 地元企業が主 ）	普通	0.0	（ 地元企業が主 ）	普通	0.0
		娯楽施設の状態	（ 特になし ）	普通	（ 特になし ）	普通	0.0	（ パチンコ店 ）	優る	2.0	（ 特になし ）	普通	0.0	（ 特になし ）	普通	0.0
		不適合な施設の状態	（ 特になし ）	普通	（ 特になし ）	普通	0.0	（ 特になし ）	普通	0.0	（ 特になし ）	普通	0.0	（ 特になし ）	普通	0.0
		その他の客等を誘引する施設の状態	（ 特になし ）	普通	（ 高城郷土資料館 ）	優る	2.0	（ 特になし ）	普通	0.0	（ かかしの里ゆぽっぽ ）	優る	2.0	（ 特になし ）	普通	0.0
	背後地及び顧客の購買力等	背後地の人口の状態		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
		背後地の範囲		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
		顧客の購買力等		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
	競争の状態と経営者の創意と資力	店舗の協業化の状態		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
		高度利用の状態	（ 低層店舗が多い ）	普通	（ 低層店舗が多い ）	普通	0.0	（ 低層店舗が多い ）	普通	0.0	（ 低層店舗が多い ）	普通	0.0	（ 低層店舗が多い ）	普通	0.0
	繁華性の程度	顧客の通行量		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
		店舗の連たん性	（ 店舗・病院等のほか一般住宅も混在 ）	普通	（ 店舗・営業所等のほか一般住宅も混在 ）	普通	0.0	（ 店舗・営業所等が連たんする ）	やや優る	2.5	（ 店舗・営業所等が連たんする ）	やや優る	2.5	（ 店舗・営業所、飲食店等が連たんする ）	やや優る	2.5
		営業時間の長短		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
		犯罪の発生等の状態		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
	自然的環境	地質、地盤等		普通		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0		普通	0.0
行政的条件	公法上の規制の程度	都市計画法	（ 近隣商業地域 ）	普通	（ 近隣商業地域 ）	普通	0.0	（ 近隣商業地域 ）	普通	0.0	（ 第2種住居地域 ）	普通	0.0	（ 近隣商業地域 ）	普通	0.0
		容積制限による規制	（ 80%・200% ）		（ 80%・200% ）			（ 80%・200% ）			（ 60%・200% ）			（ 80%・200% ）		
		高さ制限による規制	（ 無 ）	普通	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0
		防火地域等に伴う制限	（ 無 ）	普通	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0
		地域、地区による規制	（ 無 ）	普通	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0
		その他の規制	（ 無 ）	普通	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0	（ 無 ）	普通	0.0
その他	その他	将来の動向	（ 安定的に推移 ）	普通	（ 安定的に推移 ）	普通	0.0	（ 安定的に推移 ）	普通	0.0	（ 安定的に推移 ）	普通	0.0	（ 安定的に推移 ）	普通	0.0
		人口減少地域特有の条件					11.4			△ 10.7			△ 22.0			△ 15.9
地域要因格差率(その他を除く)							100.5			100.9			98.6			101.8
地域要因格差率(その他を含む)							111.9			90.1			76.9			85.6

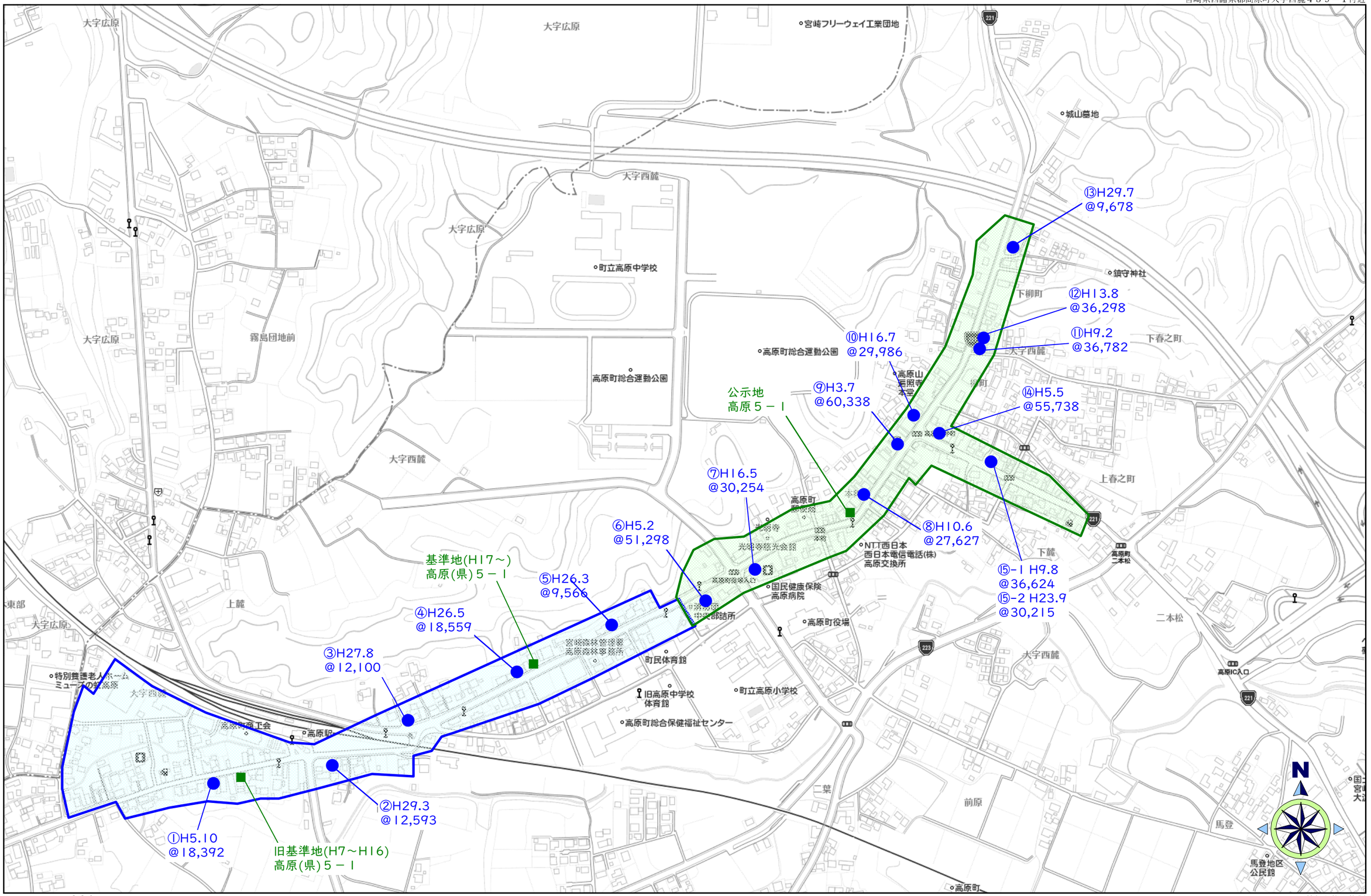
公示価格	15,500	17,000		13,500		11,800		13,600		比準価格の平均
比準価格(その他を除く)	15,500	16,900	109.0	13,400	86.5	12,000	77.4	13,400	86.5	13,925
比準価格(その他を含む)	15,500	15,200	98.1	15,000	96.8	15,300	98.7	15,900	102.6	15,350

（4） 平成元年から直近までの事例の時点修正について

経過年数	年度	地価調査(高原(県)5-1)			①	②	③	④	⑤	地価公示(高原5-1)			⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮-1	⑮-2
		標準価格	変動率	累積	H5.10	H29.3	H27.8	H26.5	H26.3	公示価格	変動率	累積	H5.2	H16.5	H10.6	H3.7	H16.7	H9.2	H13.8	H29.7	H5.5	H9.8	H23.9
1	R2	13,500	▲2.9	1.000						15,500	▲4.9	1.000											
2	R1	13,900	▲2.8	0.971						16,300	▲4.7	0.951											
3	H30	14,300	▲2.7	0.944						17,100	▲5.0	0.906											
4	H29	14,700	▲2.0	0.918		12,593				18,000	▲4.8	0.861								9,678			
5	H28	15,000	▲2.0	0.900						18,900	▲5.0	0.820											
6	H27	15,300	▲3.8	0.882			12,100			19,900	▲5.7	0.779											
7	H26	15,900	▲4.2	0.848				18,559	9,566	21,100	▲5.8	0.734											
8	H25	16,600	▲4.6	0.813						22,400	▲5.5	0.692											
9	H24	17,400	▲5.4	0.775						23,700	▲6.3	0.654											
10	H23	18,400	▲6.1	0.734						25,300	▲5.6	0.612											30,215
11	H22	19,600	▲5.3	0.688						26,800	▲5.3	0.578											
12	H21	20,700	▲5.0	0.652						28,300	▲4.7	0.548											
13	H20	21,800	▲4.0	0.620						29,700	▲3.9	0.522											
14	H19	22,700	▲3.4	0.595						30,900	▲4.0	0.501											
15	H18	23,500	▲3.7	0.575						32,200	▲5.0	0.481											
16	H17	24,400	選定替	0.553						33,900	▲1.2	0.457											
17	H16	21,200	▲2.8	0.553						34,300	→0.0	0.452		30,254			29,986						
18	H15	21,800	▲3.1	0.538						34,300	→0.0	0.452											
19	H14	22,500	▲3.0	0.521						34,300	→0.0	0.452											
20	H13	23,200	▲3.3	0.506						34,300	→0.0	0.452							36,298				
21	H12	24,000	▲2.8	0.489						34,300	2.1	0.452											
22	H11	24,700	▲1.2	0.476						33,600	→0.0	0.461											
23	H10	25,000	▲2.0	0.470						33,600	→0.0	0.461			27,627								
24	H9	25,500	▲1.9	0.460						33,600	→0.0	0.461						36,782				36,624	
25	H8	26,000	→0.0	0.452						33,600	→0.0	0.461											
26	H7	26,000	選定替	0.452						33,600	→0.0	0.461											
27	H6	33,600	公5-1と同一地点							(33,600)	→0.0	0.461											
28	H5	33,600			18,392					(33,600)	→0.0	0.461	51,298								55,738		
29	H4	33,600								(33,600)	→0.0	0.461											
30	H3	33,600								(33,600)	0.9	0.465				60,338							
31	H2	33,300								(33,300)	0.9	0.470											
32	H1	33,000								(33,000)													
取引価格					18,392	12,593	12,100	18,559	9,566	取引価格			51,298	30,254	27,627	60,338	29,986	36,782	36,298	9,678	55,738	36,624	30,215
H2.7.1時点までの時点修正率					45.2	91.2	88.4	84.2	83.6	H2.7.1時点までの時点修正率			45.0	44.2	45.0	45.0	44.3	45.0	44.1	86.2	45.0	45.0	62.5
					100	100	100	100	100				100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
事情補正					100	100	100	100	100	事情補正			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
					100	100	100	100	100				100	90	100	100	100	100	115	80	100	100	130
標準化補正					100	100	100	100	100	標準化補正			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
					100	100	101	90.2	93				85	74.5	100	100	100	102	92.1	93.7	98	103	103
地域格差(固定資産路線価に基づく)					100	100	100	100	100	地域格差(固定資産路線価に基づく)			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
					81	74	71	86	86				91	87	97	97	95	84	84	82	88	87	87
試算価格					10,263	15,520	14,916	20,145	9,999	試算価格			29,844	22,924	12,817	27,992	13,983	19,318	17,992	13,572	29,084	18,392	16,211
公示地（15,500円/㎡）との開差率					-34%	0%	-4%	30%	-35%	公示地との開差率			93%	48%	-17%	81%	-10%	25%	16%	-12%	88%	19%	5%

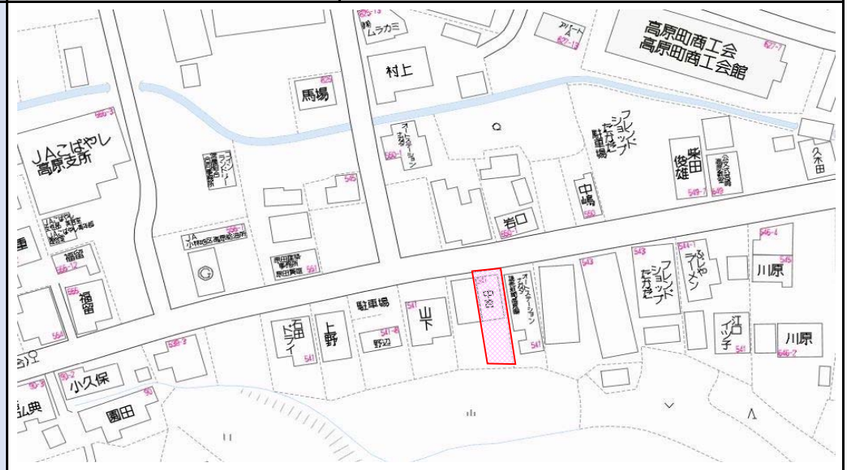
高原町中心商業地域の事例プロット図

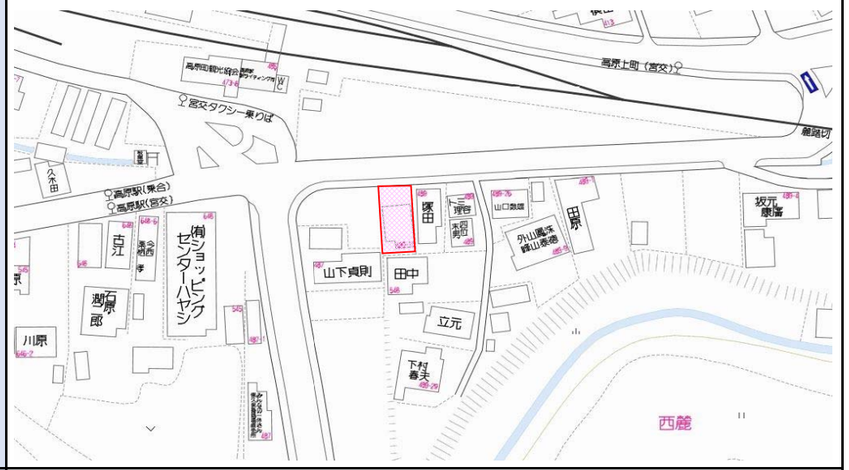
宮崎県西諸県郡高原町大字西麓４３９－１付近

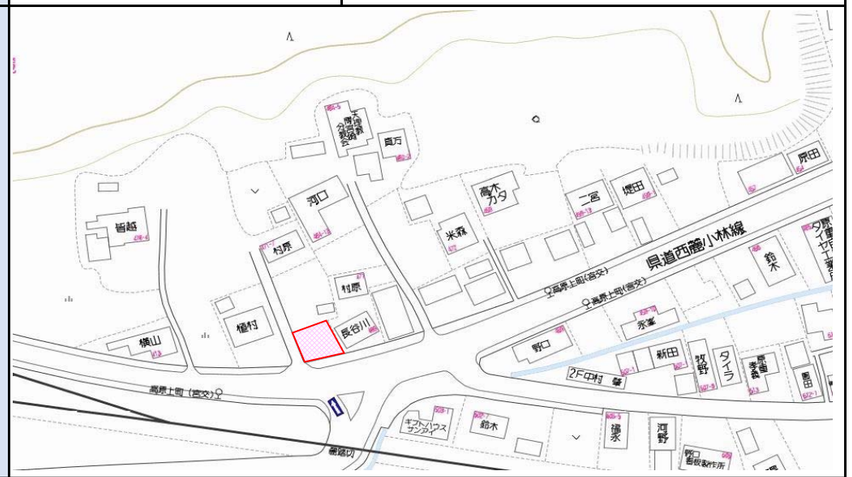
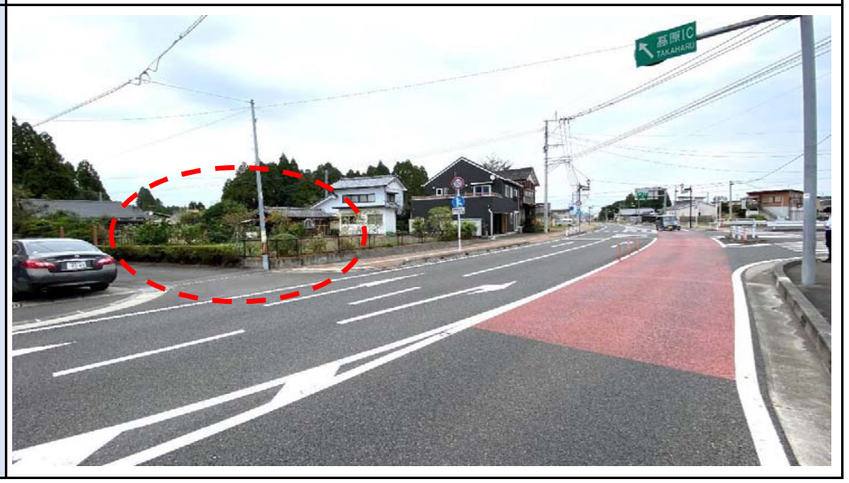


Copyright(C)2020 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社鑑定ソリュート宮崎
Z20H01212-20201007163407

取引事例	1				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字一里山				
土地面積	190.30 ㎡				
類型	建付地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	W	1	不明	居宅	40.33 ㎡
取引時点	平成5年10月21日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	3,500,000円	3,500,000円	18,392円/㎡		
購入動機（推定）	民間（個人間）売買で古家付き土地購入後に建物を一部改築していると思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	住宅（古家）	住宅（一部改築あり）として利用している			
周辺地図					
現況写真					

