

令和5年度土地に関する調査研究委員会テーマ

「利用ニーズが大幅に低下した土地（宅地） の評価について」



一般財団法人日本不動産研究所

目次

I. 今回の調査研究対象について

II. 今回の調査研究の進め方

III. 市町村アンケート内容及び対象市町村の検討

I. 今回の調査研究対象について

1. 「利用ニーズが大幅に低下した土地（宅地）」とは

利用ニーズが低下した土地には、一般的には下記のように多岐に渡ります。

- ・ 過疎化が進む地域（人口減少率が高い地域）に所在する土地
 - ・ 土壌汚染や放射能汚染に係る土地
 - ・ 古家付きで取壊し費用が過大になる宅地
 - ・ 法的あるいは物理的に再建築が困難な土地
 - ・ 過去に事件や事故があった宅地
 - ・ 騒音振動等の影響を受ける宅地
 - ・ 特別な用途制限がある土地
- など



このうち今回の調査では、「利用ニーズが大幅に低下した土地（宅地）」として、過疎化が進む地域（人口減少率が高い地域）に所在する土地を対象とします。

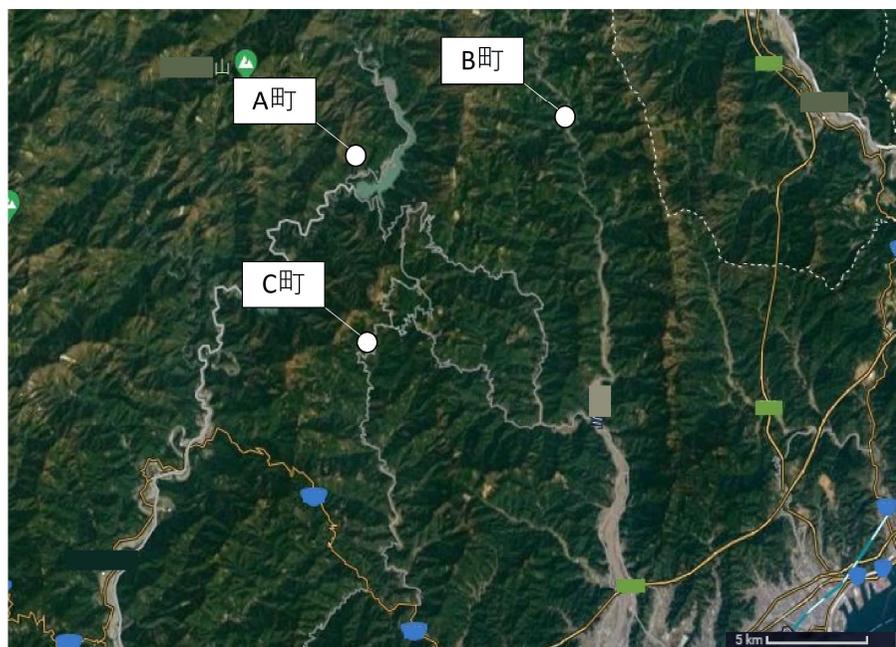
I. 今回の調査研究対象について

このような地域では、土地需要が低下し、土地取引自体が活発ではなく、取引事例が少ないものと考えられます。

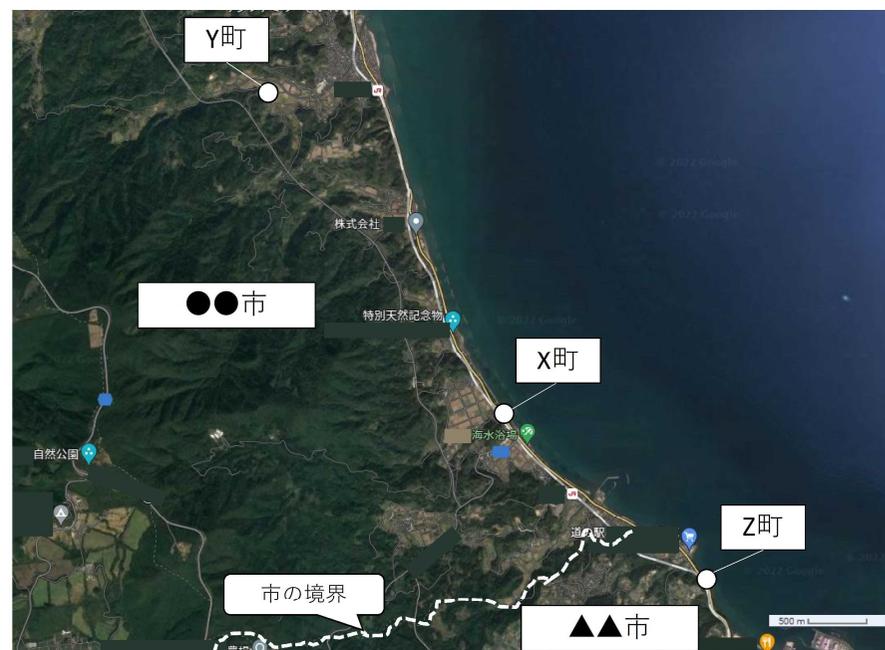
例えば、標準宅地の鑑定評価においても、取引事例を広範囲から収集選択したり、要因比較の格差率も大きな数値が使われたり、公的地点との比較がなされていないものが見られます（添付-①）。

