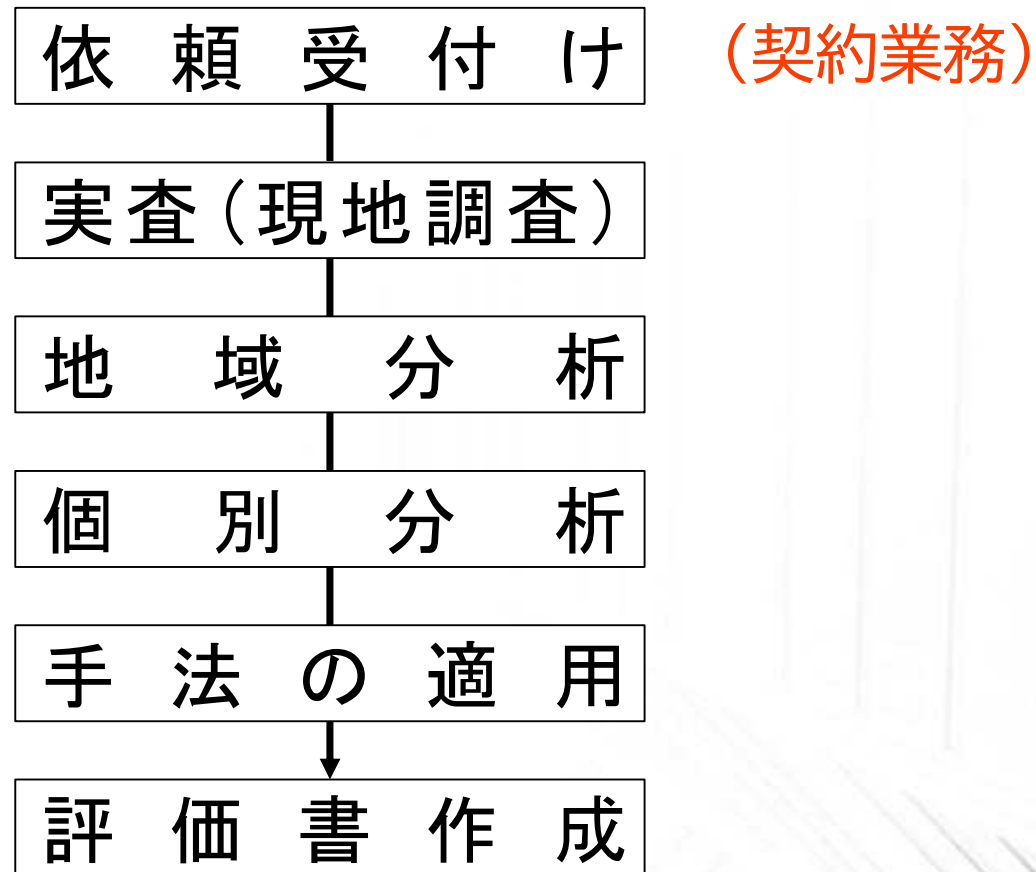


# 令和5年度 第2回土地に関する調査研究委員会資料

1. 一般的な不動産鑑定評価業務のフロー … P 2 ~ P 1 3
2. 固定資産標準宅地の鑑定評価業務フロー … P 1 4 ~ P 1 7
3. 過疎地域など、取引が少ない宅地の評価 … P 1 8 ~ P 2 3
4. 取引事例資料を収集する方策について … P 2 4