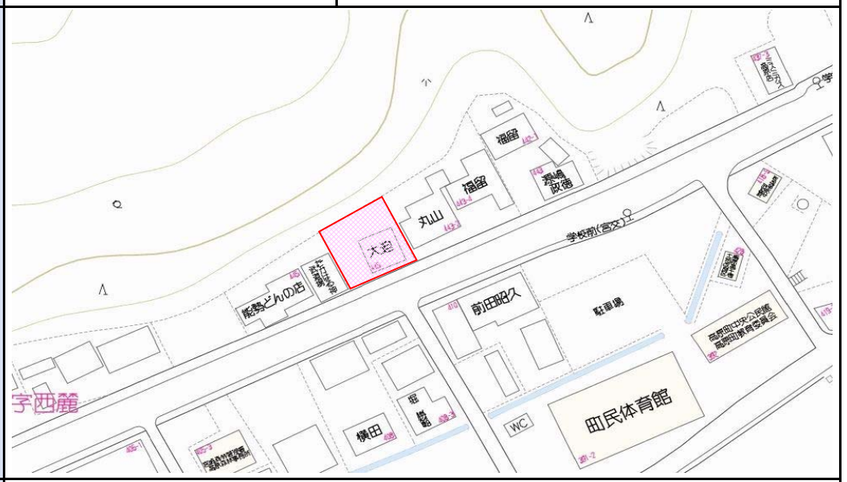
取引事例	2				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字一里山				
土地面積	238.23 ㎡				
類型	建付地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	W	1	S52.3	居宅	123.16 ㎡
取引時点	平成29年3月7日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	3,000,000円	3,000,000円	12,593円/㎡		
購入動機（推定）	住宅兼事業所して購入したものと思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	住宅	庭の一部を駐車場とし、住宅兼事業所として利用している			
周辺地図					
現況写真					

取引事例	3				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字一里山				
土地面積	277.82 ㎡				
類型	更地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	---	---	---	---	---
取引時点	平成27年8月4日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	3,361,600円	3,361,600円	12,100円/㎡		
購入動機（推定）	隣地買収で、庭(一部畑)として利用している。				
利用現況	取得前	現況			
	更地	庭(一部畑)として利用している。			
周辺地図					
現況写真					

取引事例	4				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字一里山				
土地面積	86.21 ㎡				
類型	建付地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	---	---	---	---	---
取引時点	平成26年5月20日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	1,600,000円	1,600,000円	18,559円/㎡		
購入動機（推定）	隣地の床屋が舗の駐車場として買い受けたと思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	更地	駐車場			
周辺地図					
現況写真					

取引事例	5				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字上大迫				
土地面積	332.65 ㎡				
類型	底地（借地開始時期：昭和以前）				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	W	1	不詳	居宅	不詳
取引時点	平成26年3月20日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	3,182,000円	3,182,000円	9,566円/㎡		
購入動機（推定）	底地を買い受けて、土地の完全所有権を得たと思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	戸建の敷地（底地）	戸建住宅地			

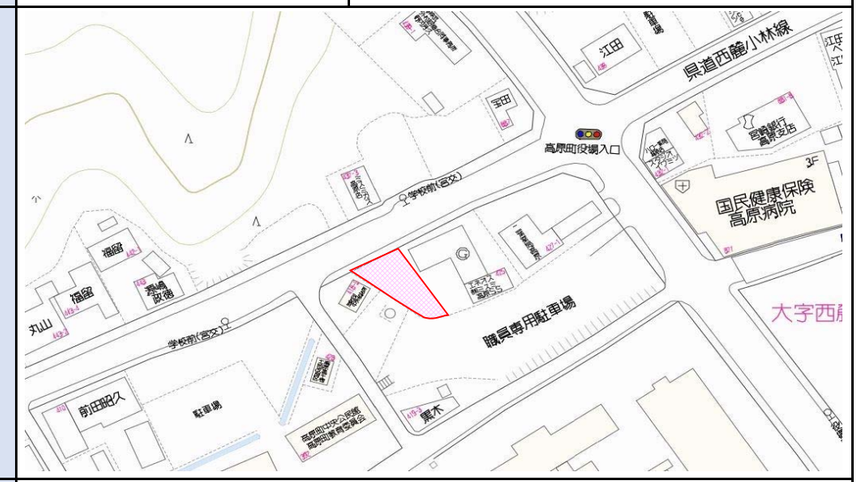
周辺地図



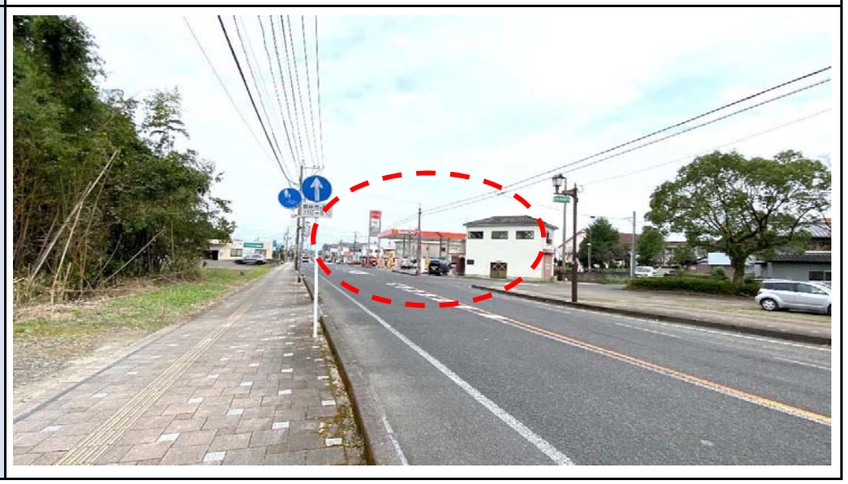
現況写真

取引事例	6				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字上大迫				
土地面積	530.24 ㎡				
類型	更地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	---	---	---	---	---
取引時点	平成5年2月3日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	27,200,000円	27,200,000円	51,298円/㎡		
購入動機（推定）	ガソリンスタンドの敷地の一部の底地を買い上げたと思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	ガソリンスタンドの底地	ガソリンスタンド			

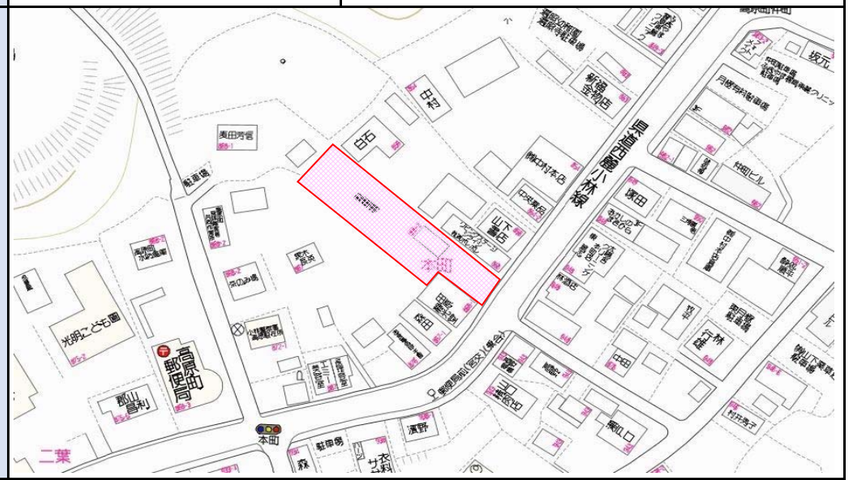
周辺地図

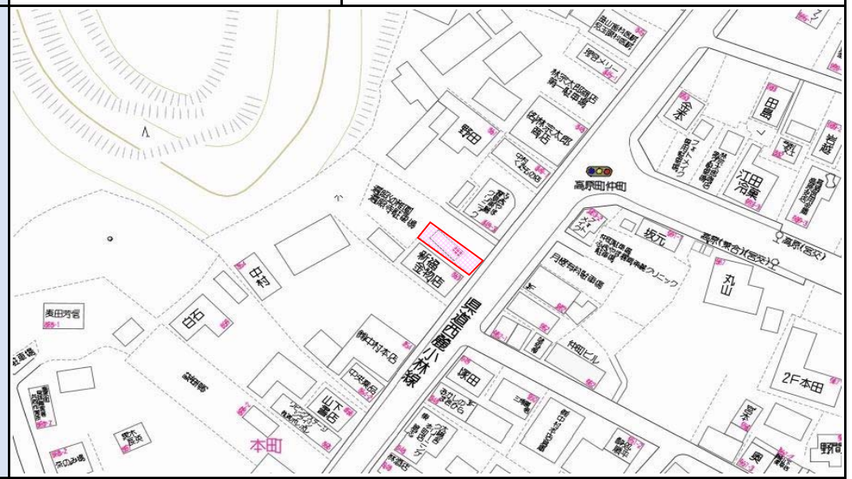
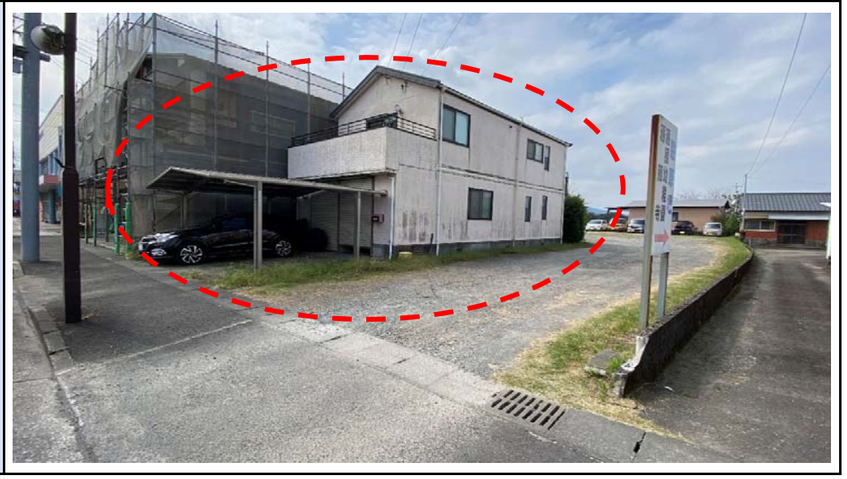


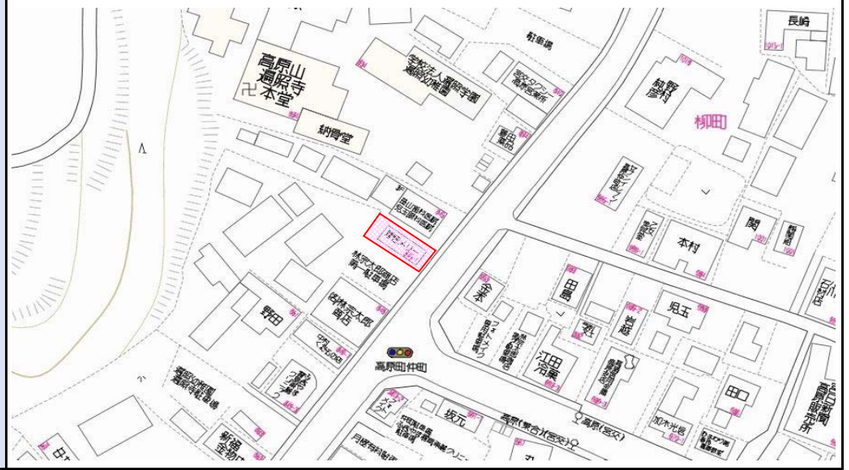
現況写真

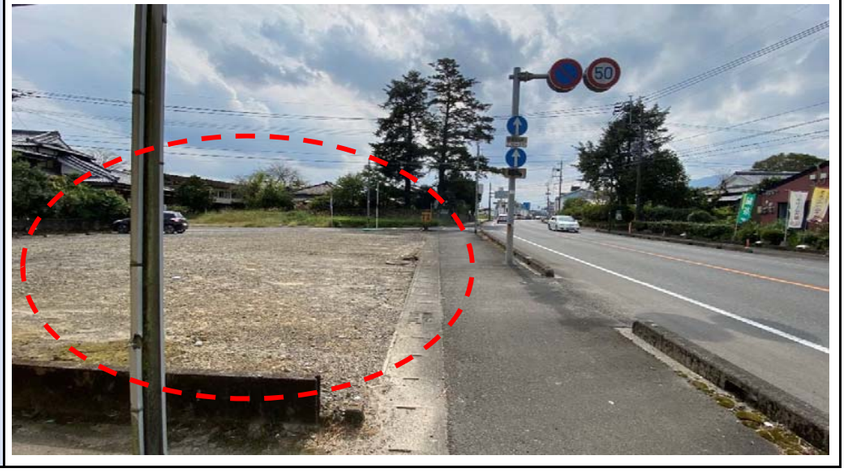


取引事例	7				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字上大迫				
土地面積	232.03 ㎡				
類型	更地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	---	---	---	---	---
取引時点	平成16年5月26日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	7,019,900円	7,019,900円	30,254円/㎡		
購入動機（推定）	社会福祉法人が営業所を営むために土地を購入したと思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	更地	事務所を建築			
周辺地図					
現況写真					

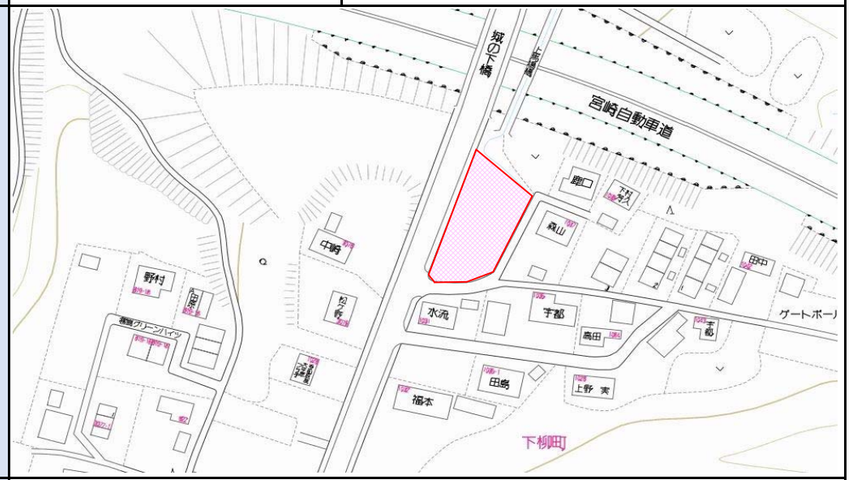
取引事例	8				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字上馬場				
土地面積	1085.88 ㎡				
類型	建付地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	W	1	不明	事務所	151.47 ㎡
取引時点	平成10年6月10日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	31,000,000円	30,000,000円	27,627円/㎡		
購入動機（推定）	信用金庫から個人が営業所及び駐車場を購入したと思われる				
利用現況	取得前	現況			
	営業所及び駐車場	営業所及び駐車場として利用している			
周辺地図					
現況写真					

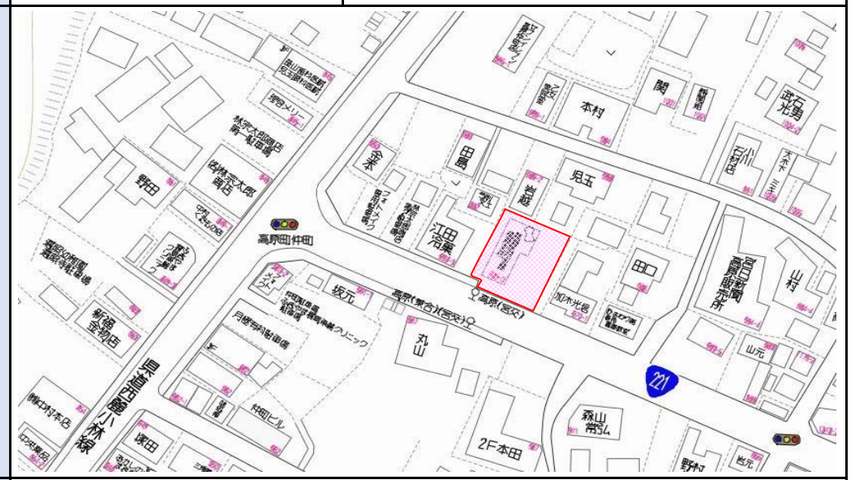
取引事例	9				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字上馬場				
土地面積	142.53 ㎡				
類型	建付地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	木造	2	不詳	居宅	不詳
取引時点	平成3年7月18日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	8,600,000円	8,600,000円	60,338円/㎡		
購入動機（推定）	不動産競売により個人が居住目的で購入したと思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	戸建住宅	戸建住宅として利用されている。			
周辺地図					
現況写真					

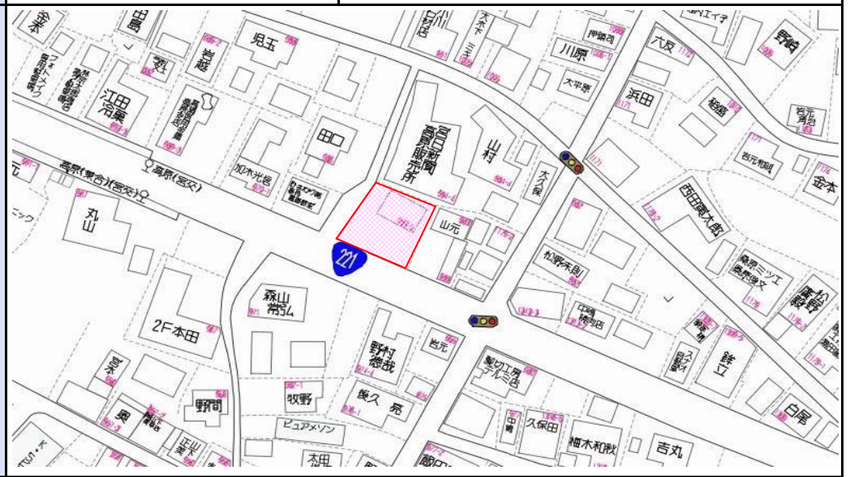
取引事例	10				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字上馬場				
土地面積	183.42 ㎡				
類型	底地（借地期間：90年）				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	W	2	不詳	理容室兼居宅	不詳
取引時点	平成16年7月16日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	5,500,000円	5,500,000円	29,986円/㎡		
購入動機（推定）	借地人が理容室兼居宅の土地（底地）を買い受けたと思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	理容室兼居宅	理容室兼居宅として利用されている。			
周辺地図					
現況写真					