■ 添付-①の鑑定評価書に係る取引事例等の所在市町村のイメージ図

【事例1】 ●●市



【事例2】



I. 今回の調査研究対象について

2. 先行調査の紹介

■一般財団法人資産評価システム研究センター

「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究」

令和4年度第3回 令和4年10月4日（火）

議題（1）需要の低い土地に係る論点について

資料1-1 需要の低い土地に係る論点について



添付-②

「ご議論いただきたい事項」（資料1-1 2頁）

- 人口減少に伴う土地・家屋に対する利用ニーズ自体の減少により、周辺地域の生活環境の悪化も懸念されるが、地域社会の良質な生活環境を維持するためには、土地・家屋の所有者に引き続き一定の税負担を求めることが必要であり、固定資産税の果たす役割について、さらなる検討が必要ではないか。
- その際、土地、家屋及び償却資産に対し固定資産税が課税されるのは、資産の保有と市町村の行政サービスとの間に一般的な受益関係が存在するためとされているが、「一般的な受益関係」の範囲をどのように考えるべきか。

I. 今回の調査研究対象について

■国土交通省 不動産・建設経済局

「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

「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。

「業務の内容」

- ① 人口減少地域における不動産市場の実態把握
- ② 鑑定評価上の課題の整理及び対応方策の検討
 - 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
 - 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
 - c. 人口減少地域における土地価格比準表の試作

I. 今回の調査研究対象について

■国土交通省 不動産・建設経済局

「各国における不動産鑑定評価基準に類する基準の調査を通じた、不動産市場の変化に対応した鑑定評価手法の検討業務」 報告書
令和4年3月

「業務の目的」

- 近年、人口減少地域における取引事例の減少や、ESG（Environment（環境）、Social（社会）、Governance（ガバナンス））に関連する評価ニーズの高まりなど、鑑定評価をとりまく環境は変化している。（中略）本業務は、RICS 評価基準（いわゆる“レッドブック”）のような海外における不動産鑑定評価基準に相当する基準（以下、基準という）について、その内容を収集・調査し、日本の鑑定評価における近年の課題に対する対応方策の検討を行うことを目的として実施した。

「業務の内容」

- ① 海外における基準に関する情報の収集・整理
- ② 日本における評価手法を検討する上での参考情報の抽出
 1. サステナビリティ及びESG に関連する分野
 2. 人口減少等の需要減退市場に関連する分野
 - 米国鑑定財団・鑑定実務委員会

添付-③

③ 委員会の開催

Ⅱ．今回の調査研究の進め方

【令和5年度（1年目）】現状把握

第1回（7月）

地方団体へのアンケート質問事項等の検討

第2回（8月）

地方団体委員、不動産鑑定士等の発表

第3回（10月）

アンケート結果・次年度検討すべき事項の整理

第4回（2月）

報告書とりまとめ

- ※ 令和6年度（2年目）の調査研究の進め方については1年目の成果を踏まえて検討を行う。

Ⅲ. 市町村アンケート内容及び対象市町村の検討

市町村の評価実務における現状について、実態を把握するため、アンケート調査を実施します。

1. 市町村アンケート内容

- アンケートにより、市町村の評価実務における現状について実態を把握します。

➤ **資料5** 市町村アンケート（案）
市町村アンケート別紙（案）

2. 対象市町村

- 実態把握のため、人口減少率、土地取引件数等を考慮し、市町村アンケートの対象とする市町村を選定します。