# 1. 一般的な不動産鑑定評価業務のフロー

## 評価の手順



# 依頼受け付け

## 確認事項

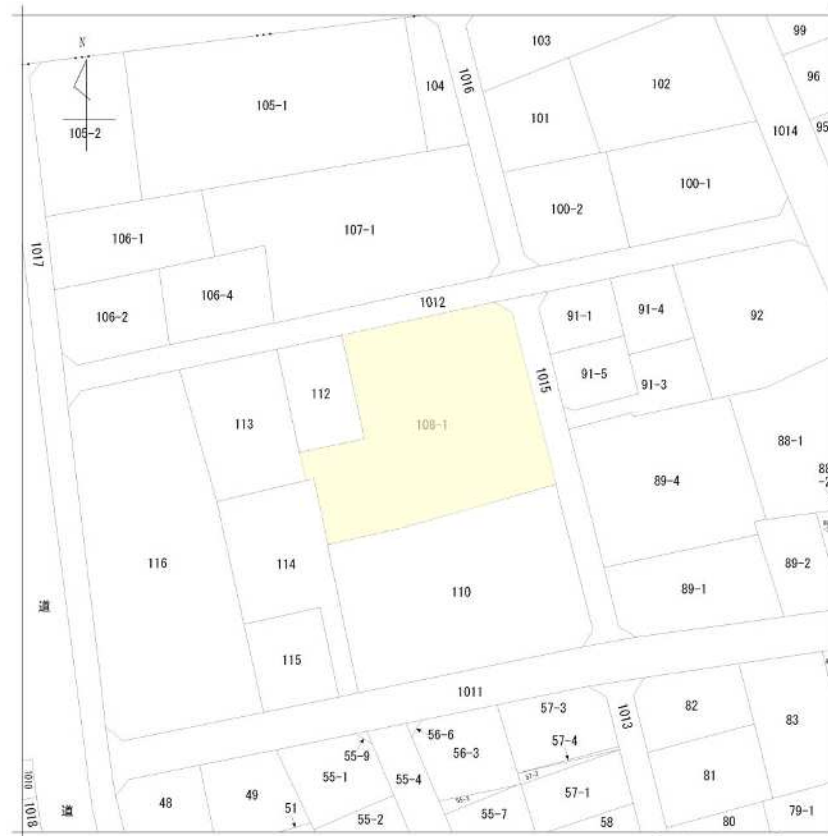
- 依頼目的（売買、担保評価、訴訟など）
- 類型
  - 更地
  - 更地として
  - 貸家及びその敷地（アパート1棟など）
  - 区分所有建物及びその敷地（マンションなど）
- 価格時点