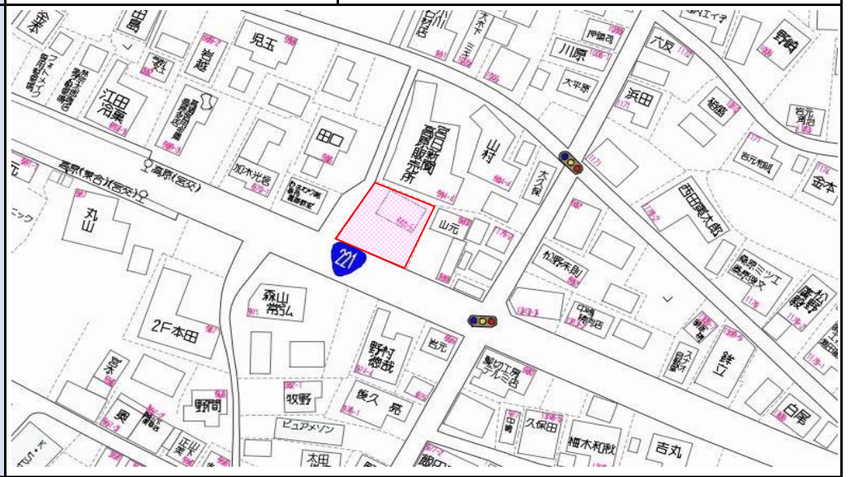
取引事例	11				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字下馬場				
土地面積	407.81 ㎡				
類型	更地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	---	---	---	---	---
取引時点	平成9年2月16日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	15,000,000円	15,000,000円	36,782円/㎡		
購入動機（推定）	更地を駐車場目的で購入したと思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	駐車場	駐車場として利用されている。			
周辺地図					
現況写真					

取引事例	12				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字下馬場				
土地面積	55.10 ㎡				
類型	更地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	W	2	不詳	居宅	---
取引時点	平成13年8月29日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	2,000,000円	2,000,000円	36,298円/㎡		
購入動機（推定）	個人が居住目的で購入したと思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	戸建住宅	戸建住宅として利用されている。			
周辺地図					
現況写真					

取引事例	13				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字城ノ下				
土地面積	857.60 ㎡				
類型	更地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	---	---	---	---	---
取引時点	平成29年7月21日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	8,300,000円	8,300,000円	9,678円/㎡		
購入動機（推定）	平成25年に相続された土地をアパート経営目的で購入したと思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	更地	メゾネット式のアパートが3棟建てられている。			
周辺地図					
現況写真					

取引事例	14				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字上馬場				
土地面積	527.65 ㎡				
類型	更地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	---	---	---	---	---
取引時点	平成5年5月27日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	29,410,000円	29,410,000円	55,738円/㎡		
購入動機（推定）	信用金庫支店建設のために購入したと思われる。				
利用現況	取得前	現況			
	更地	信用金庫支店及び駐車場			
周辺地図					
現況写真					

取引事例	15-1				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字上馬場				
土地面積	327.65 ㎡				
類型	更地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	---	---	---	---	---
取引時点	平成9年8月22日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	12,000,000円	12,000,000円	36,624円/㎡		
購入動機（推定）	店舗建築を目的として購入。H9.10にS造1F(72.9㎡)の店舗を建築。 H23.9.28に土地建物を売却(総額11,614,286円、土地価格9,900,000円 単価30,215円/㎡)、現在は空家で貸店舗の募集看板がある。				
利用現況	取得前	現況			
	更地	店舗建築後売却して現在は空家である。			
周辺地図					
現況写真					

取引事例	15-2				
所在	西諸県郡高原町大字西麓字上馬場				
土地面積	327.65 ㎡				
類型	建付地				
建物概要	構造	階層	建築時期	用途	床面積
	S	1	H9.10	店舗	72.90 ㎡
取引時点	平成10年6月10日				
取引価格	総額	土地総額	土地単価		
	11,614,286円	9,900,000円	30,215円/㎡		
購入動機（推定）					
利用現況	取得前	現況			
周辺地図					
現況写真					

資料3

2020.11.27

土地価格比準表の検討について

1. 地区内（狭い範囲）の比準について

・岩手での調査により、地区内（狭い範囲）での比準は、土地価格比準表をベースとした価格形成要因によりおおむね比準可能 → 土地価格比準表をベースとする

【土地価格比準表（農家住宅地域）】

条件	項目	細項目	格差レンジ
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅員	−2 ～ 2
		舗装	−2 ～ 2
		配置	−1 ～ 1
		系統及び連続性	−1 ～ 1
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	−2.5 ～ 2.5
		最寄駅から中心都市への接近性	−3 ～ 3
	商業施設の配置の状態	最寄商業施設への接近性	−3 ～ 3
		最寄商業施設の性格	−1 ～ 1
	学校・公園・病院等の配置の状態	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	−4 ～ 4
環境条件	日照・温度・湿度・風向等の気象の状態	日照、温度、湿度、風向、通風等	−2 ～ 2
	眺望・景観等の自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	−2 ～ 2
	居住者の移動及び家族構成等の状態	居住者の移動、増減、家族構成等	−2.5 ～ 2.5
	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	−2.5 ～ 2.5
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積	−1.5 ～ 1.5
		各画地の配置の状態	−1 ～ 1
		土地の利用度	−1 ～ 1
		周辺の利用状態	−2 ～ 2
	上下水道・ガス等の供給処理施設の状態	上水道	−2 ～ 2
		都市ガス等	−2 ～ 2
	変電所・汚水処理場等の危険施設・処理施設等の有無	変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等	−2 ～ 2
	洪水・地すべり等の災害発生の危険性	洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等	−2 ～ 2
	騒音・大気汚染等の公害発生の程度	騒音、振動、大気汚染、じんあい、悪臭等	−4 ～ 4
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域地区等	−2 ～ 2
		その他の規制	−2 ～ 2
その他	その他	将来の動向	−5 ～ 5
		その他	～

同一地区内は比準可能

【岩手県−盛岡市−玉山地区（服部委員）での比準結果】

細項目	比較の有無	備考
幅員	○	
舗装	×	同一条件
配置	○	道路種別
系統及び連続性	○	道路種別
最寄駅への接近性	○	
最寄駅から中心都市への接近性	○	盛岡駅への距離
最寄商業施設への接近性	○	
最寄商業施設の性格	○	商業施設の規模による格差
幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	○	総合的判断
日照、温度、湿度、風向、通風等	×	
眺望、景観、地勢、地盤等	×	同一条件
居住者の移動、増減、家族構成等	×	
居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	×	
画地の標準的面積	×	同一条件
各画地の配置の状態	○	区画の整然性
土地の利用度	○	良否
周辺の利用状態	○	住宅の種類による判定（農家、戸建）
上水道	×	同一条件
都市ガス等	×	同一条件
変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等	×	同一条件
洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等	×	同一条件
騒音、振動、大気汚染、じんあい、悪臭等	×	同一条件
用途地域及びその他の地域地区等	×	同一条件
その他の規制	×	

地区内の比較は一般的
土地価格比準表ベース →

2. 地区外（広い範囲）の比準について

・住宅地について比準を行っている岩手県玉山地区（服部委員）の調査と新潟県栃尾地区（草間委員）の調査の対比を行った。

岩手県−玉山地区（服部委員）、宮崎県（古清水委員）

大分類	小分類	比較に用いる要因
集落の規模	人口動態	1.総人口シェア H
		2.生産年齢人口シェア I
		3.高齢化率 I
	公的評価の比較	4.固定資産税平均土地価格
	交通施設等の整備状況	5.電車利用 A
		6.路線バス B
		7.コミュニティバス BC
		8.バス利用（目的地）
		9.国道 D
		10.県道 E
		11.IC
		12.拠点都市（盛岡市、宮崎市、都城市）
	施設の充実度	13.保育園・幼稚園 R
		14.小学校 S
		15.中学校
		16.大型店舗
		17.スーパー・日用品店 JKL
		18.コンビニ M
		19.パチンコ店
		20.カラオケ店
		21.温泉施設
		22.銀行・郵便局 P
		23.診療所（内科） Q
		24.総合病院
		25.運動公園
将来の土地需要の動向 ※1	総人口変動率	26.地区ごとの10年間の変動率
	年少人口変動率	27.地区ごとの10年間の変動率

新潟県− 長岡市−栃尾地区（草間委員）

大分類	小分類	比較に用いる要因
生活利便性	鉄道駅の有無	A.鉄道駅の有無 5
	公共交通の有無	B.路線バス 6,7
		C.乗合タクシー 7
	幹線網	D.国道数 9
		E.県道市道数 10
		F.「栃尾」地区の店舗集積地 ※2
		G.旧長岡市路線商業地 ※岩手では交通接近条件で考慮
現在の潜在的な土地需要	集落規模	H.高齢者以外の住民数 1
		I.高齢者以外の住民割合 2
	利便施設の充実度、地区内小学校の有無	J.スーパー 17
		K.商店 17
		L.ドラッグストア・薬局 17
		M.コンビニ 18
		N.市役所支所
		O.銀行・信金・JA 22
		P.郵便局 22
		Q.診療所（内科） 23
		R.保育園・幼稚園 13
		S.小学校の有無、距離 14

地区間の比較は人口減少地域特有の要因が生じる →

・多くの要因が共通している（黄色項目）
・違いとして以下の点が見られた（赤セル）

※1 岩手、宮崎では人口構成の変動が影響していると考えられているのに対して、新潟では人口構成の変動の影響は大きくないと考えられた。
新潟は人口構成の変動のばらつきがそれほど大きくないためと推測される。 → 将来の土地需要の動向はいったん採用

※2 岩手では地区内の施設の充実度と盛岡市までの距離という2段階の距離要因が採用されているのに対して、新潟は地区内と拠点都市である長岡市との間に拠点集落として、「栃尾」地区が採用され、3段階となっている。また、宮崎では拠点都市の中間的位置づけから宮崎市、都城市の2都市が採用されている。栃尾地区は閉鎖的な地域構成になっていることが影響していると推測される。→ 拠点集落の判定が難しいことから、重回帰分析の段階ではいったん見送り

3. 価格形成要因案の検討
・1、2の検討より、いったん以下のように整理
・岩手県での重回帰分析を踏まえて精査
・重回帰分析においては取得できる価格形成要因の限界があるため、
適宜要因の合成や、影響の微少な要因は割愛した

検討①より

検討②より

土地価格比準表（たたき台）

分類	条件	項目	細項目
主に地区内比較（一般的な地域要因）	街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅員
			舗装
			配置
			系統及び連続性
	交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性
			最寄駅から中心都市への接近性
		商業施設の配置の状態	最寄商業施設への接近性
			最寄商業施設の性格
		学校・公園・病院等の配置の状態	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等
	環境条件	日照・温度・湿度・風向等の気象の状態	日照、温度、湿度、風向、通風等
		眺望・景観等の自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等
		居住者の移動及び家族構成等の状態	居住者の移動、増減、家族構成等
		居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否
		各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積
			各画地の配置の状態
			土地の利用度
			周辺の利用状態
		上下水道・ガス等の供給処理施設の状態	上水道
			都市ガス等
		変電所・汚水処理場等の危険施設・処理施設等の有無	変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等
		洪水・地すべり等の災害発生の危険性	洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等
		騒音・大気汚染等の公害発生の程度	騒音、振動、大気汚染、じんあい、悪臭等
	行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域地区等
			その他の規制
主に地区間比較（人口減少地域特有の要因）	集落の規模	人口動態	総人口シェア
			生産年齢人口シェア
			高齢化率
		交通施設等の整備状況	電車利用
			路線バス
			コミュニティバス
			バス利用（目的地）
			国道
			県道
			.IC
			盛岡市（距離）
		施設の充実度	保育園・幼稚園
			小学校
			中学校
			大型店舗
			スーパー・日用品店
			コンビニ
			パチンコ店
			カラオケ店
			温泉施設
			銀行・郵便局
			診療所（内科）
			総合病院
			運動公園
	将来の土地需要の動向	総人口変動率	地区ごとの10年間の変動率
		生産人口変動率	地区ごとの10年間の変動率
		高齢人口変動率	地区ごとの10年間の変動率

重回帰分析で採用する要因（グレーは非採用）

細項目	取得元、備考
幅員	取引事例
舗装	取引事例
配置	
系統及び連続性	取引事例（種別、連続性）
最寄駅への接近性	取引事例
最寄駅から中心都市への接近性	GIS又はgooglemapによる計測 （字町丁目中心まで）
最寄商業施設への接近性	取引事例
最寄商業施設の性格	
幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	取引事例（公共施設）
日照、温度、湿度、風向、通風等	
眺望、景観、地勢、地盤等	取引事例（地勢）
居住者の移動、増減、家族構成等	
居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	
画地の標準的面積	
各画地の配置の状態	
土地の利用度	
周辺の利用状態	
上水道	取引事例
都市ガス等	取引事例
変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等	取引事例
洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等	
騒音、振動、大気汚染、じんあい、悪臭等	
用途地域及びその他の地域地区等	調整区域、都市計画区域外が基本
その他の規制	
人口・生産人口率・高齢化率・人口密度 により集落規模を測定 ※拠点都市への電車距離は交通接近条件で考慮し、道路距離は取得可能性を検討 ※小学校は取得検討	国勢調査
地区ごとの10年間の変動率	国勢調査
地区ごとの10年間の変動率	国勢調査
地区ごとの10年間の変動率	国勢調査

人口減少地域における土地利用の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務 有識者委員会（第３回）

（開催日：令和３年２月12日）

資　料 1

人口減少地域における土地利用の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務
有識者委員会（第３回）　議事次第

令 和３年２月 12日（金）　14時 00分 ～

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会　３階会議室　（web会議併用）

１．開　　会

２．議　　事

（１）人口減少地域の地価形成に関する取引事例を用いたデータ分析

（２）人口減少地域における鑑定評価上の課題と対応策

（３）有識者委員会での検討の総括と報告書のとりまとめに向けて

■配付資料

資料１	委員名簿
資料２	取引事例を用いたデータ分析の結果１（取引事例の分布について）
資料３	人口減少地域における鑑定評価上の課題と対応策
資料４	取引事例を用いたデータ分析の結果２（土地価格比準表について）
資料５	報告書目次（案）
参考資料	土地価格比準表（７次改訂）農家集落地域抜粋

以　上

資　料２

資料２

2021.2.8

専門委員　浅尾輝樹

人口減少地域における鑑定評価のあり方検討業務
取引事例を用いたデータ分析の結果１（取引事例の分布について）

１．受領データの範囲

岩手県内の宅地の取引事例　2015 年 4 月～2020 年 3 月

２．取引事例の分布

【調査年別取引事例数】

公示年	取引事例数
2015	36
2016	2,710
2017	2,258
2018	2,896
2019	2,616
2020	2,514
2021	89
合計	13,119

【都市計画区分別取引事例数】

都市計画区分	取引事例数 ※	取引価格（円/㎡）		
		平均	最小	最大
市街化	3,597	49,125	0	564,581
非線引	7,700	20,221	0	321,167
調区	398	16,419	0	76,079
都計外	1,410	6,823	0	110,462

区域不明１４件除く

【国勢調査小地域別取引事例分布】

国土数値情報による小地域ポリゴンによる集計

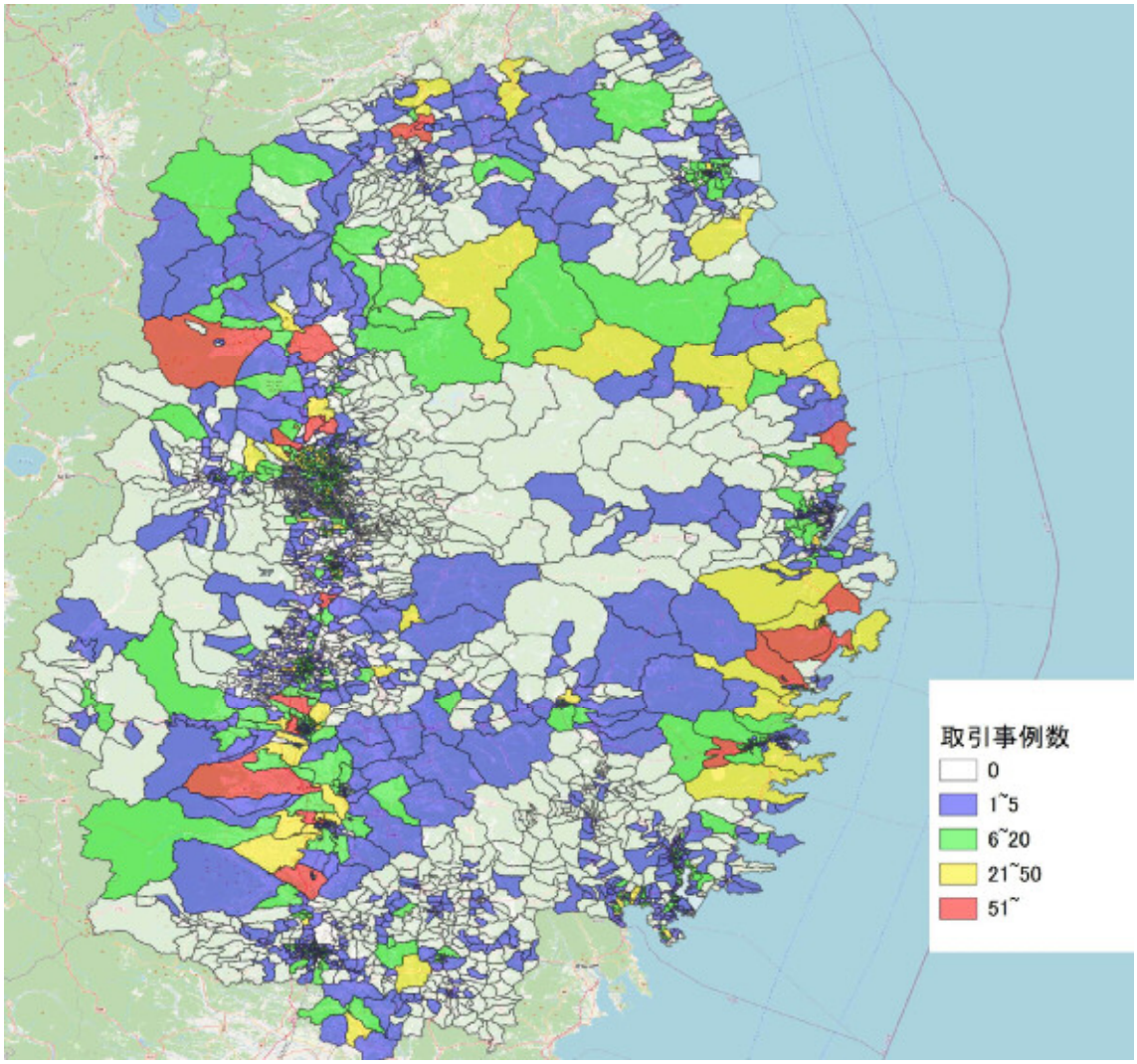
取引事例数	小地域数	平均価格（円/㎡）	平均人口	平均世帯数
0	1,985	0	95	32
1～5	1,300	18,488	308	117
6～10	317	32,587	652	266
11～20	202	31,407	1,014	409
21～30	64	28,210	1,450	588
31～40	24	20,711	2,934	1,161
41～50	9	23,321	2,328	857
51～	22	22,508	4,353	1,683