## 確認資料

ちなみに  
資料の種類は  
・確認資料  
・要因資料  
・事例資料  
に大別される

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

# 確認資料

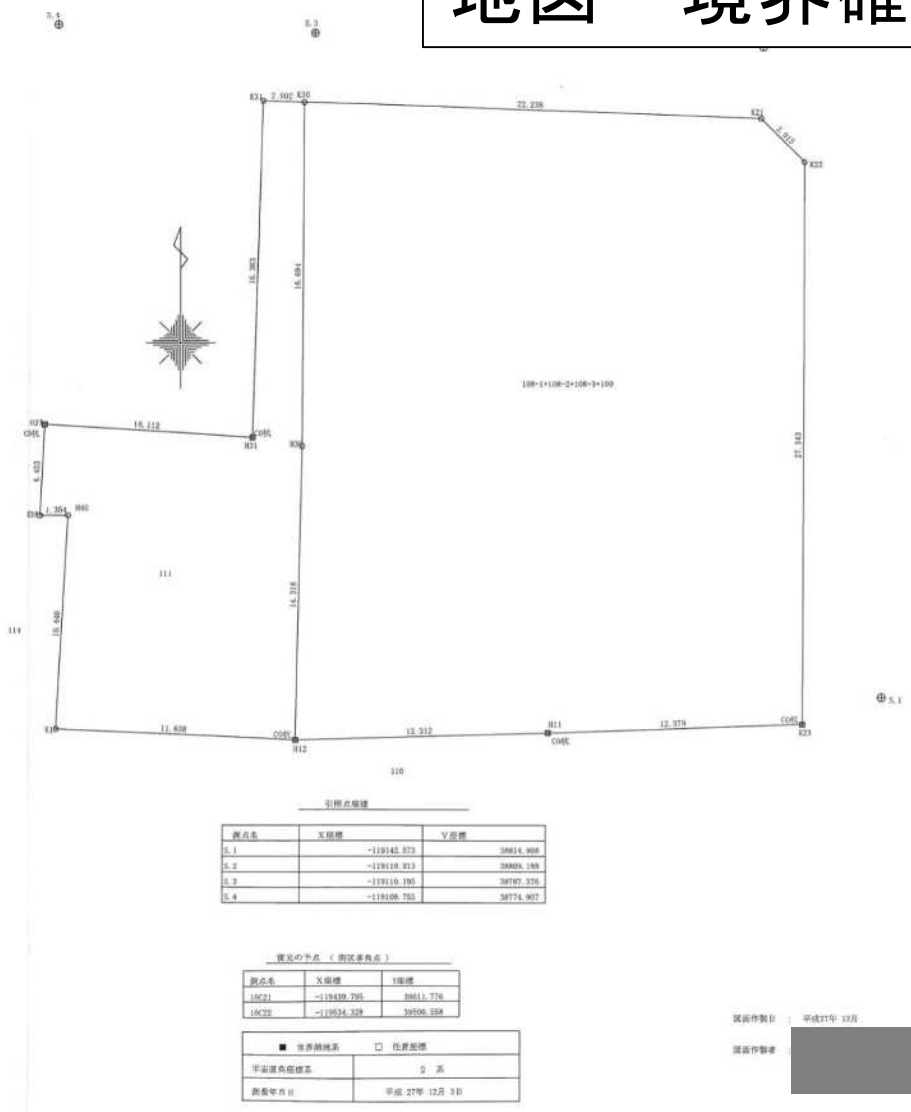
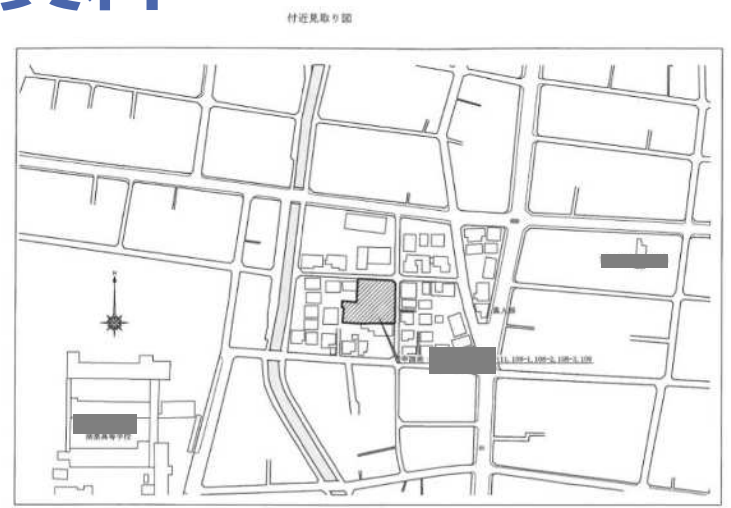


公 図

請求部分	所在				地番	108番1	
出幅	力尺	縮区	度分	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和50年10月6日			細付年月日 (原因)	袖事	記項	

# 確認資料

## 地図・境界確定図



地積	111
面積	16.365
容積率	1.00
容積	16.365
延床面積	16.365
床面積	16.365
坪数	53.44

地積	100-1-100-2-100-3-100
面積	209.74
容積率	1.00
容積	209.74
延床面積	209.74
床面積	209.74
坪数	63.44

209.74+736.69-946.43m<sup>2</sup> (286.2坪)

## 実査・現地調査

### 対象地の 物的確認

#### (現地)

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

#### (役所)

- 公法上の規制の確認 **都市計画課など**  
用途地域、建蔽率、容積率
- 上下水道の有無 **上下水道課など**
- 前面道路の種類（県道、市道、私道等） **建設課など**
- 埋蔵文化財など **教育委員会など**