→５年間で取引事例が１地点も収集できなかった地域が半数

→５地点以下までで約８割

→小地域の人口が 300 人（世帯 100）を切り始めると取引事例が厳しい

【小地域ポリゴンによる取引事例数の分布（岩手県)】



→取引事例がない地域は山が多い

→東日本大震災後の復興需要、公共事業等の影響で沿岸部の取引が多い

【登記情報による移転件数（馬場先生）】

2015年岩手県での集計
（小地域単位）

○不動産登記移転件数
- 土地
- 建物
- 区分建物
×
- 売買
- 相続
- 遺贈・贈与
- その他

○2015年
国勢調査人口

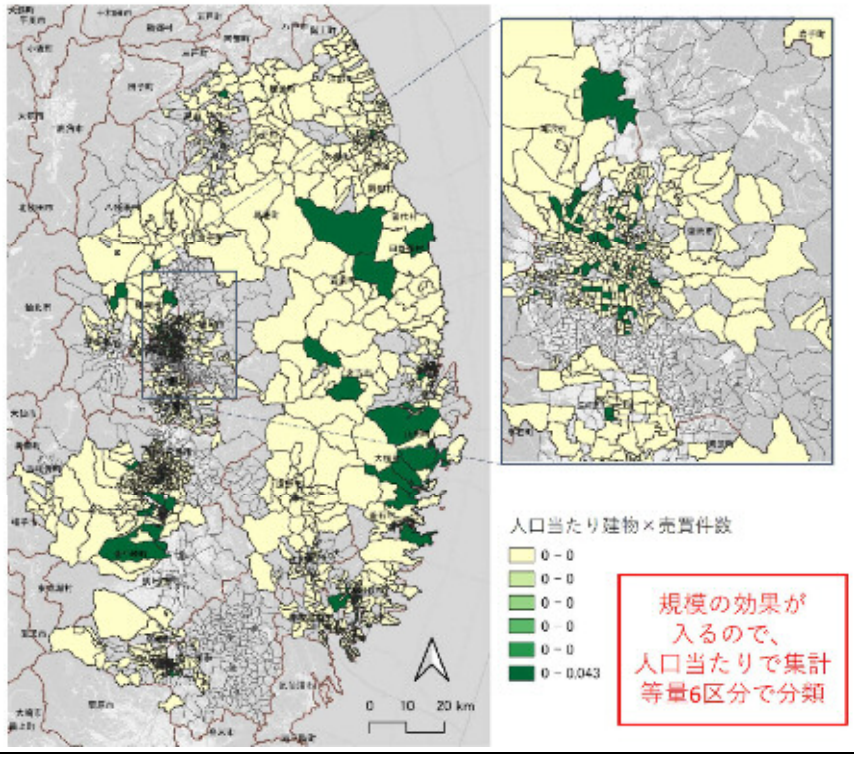


図　人口当たり建物×売買不動産登記移転件数の地理的分布

② 不動産取引量と地域要因との相関

○対象とする地域要因
- 世帯数
- 年齢別人口
- 世帯構成
- 住宅の建て方
- 産業別従業者数
など

○GISからの情報取得
- 市街地までの距離
- 平均斜度
- 不動産仲介業者密度
など

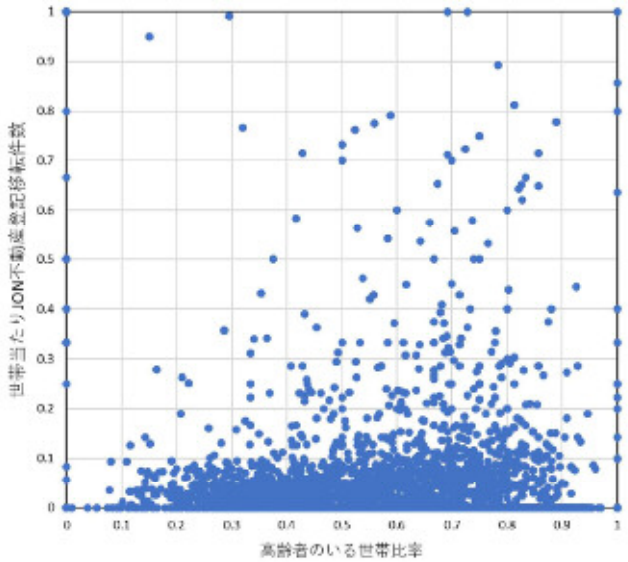
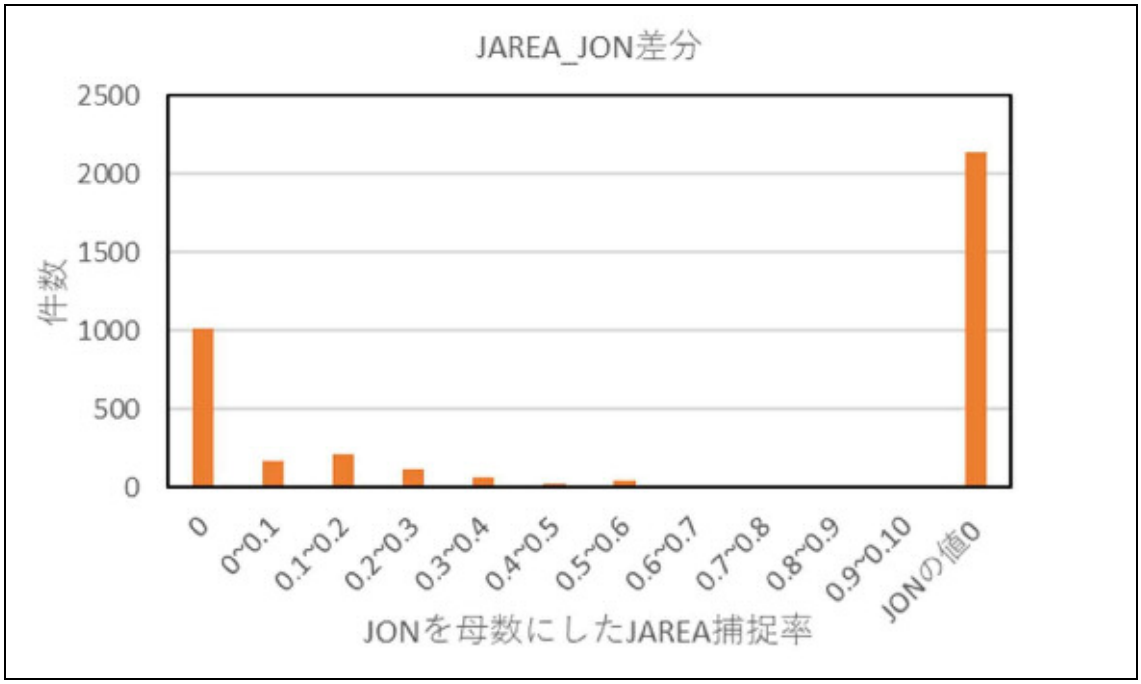
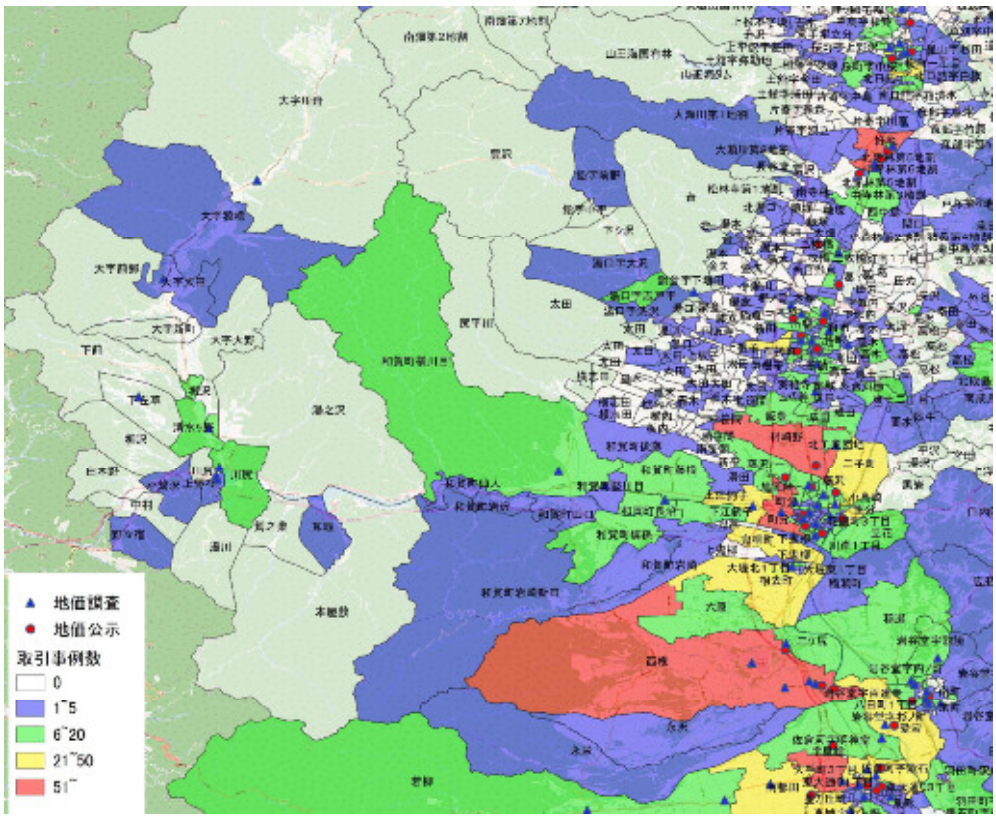


図　世帯当たり不動産登記移転件数と高齢者のいる世帯比率との相関



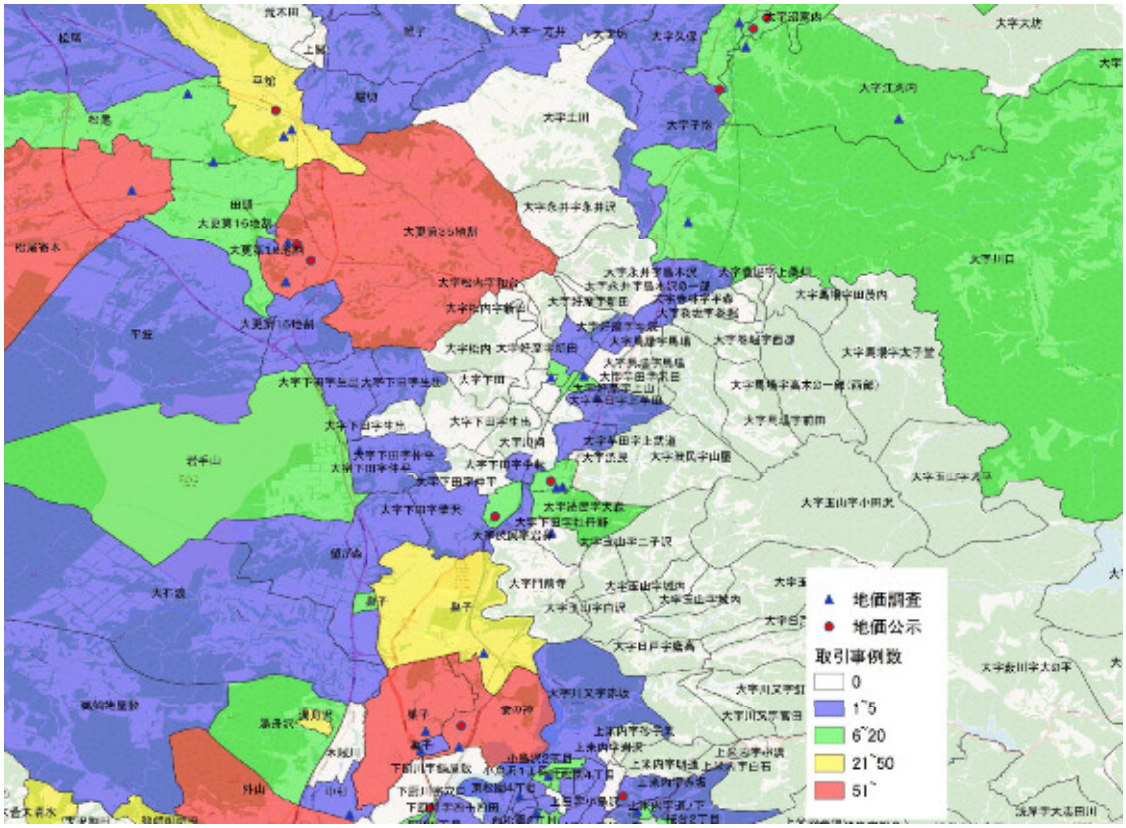
→10%～30%程度の補足率

【小地域ポリゴンによる取引事例数の分布（北上市～旧湯田町）】



→５地点以下の地域でも地価調査基準地が散見

【小地域ポリゴンによる取引事例数の分布（好摩地区）】



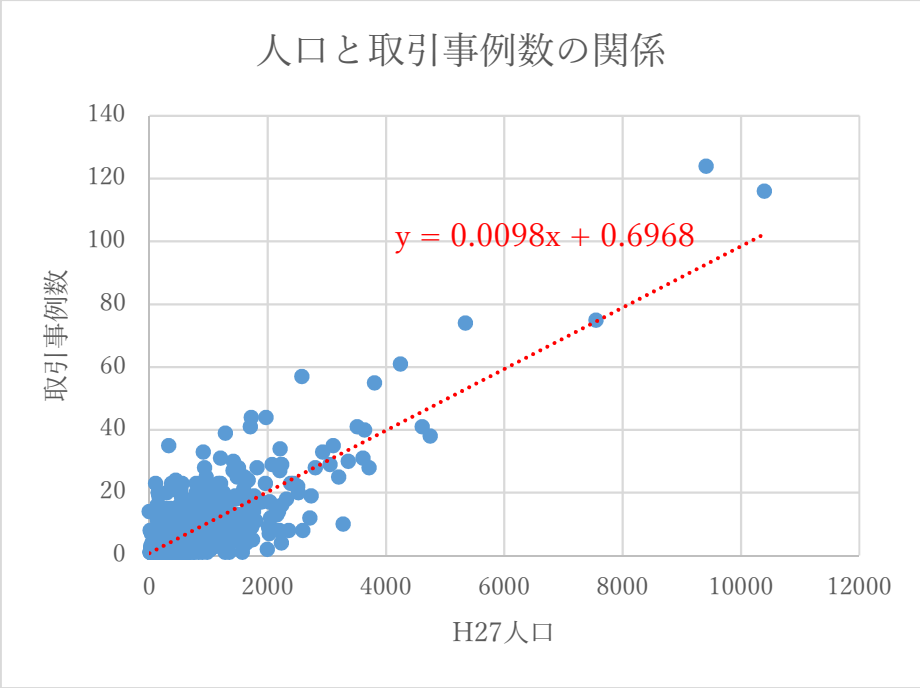
→好摩中心部は取引事例（と言っても年間数件）があるが、少し離れると取引事例なしエリアも多い

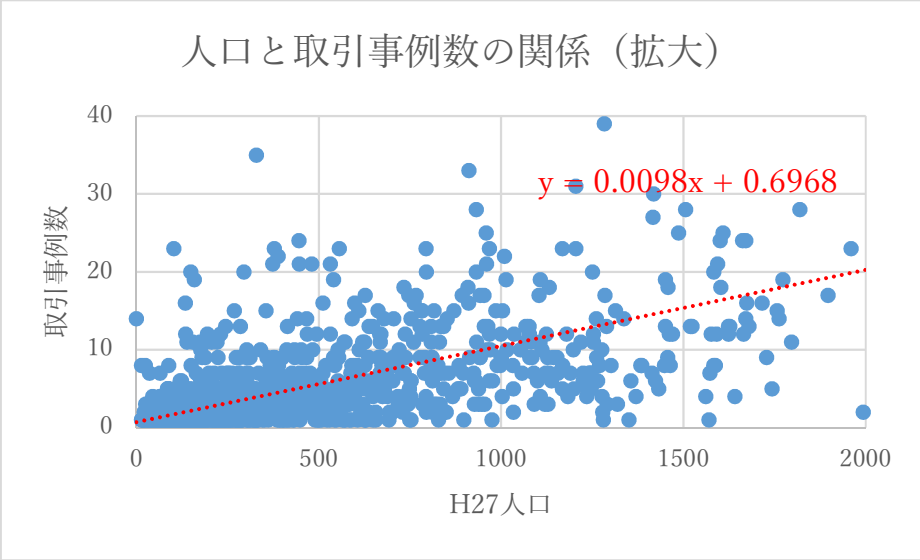
３．取引事例の少ない地域の傾向

小地域ごとに、取引件数を集計し、国勢調査から得られた人口等地域の状況との対比を行った。

なお、以下、沿岸市町村を外し、かつ人口減少の推移を押さえるために H17～H27 国勢調査時点で地域コードが変わっていない取引事例のみ採用（7,179 件）

【人口と取引事例数の関係】

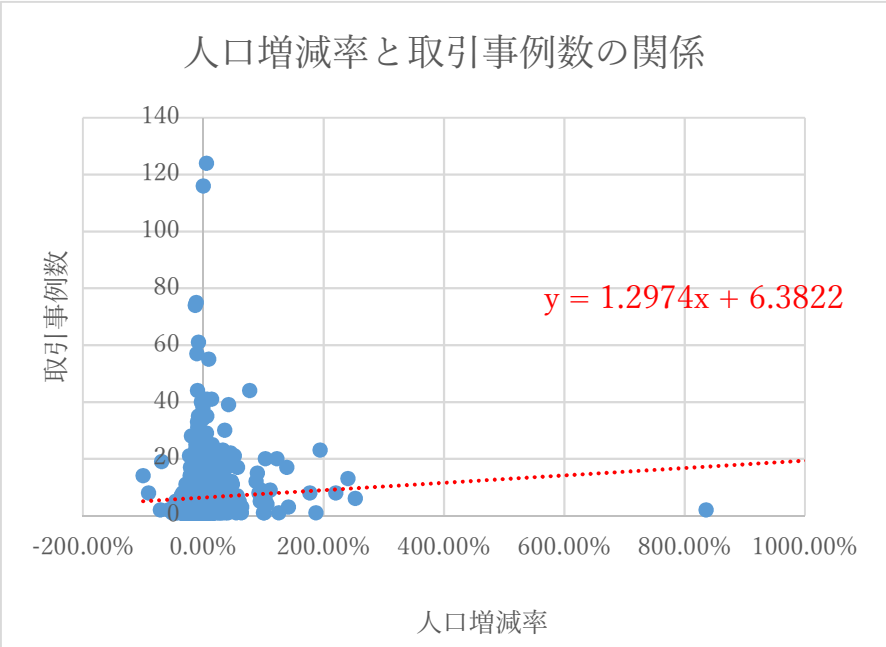


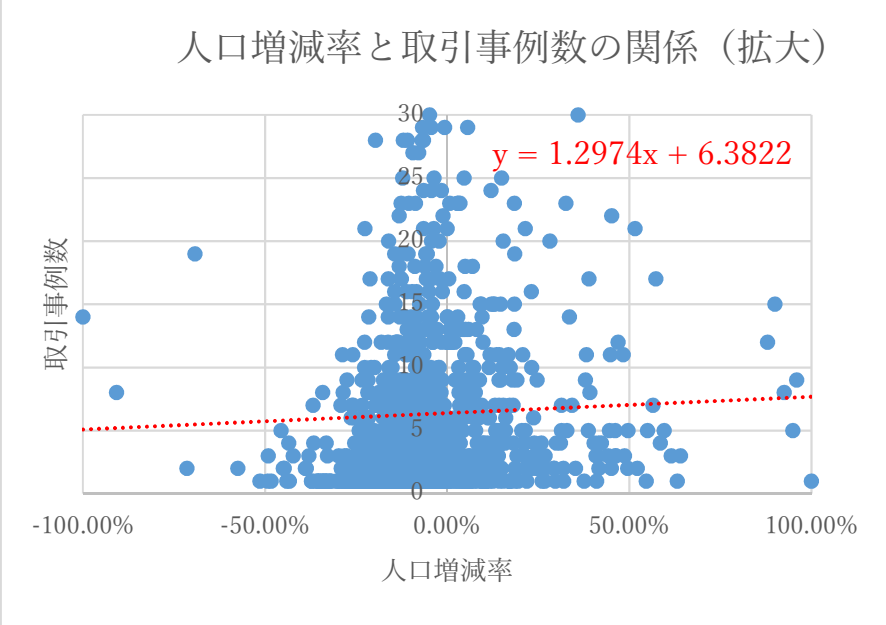


・比較的高い相関が見られる。

・近似曲線的には人口が 1,000 人を下回ると取引事例数が 5 年間で 10 件を下回り始める

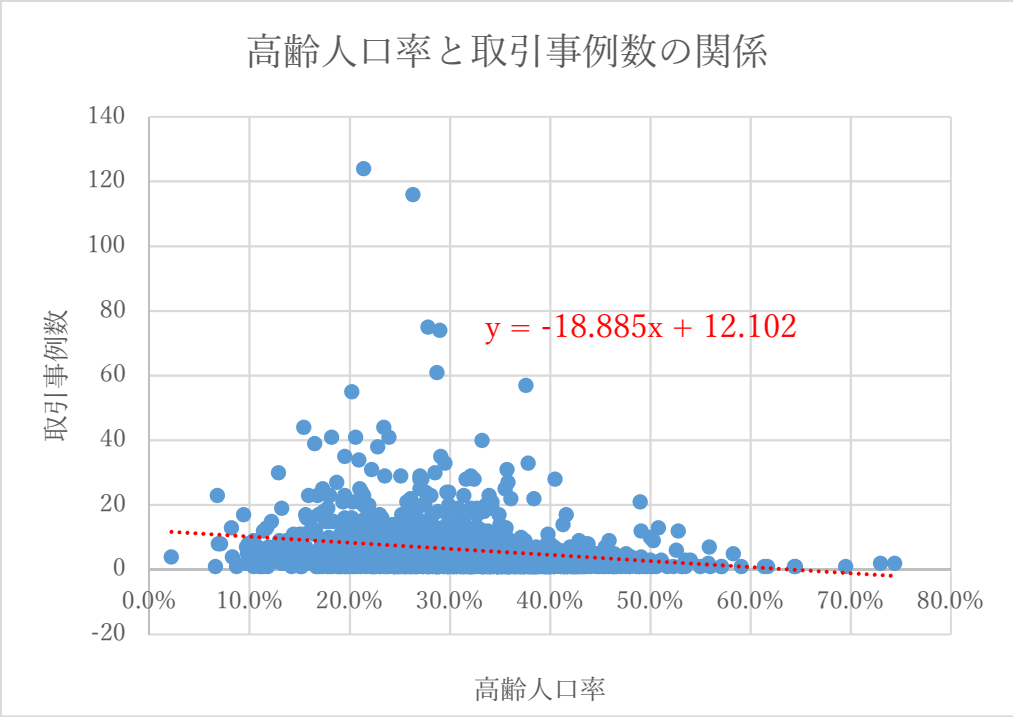
【人口増減率と取引事例数の関係】

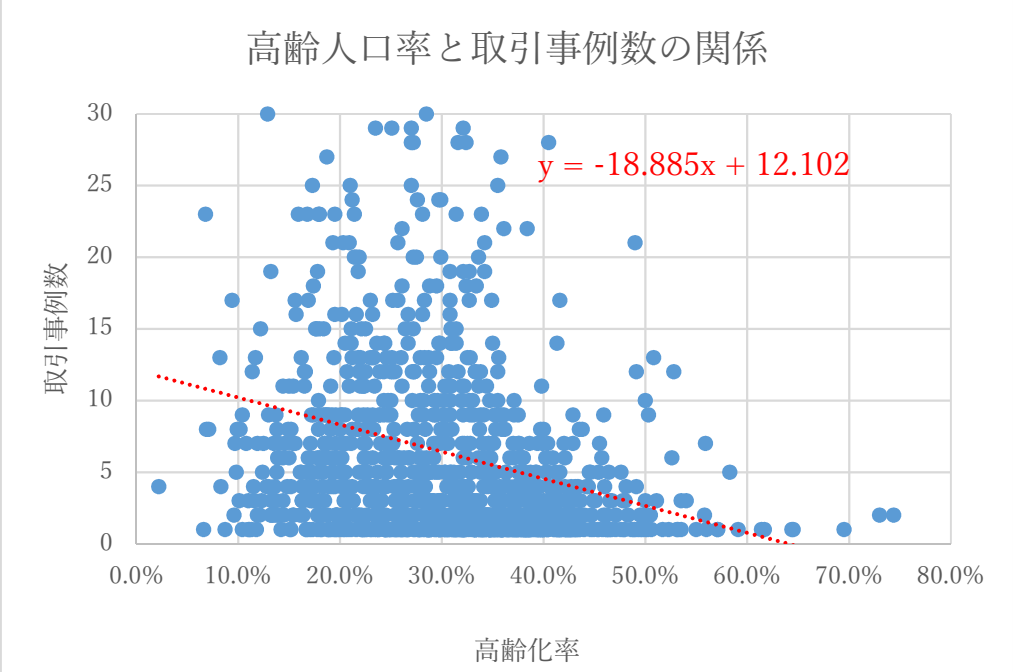




・明確な傾向ではないが、10 年間で人口が 3 割以上減る地域では多くの取引事例が得られない傾向（5 年間で 10 件以下）

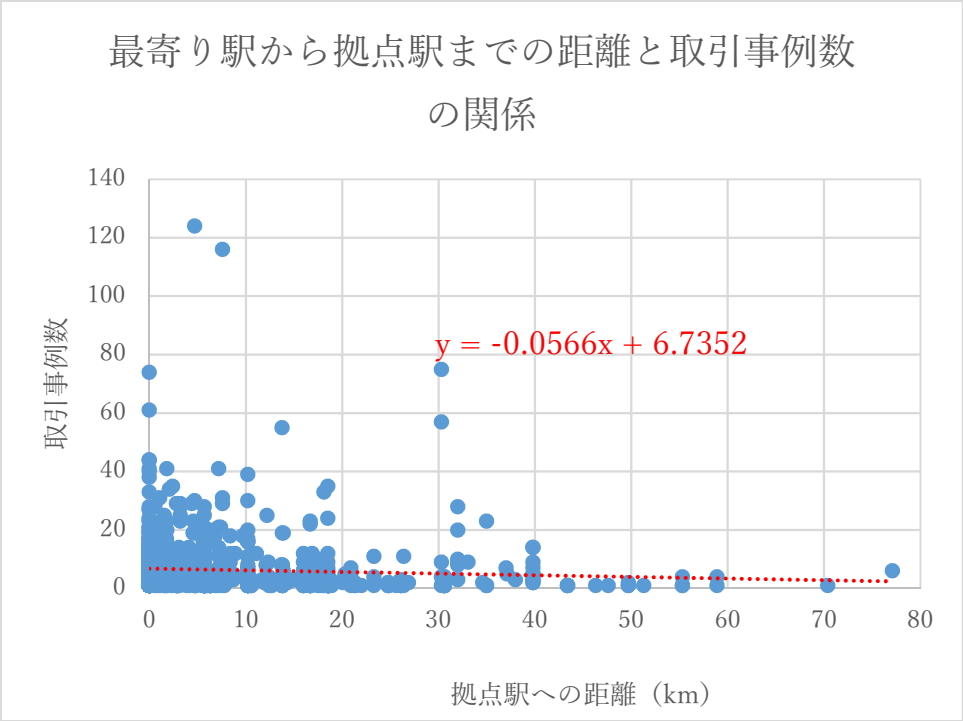
【高齢人口率と取引事例数の関係】

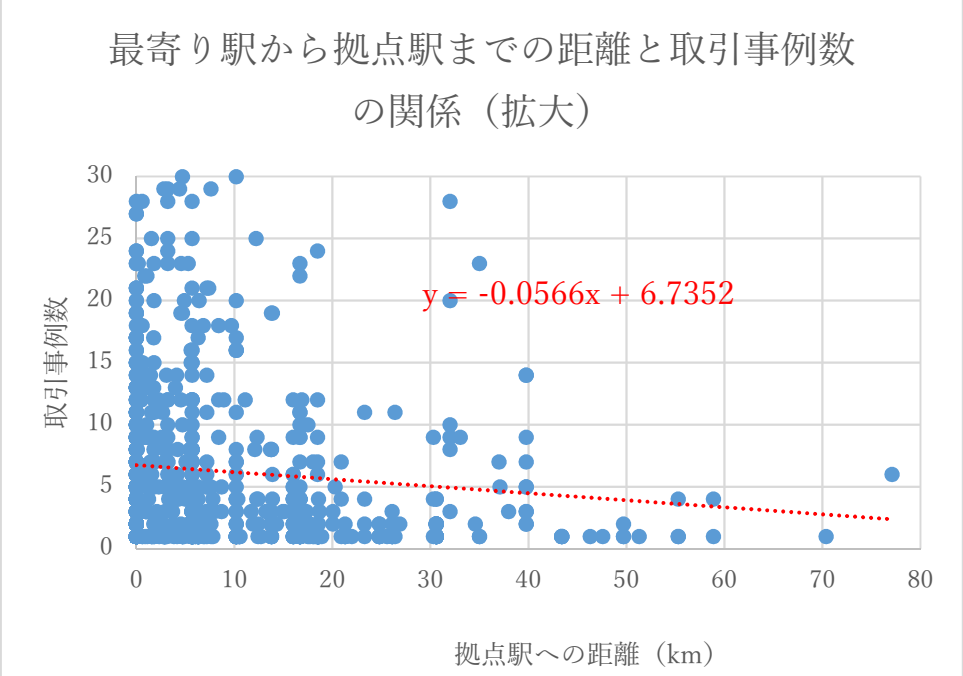




・明確な傾向ではないが、高齢人口率が 40%～50%以上の地域では多くの取引事例が得られにくい傾向

【最寄り駅から拠点駅までの距離と取引事例数の関係】





・明確な傾向ではないが、最寄り駅から拠点駅までの距離が 40km 以上の地域では多くの取引事例が得られにくい傾向

【取引事例が得られにくい地域の傾向】

・小地域人口が 1,000 人以下

・10 年間で人口が３割以上減少

・高齢人口率が 40%以上

・拠点都市（拠点駅）までの距離が 40km 以上

【市町村別取引事例数】

市区町村コード	市町村名	取引事例数	取引価格（円/㎡）			①小地域数	②取引事例のない小地域数	③割合②÷①
			平均	最小	最大			
201	盛岡市	3,004	50,346	0	564,581	964	553	57%
202	宮古市	585	24,834	510	152,355	232	89	38%
203	大船渡市	537	18,581	762	78,646	165	54	33%
205	花巻市	1,017	15,838	0	147,973	479	270	56%
206	北上市	986	22,881	0	321,167	120	13	11%
207	久慈市	341	15,445	0	67,840	142	65	46%
208	遠野市	186	15,969	20	110,462	65	29	45%
209	一関市	873	20,363	53	119,703	490	257	52%
210	陸前高田市	472	13,206	381	57,066	116	38	33%
211	釜石市	560	28,868	0	151,211	111	37	33%
213	二戸市	245	16,027	214	60,467	46	26	57%
214	八幡平市	224	7,936	0	34,954	27	7	26%
215	奥州市	1,093	16,098	0	116,364	126	31	25%
216	滝沢市	749	28,216	424	65,227	27	4	15%
301	雫石町	137	11,090	0	265,549	96	60	63%
302	葛巻町	36	7,920	301	20,595	3	1	33%
303	岩手町	56	12,745	403	44,800	15	8	53%
321	紫波町	358	25,331	0	91,912	216	142	66%
322	矢巾町	296	38,065	374	476,420	66	35	53%
366	西和賀町	35	3,422	155	13,482	24	15	63%
381	金ケ崎町	154	12,270	387	52,365	5		0%
402	平泉町	66	9,789	454	31,736	21	10	48%
441	住田町	19	6,788	251	17,356	95	83	87%
461	大槌町	188	19,359	300	51,643	30	10	33%
482	山田町	480	18,511	796	167,448	38	18	47%
483	岩泉町	111	8,067	64	34,650	19	8	42%

484	田野畑村	56	4,311	441	8,773	3		0%
485	普代村	12	8,567	305	18,153	1		0%
501	軽米町	39	8,373	112	30,053	10	4	40%
503	野田村	45	11,974	990	120,962	2	1	50%
506	九戸村	28	5,705	411	11,741	9	2	22%
507	洋野町	69	7,968	243	30,247	38	21	55%
524	一戸町	62	9,229	0	32,938	122	94	77%
合計		13,119	26,588	0	564,581	3,923	1,985	51%

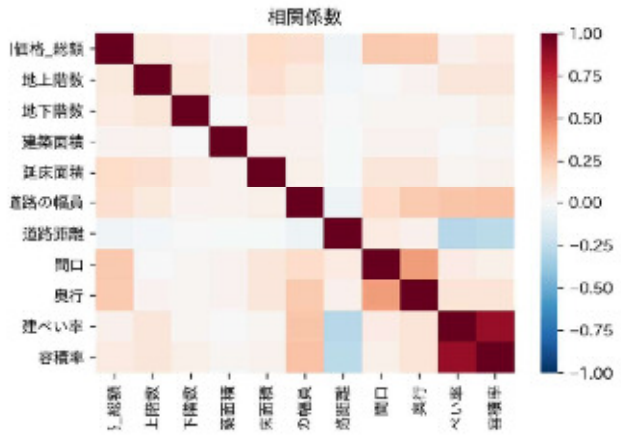
４．取引事例の収集範囲について（西先生）

- 時間距離と空間距離
  - １年遡るのと、何km離れるのとが同じくらいか？
- 価格の相関と時空間距離
  - 回帰モデル：$y_n = \sum_i \beta_i x_{n,i} + \varepsilon_n$
  - 残差ε_nを品質調整された価格と見なして、その相関を考える
  - ２つの物件i, jの残差の共分散$k_{i,j}$が、２つの物件の空間距離と時間距離の関数であるとみなす
- 推定
  - β_iと共分散関数kを一気に推定するのは難しい
  - 簡易的な分析方法を試みる

- 簡易分析
  - クリギングのアイデアを使う
  - 手順
    - 係数β_iをOLSで推定
      - 本来は別の推定法を使うべきだが、参考値として…
    - 半分散$s_{i,j} = \frac{1}{2}(\varepsilon_i - \varepsilon_j)^2$を計算する
    - i, j間の距離が同じくらいの物件の組について、半共散の平均値$\hat{s}$を計算する
  - $\hat{s}$と空間距離・時間距離の関係を見る
    →$\hat{s}$が小さいほど、比較事例として望ましい
  - ②と同じく岩手全域の宅地取引データで分析

- 最小二乗推定量
  - 対数価格を目的変数にして推定
  - 決定係数0.213
    - ※もっと望ましい推定量があることに注意

	coef	P>|t|
const	15.053	0
地上階数	0.3193	0
地下階数	0.2634	0.03
建築面積	6.05E-06	0.311
延床面積	4.40E-05	0
前面道路の幅員	0.0287	0
道路距離	-0.00006465	0
間口	0.0062	0
奥行	0.0097	0
建ぺい率	0.0027	0.001
容積率	0.0003	0.183

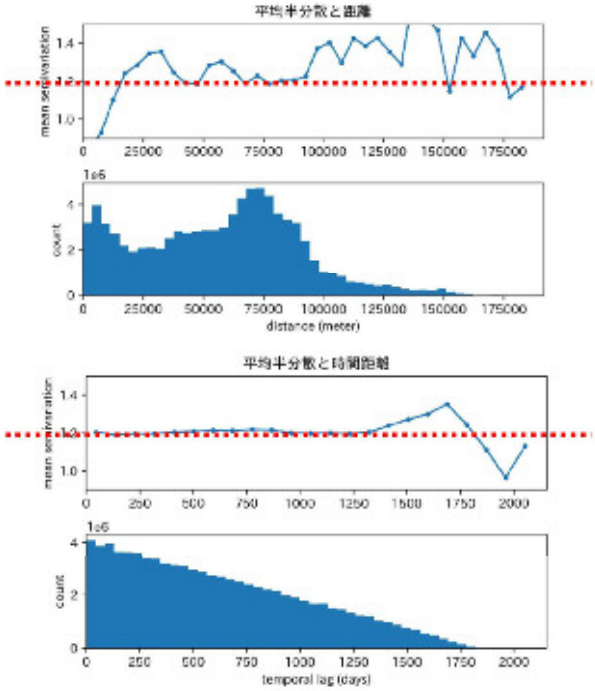


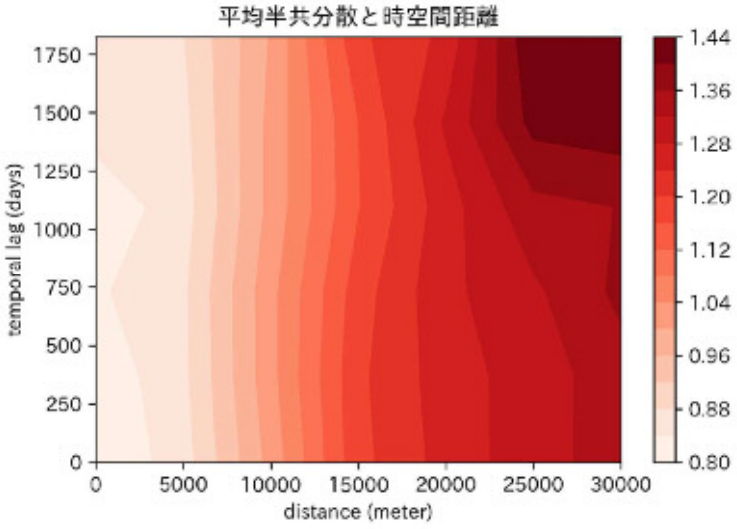
平均半分散=1.2を目安に見ると…

空間距離
10km~20kmよりも小さければ
平均半共分散が小さい

時間距離
3.5年くらいまでずっと一定の
平均半共分散値

両方を一緒に見ると？





5km~10km以上離れた物件を見るよりは、過去に遡る方が良さそう

※岩手全域を対象にしているので、都市部のサンプルの影響が大きいと思われる

資　料 3

資料４

2021.2.8

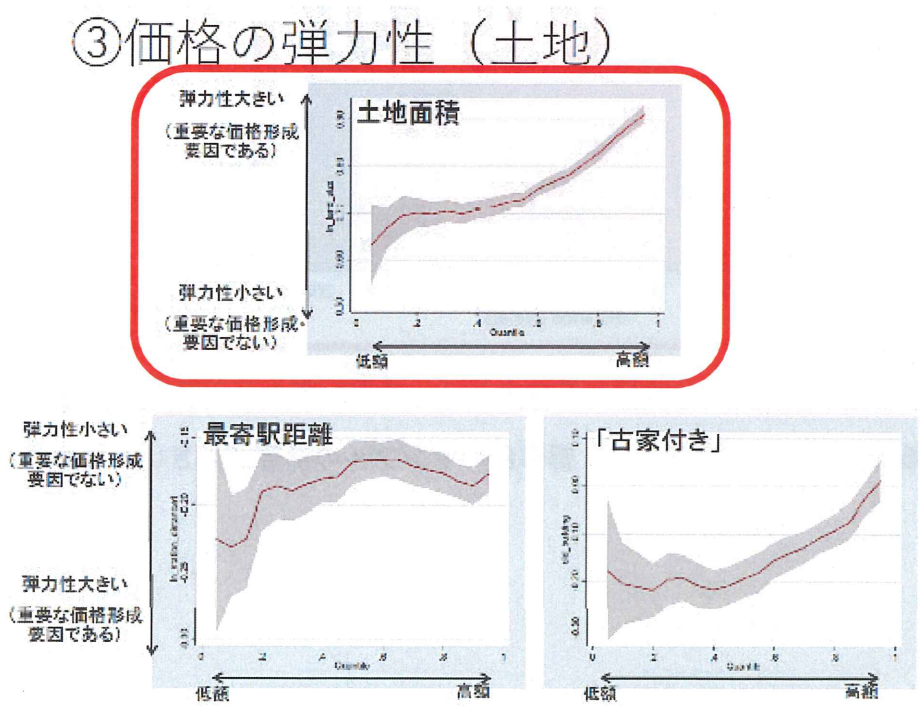
専門委員　浅尾輝樹

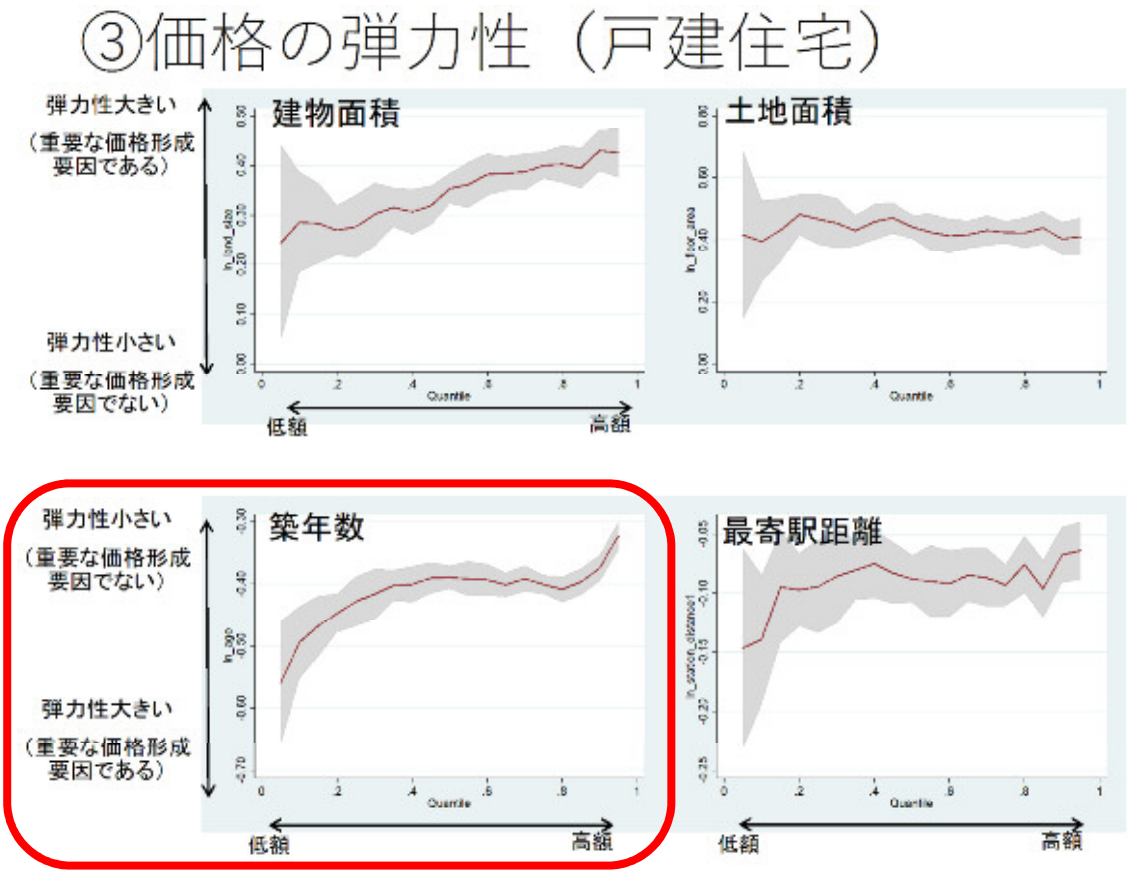
人口減少地域における鑑定評価のあり方検討業務
取引事例を用いたデータ分析の結果２（土地価格比準表について）

１．人口減少地域の価格形成要因（土地価格比準表）について

【鈴木先生】

- 価格の弾力性
  - 例：土地面積が1%増加すると、物件価格がA%増加する
    - Aの絶対値が大きい（価格の弾力性が大きい）ほど、重要な価格形成要因である
  - 物件価格帯ごとに検証（quantile regression）
- 仮説
  - 最低価格帯の物件（＝取引が成立する限界）では、①「面積」は重要な価格形成要因でなくなる、②「不利な条件」だと価格が大きく割引かれる
- 最低価格帯の物件の特徴
  - 土地（更地＋古家付き土地）
    - 土地面積は、重要な価格形成要因でなくなる（≒面積単価よりも総額が重要）
    - 最寄駅から離れ、古家付きの場合、価格が大きく割引かれる
    - 総額・単価の弾力性ともに同様の傾向
  - 戸建住宅
    - 建物面積は、重要な価格形成要因でなくなる
    - 最寄駅から離れ、築古の場合、価格が大きく割引かれる



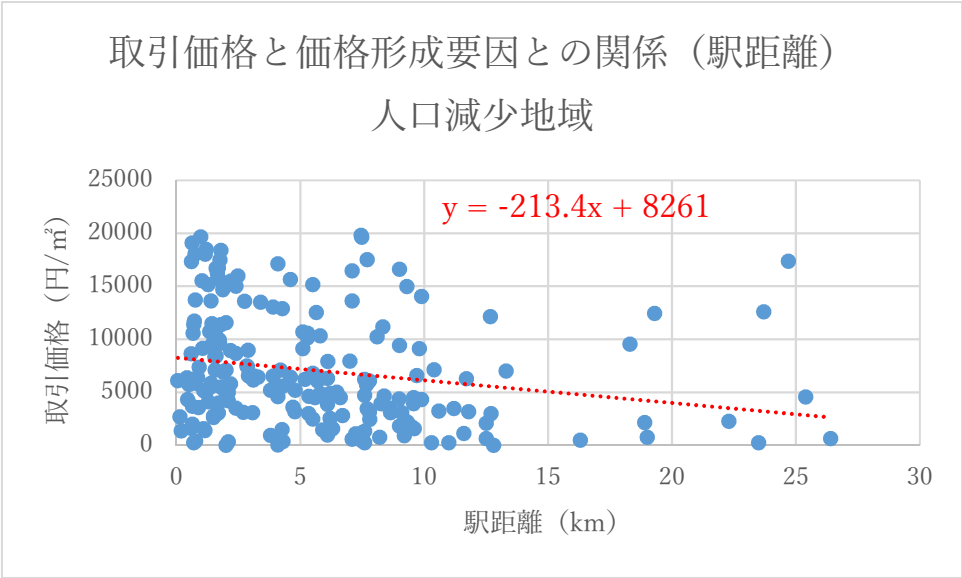


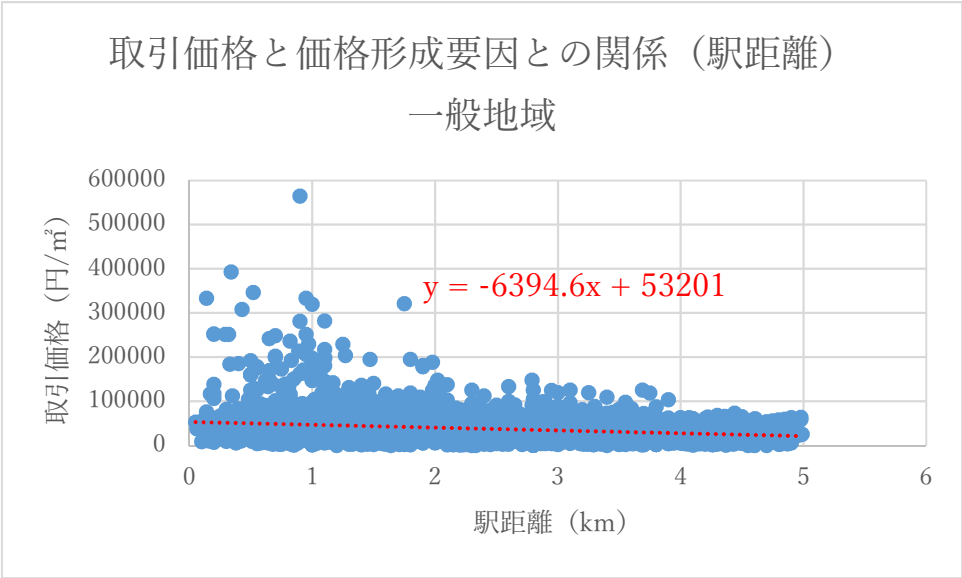
【人口減少地域特有と考えられる価格形成要因と取引価格の関係】

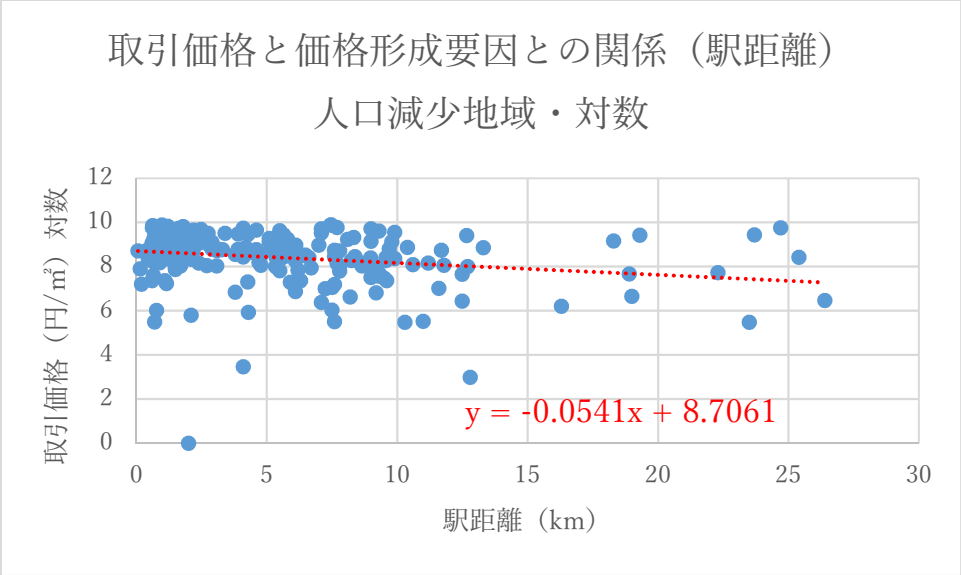
３の検討より得られた取引事例を得られにくい地域を参考に人口減少地域を定義し、人口減少地域と一般的な地域で傾向が異なると予想される価格形成要因について、土地価格への影響を対比した。

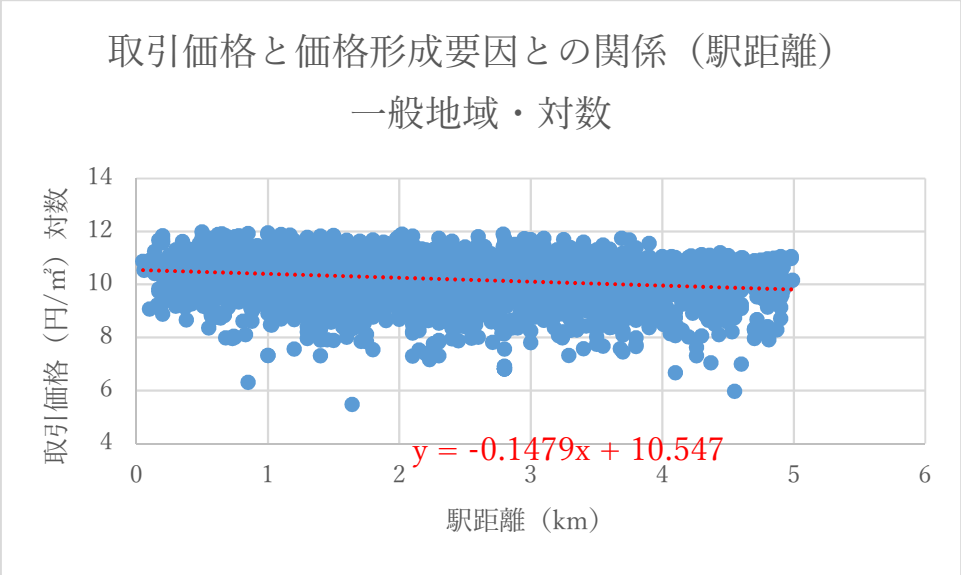
グループ	条件（以下の条件をすべて満たす地域）	事例数
グループ 1 人口減少地域	・最寄り駅までの距離＋拠点駅までの距離 5km 以上 ・小地域人口 1,000 人未満 ・10 年間の人口減少率 5%超 ・高齢人口率 40%以上 ・取引単価 20,000 円/㎡未満	203 件
グループ 2 一般地域	・グループ 1 以外の地域 ・最寄り駅までの距離＋拠点駅までの距離 5km 未満	3,917 件

【駅距離】


取引価格と価格形成要因との関係（駅距離）
人口減少地域
y = -213.4x + 8261
取引価格（円/㎡）
駅距離（km）
25000
20000
15000
10000
5000
0
0
5
10
15
20
25
30


取引価格と価格形成要因との関係（駅距離）
一般地域
y = -6394.6x + 53201
取引価格（円/㎡）
駅距離（km）
600000
500000
400000
300000
200000
100000
0
0
1
2
3
4
5
6

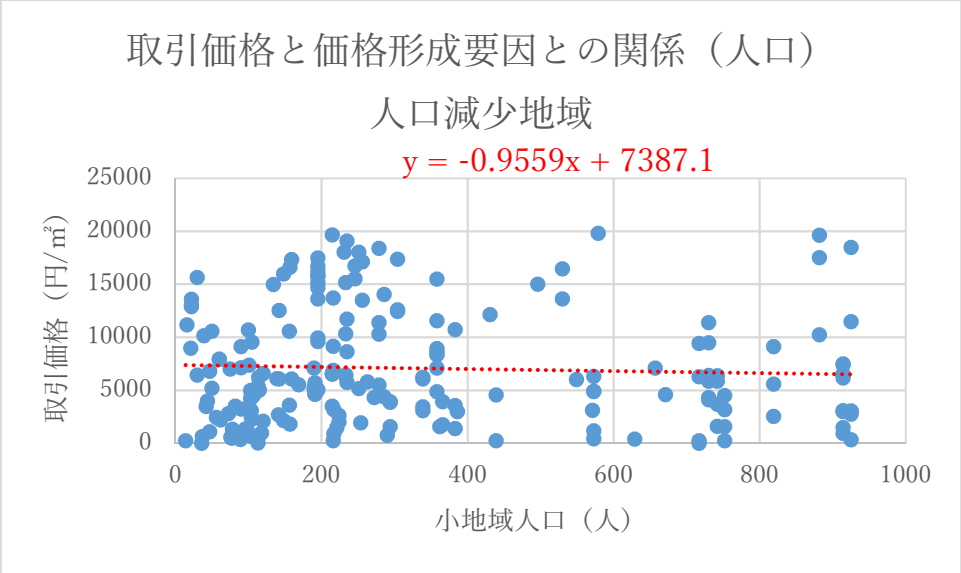


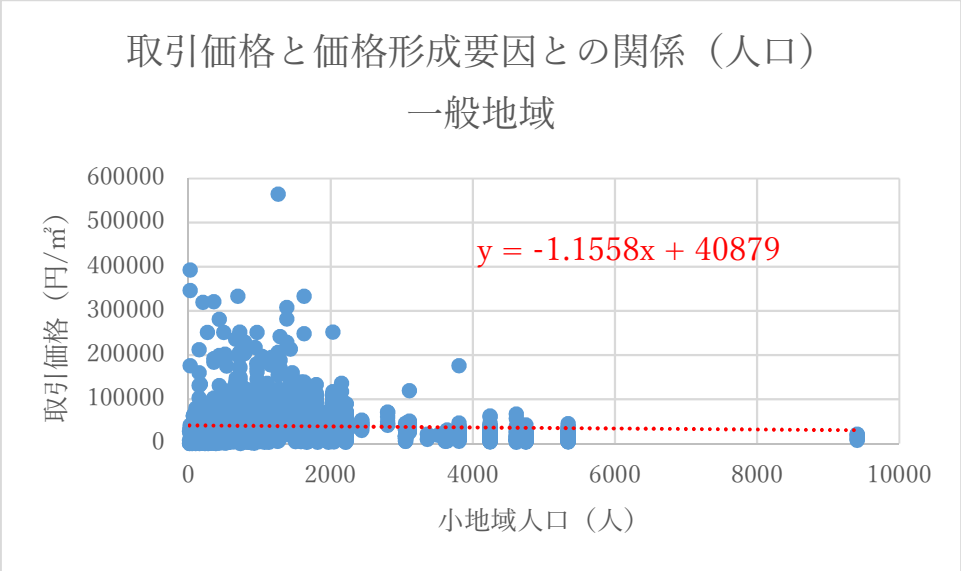


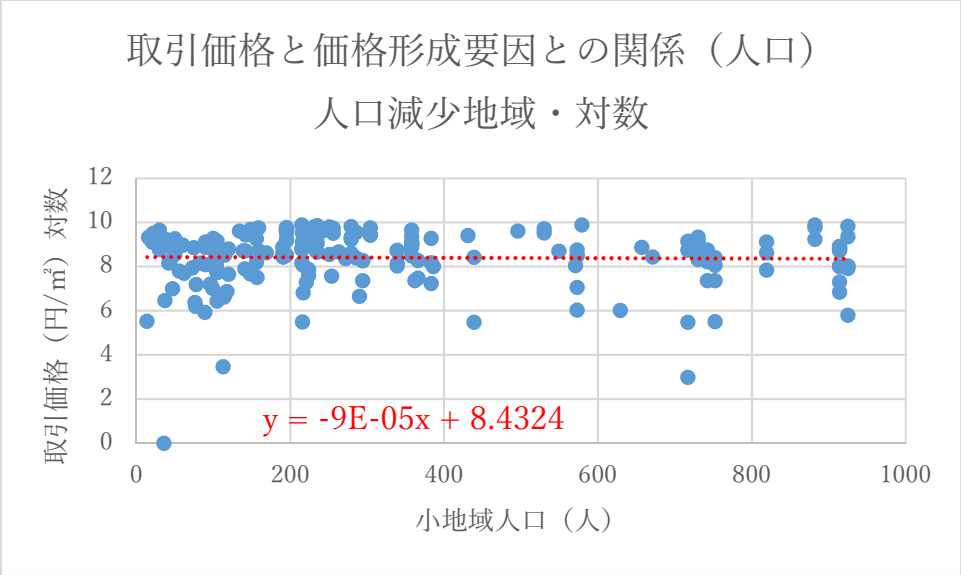
・駅距離の影響は人口減少地域の方が小さい

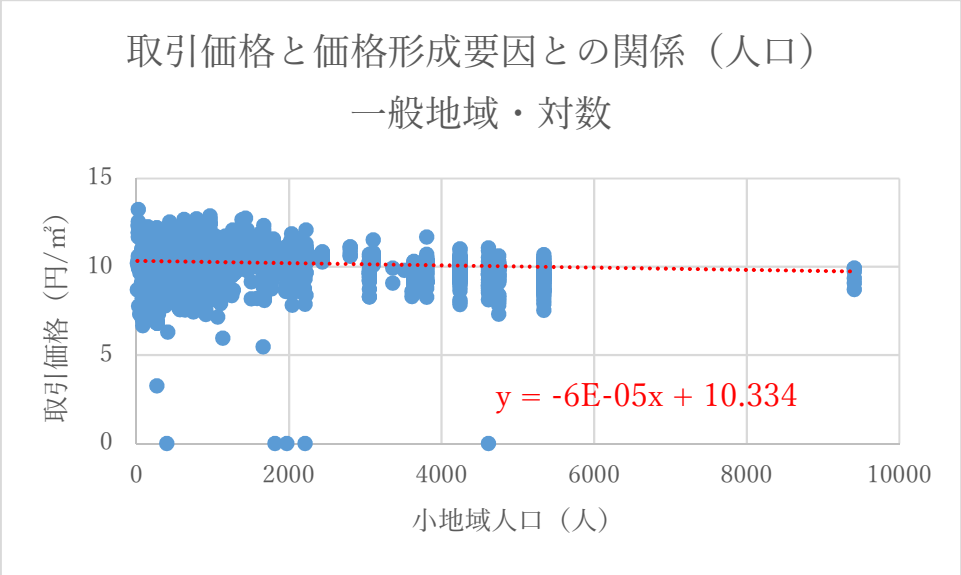
・一般地域が 1km 当たり 14.7%の下落であるのに対して、人口減少地域は 5.4%の下落

【小地域人口】


取引価格と価格形成要因との関係（人口）
人口減少地域
y = -0.9559x + 7387.1
25000
20000
15000
10000
5000
0
取引価格（円/㎡）
0
200
400
600
800
1000
小地域人口（人）


取引価格と価格形成要因との関係（人口）
一般地域
y = -1.1558x + 40879
600000
500000
400000
300000
200000
100000
0
取引価格（円/㎡）
0
2000
4000
6000
8000
10000
小地域人口（人）

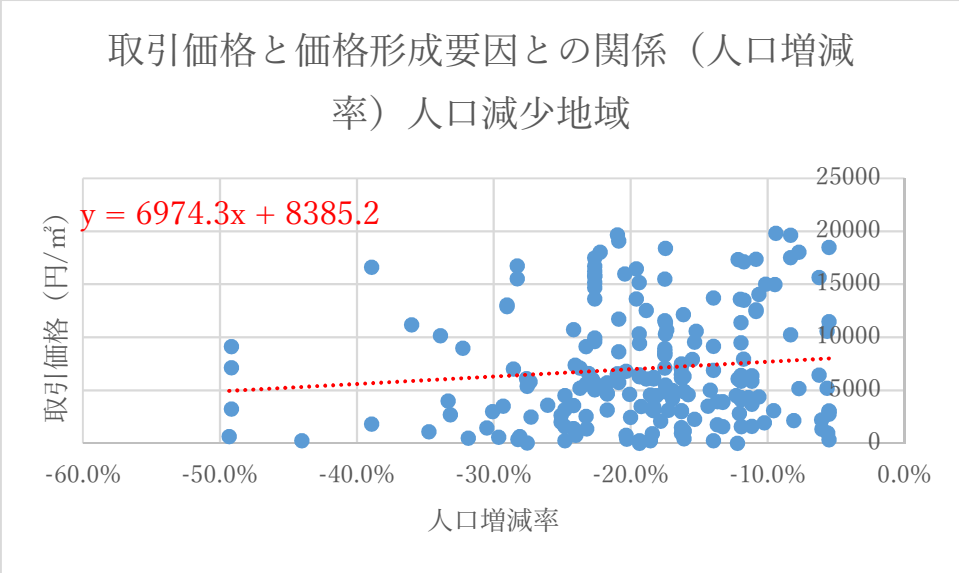


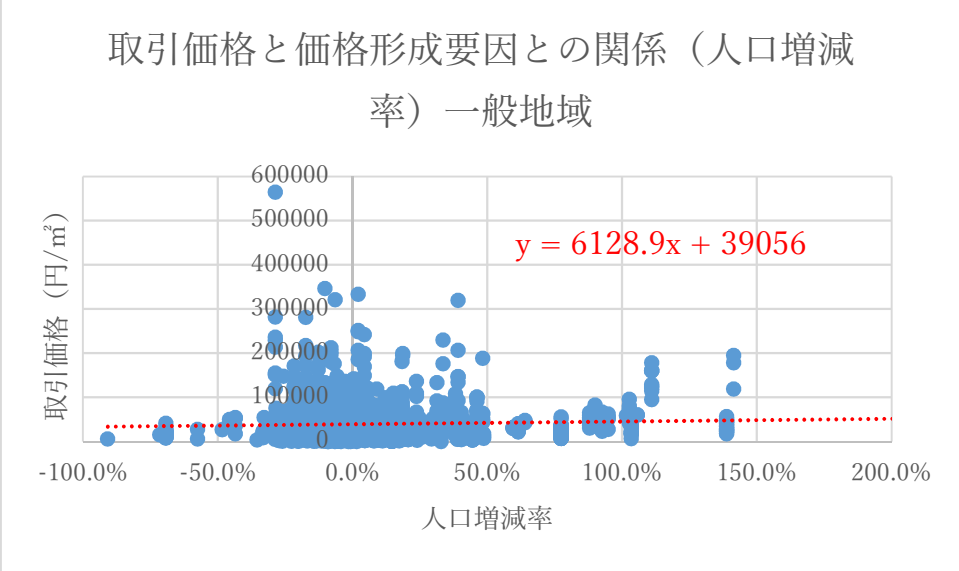


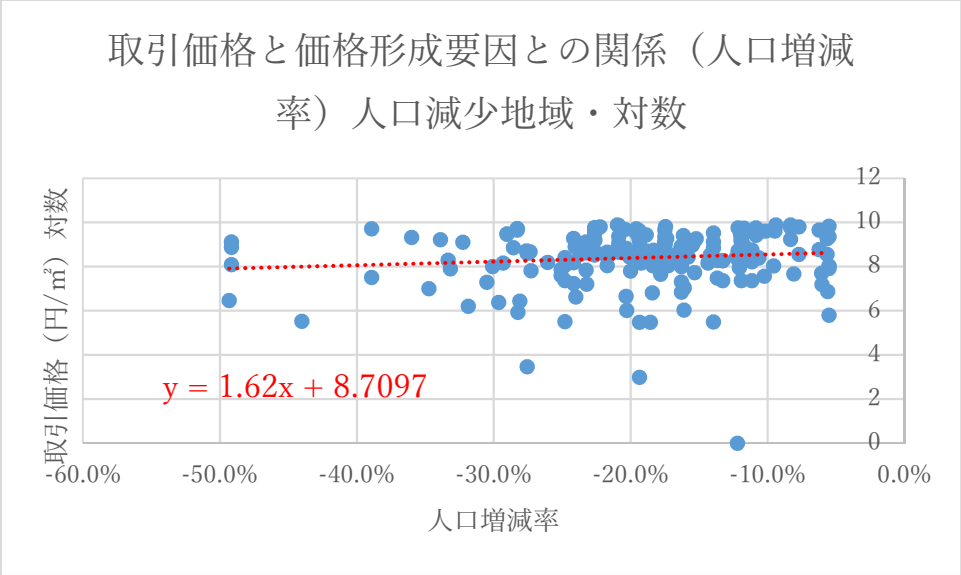
・人口の影響は人口減少地域の方が大きい

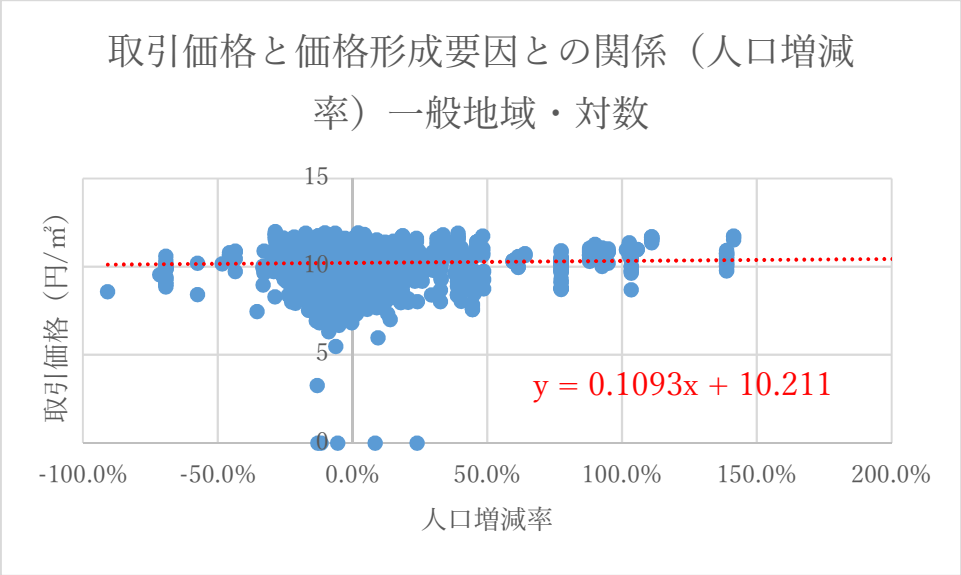
・一般地域が人口 1,000 人当たり 6%の上昇であるのに対して、人口減少地域は 9%の上昇

【人口増減率】


取引価格と価格形成要因との関係（人口増減率）人口減少地域
y = 6974.3x + 8385.2
取引価格（円/㎡）
25000
20000
15000
10000
5000
0
-60.0%
-50.0%
-40.0%
-30.0%
-20.0%
-10.0%
0.0%
人口増減率


取引価格と価格形成要因との関係（人口増減率）一般地域
y = 6128.9x + 39056
取引価格（円/㎡）
600000
500000
400000
300000
200000
100000
0
-100.0%
-50.0%
0.0%
50.0%
100.0%
150.0%
200.0%
人口増減率

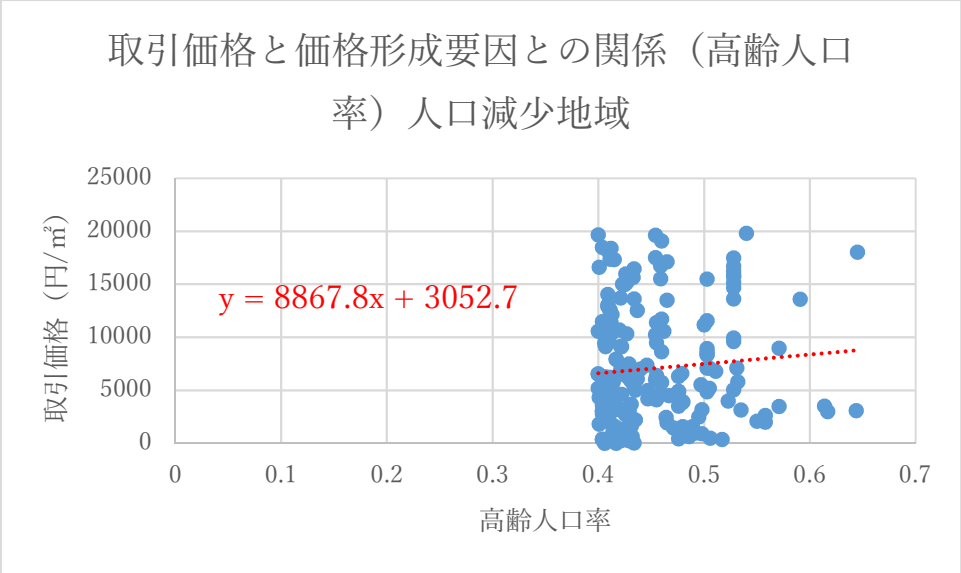


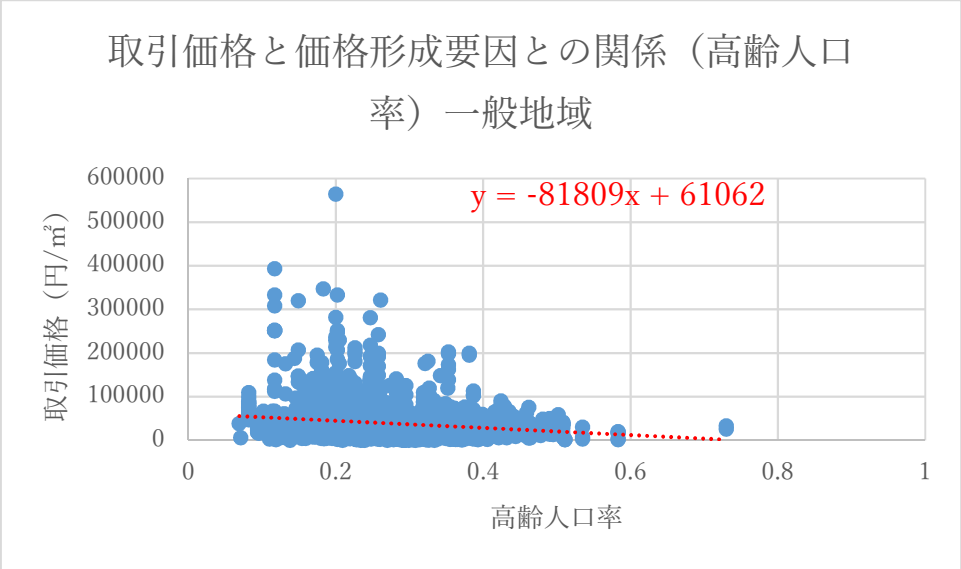


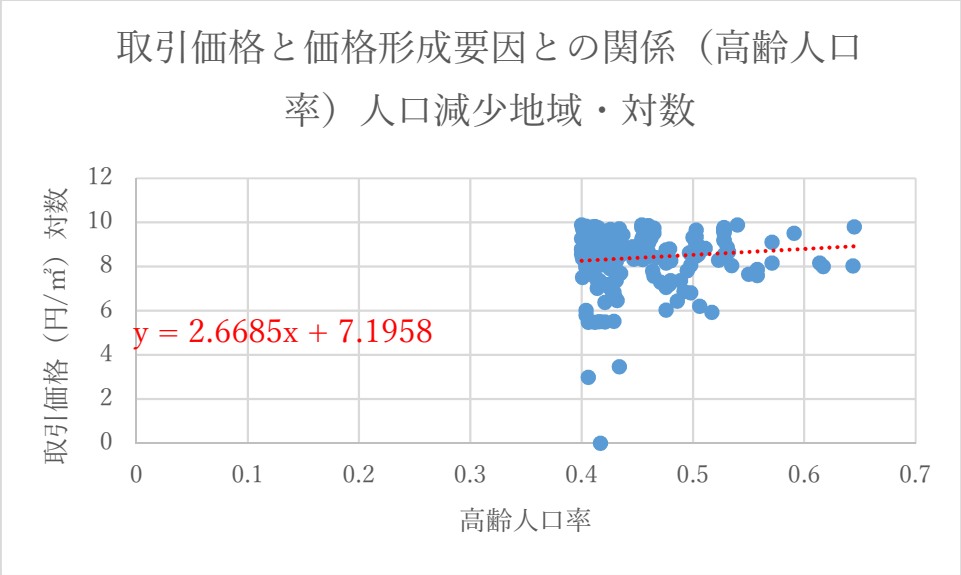
・人口増減率の影響は人口減少地域の方が大きい

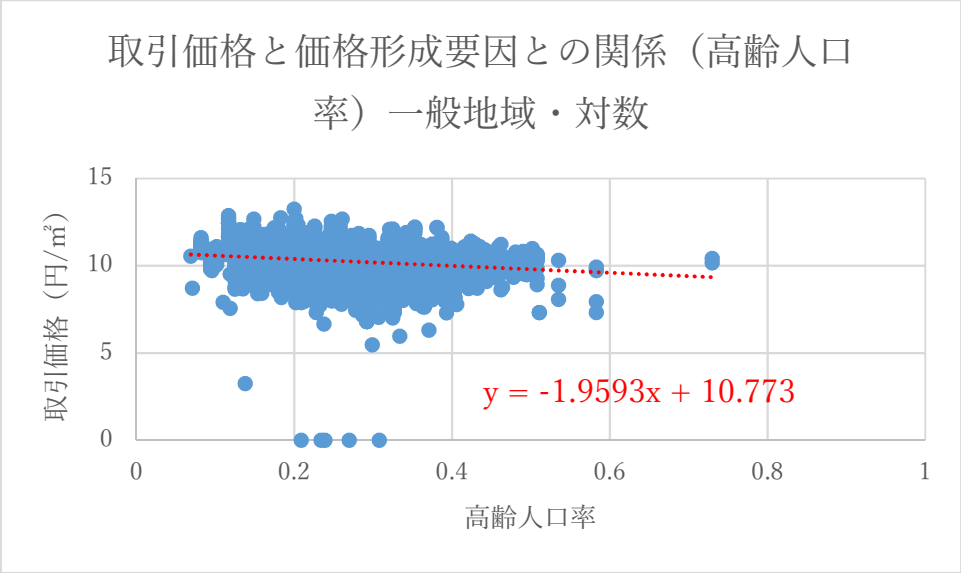
・一般地域が 10 年間で人口 10%の減少に対して 1%の下落であるのに対して、16%の下落

【高齢人口率】


取引価格と価格形成要因との関係（高齢人口率）人口減少地域
y = 8867.8x + 3052.7
取引価格（円/㎡）
高齢人口率
25000
20000
15000
10000
5000
0
0
0.1
0.2
0.3
0.4
0.5
0.6
0.7


取引価格と価格形成要因との関係（高齢人口率）一般地域
y = -81809x + 61062
取引価格（円/㎡）
高齢人口率
600000
500000
400000
300000
200000
100000
0
0
0.2
0.4
0.6
0.8
1

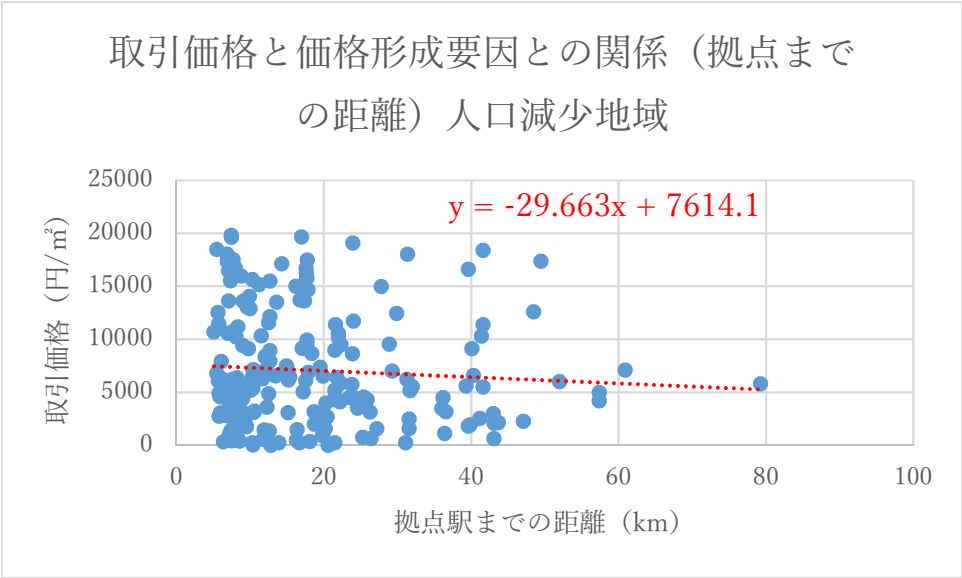


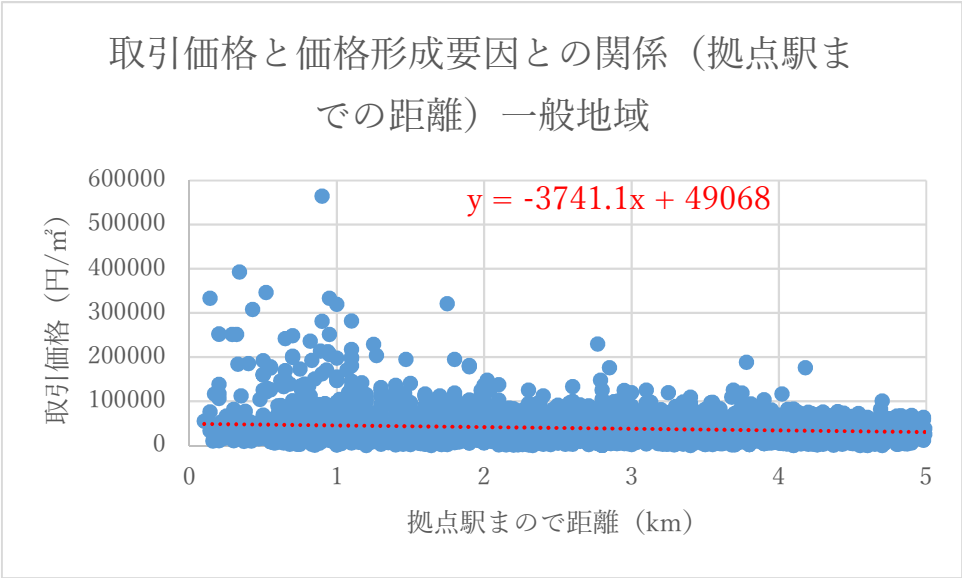


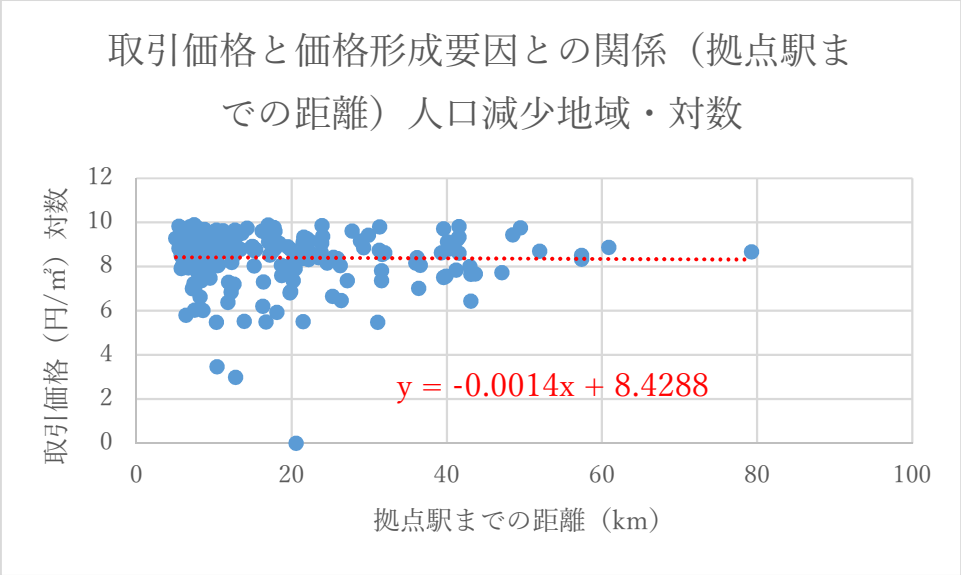
・人口減少地域は高齢人口率が上昇すると取引価格が上昇する傾向？

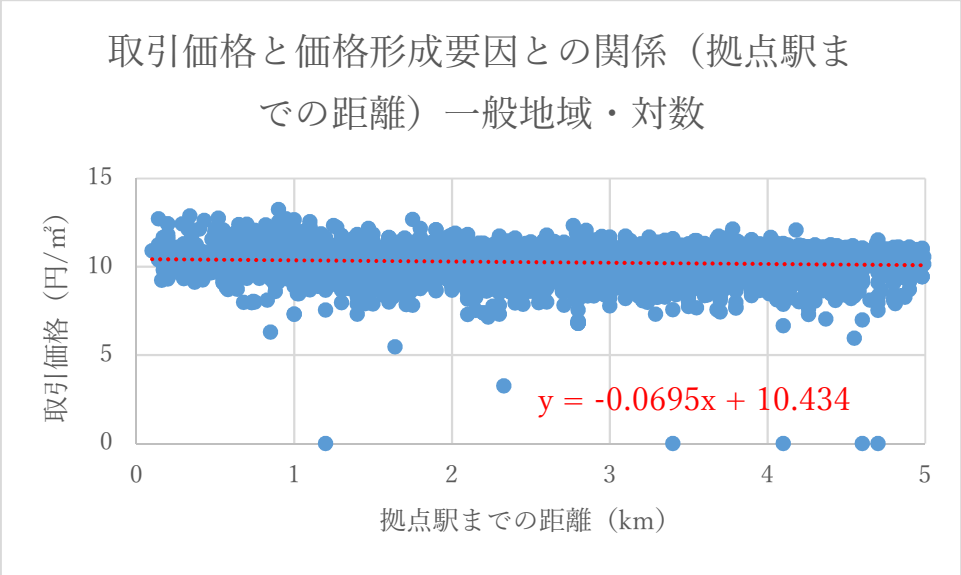
（10%上昇ごとに 26.7%上昇？）

【拠点都市（拠点駅）までの距離】









・拠点都市（拠点駅）までの距離の影響は人口減少地域の方が小さい

・一般地域が人口 1km 当たり 7%の下落であるのに対して、人口減少地域は 0.1%の下落

（ただし、駅の格付は考慮していない）

【比準表によるシミュレーション】

グループ１の取引事例を使って、人口減少地域特有と考えられる要因を考慮しない場合と考慮した場合で比準の精度がどのように変わるか試算した。

試算に当たっては、基準地「西和賀（県）-2　5,050 円/㎡」との比準を行い、人口減少地域考慮前後の各事例の誤差を比較することとした。

なお、採用した取引事例はグループ１のうち、基準地の 5,050 円/㎡に対して通常の比準範囲と考えられる取引単価 2,500 円/㎡～10,000 円/㎡の事例を採用した。

【採用した価格形成要因】

分類	価格形成要因
一般	道路幅員
	最寄り駅距離
	地積
人口減少地域特有	小地域人口
	人口増減率
	拠点駅距離
	拠点駅格付

なお、高齢人口率については、データ的な価格との相関が得られなかったので採用しなかった。

【土地価格比準表（案)】

道路幅員

対象地／基準地	0～1.9m	2m～3.9m	4m～5.9m	6m～7.9m	8m～
0～1.9m	0	19	25	31	38
2m～3.9m	-16	0	5	11	16
4m～5.9m	-20	-5	0	5	10
6m～7.9m	-24	-10	-5	0	5
8m～	-27	-14	-9	-5	0

駅距離

対象地／基準地	0～499m	500m～999m	1km～1.99km	2km～4.99km	5km～
0～499m	0	-5	-9	-14	-18
500m～999m	5	0	-5	-10	-14
1km～1.99km	10	5	0	-5	-10
2km～4.99km	16	11	5	0	-5
5km～	22	17	11	6	0

地積

対象地 / 基準地	～299㎡	300㎡～499㎡	500㎡～999㎡	1000㎡～2999㎡	3000㎡～
～299㎡	0	-8	-17	-25	-33
300㎡～499㎡	9	0	-9	-18	-27
500㎡～999㎡	20	10	0	-10	-20
1000㎡～2999㎡	33	22	11	0	-11
3000㎡～	50	38	25	13	0

人口

対象地 / 基準地	～99人	100人～299人	300人～499人	500人～999人	1000人～
～99人	0	2	5	11	16
100人～299人	-2	0	3	8	13
300人～499人	-5	-3	0	5	10
500人～999人	-10	-8	-5	0	5
1000人～	-14	-12	-9	-5	0

人口増減率

対象地 / 基準地	～-40%	-39.9%～30%	-29.9%～20%	-19.9%～10%	-9.9%～0%
～-40%	0	2	5	8	11
-39.9%～30%	-2	0	3	6	8
-29.9%～20%	-5	-3	0	3	5
-19.9%～10%	-8	-6	-3	0	2
-9.9%～0%	-10	-8	-5	-2	0

拠点駅距離

対象地 / 基準地	～4.9km	5km～9.9km	10km～29km	30km～49km	50km～
～4.9km	0	-2	-5	-8	-10
5km～9.9km	2	0	-3	-6	-8
10km～29km	5	3	0	-3	-5
30km～49km	8	6	3	0	-2
50km～	11	8	5	2	0

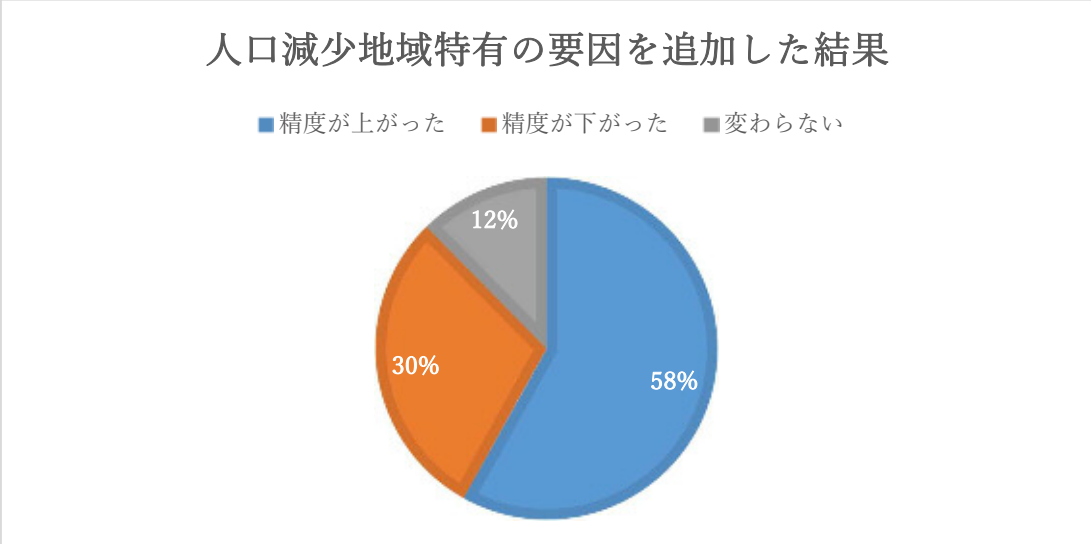
拠点駅格付

基準地＼対象地	A	B	C	D	―
A	0	-2	-5	-8	
B	2	0	-3	-6	
C	5	3	0	-3	
D	8	6	3	0	
―					

※採用した拠点駅と駅の格付

拠点駅	駅格付
一ノ関	B
遠野	D
花巻	B
釜石	C
久慈	C
宮古	C
水沢	B
盛（大船渡）	C
盛岡	A
二戸	D
北上	B
陸前高田	D

【適用結果】



平均誤差（絶対値）

・考慮前 58.0% → 53.5%（－4.5%改善）

人口減少地域における土地利用の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務
報告書

令和３年３月

委託者：国土交通省 不動産・建設経済局
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