**その他、ハザードマップの確認、学区の確認など**

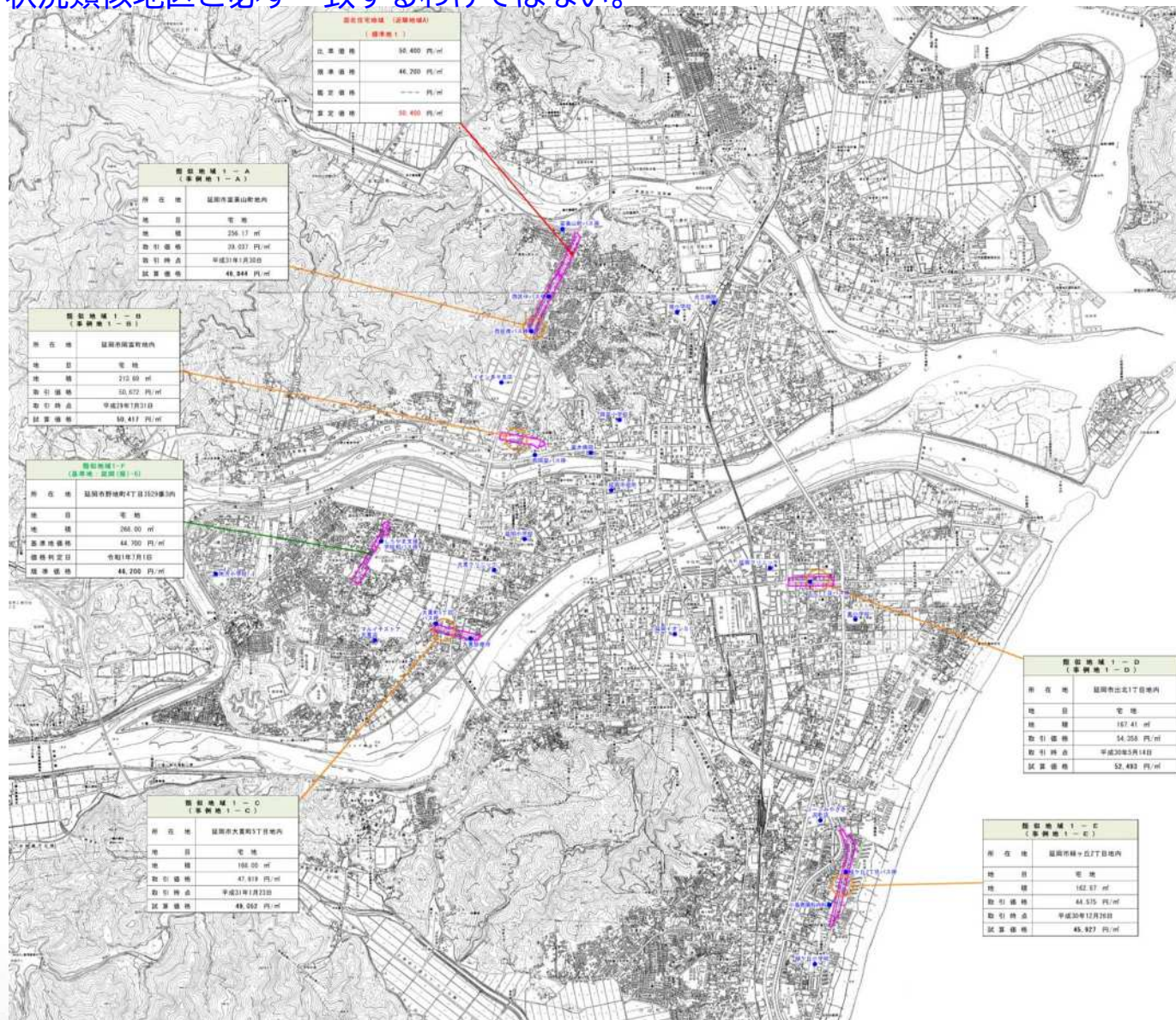
# 地域分析

- 近隣地域の種別
- 近隣地域の範囲
- 標準画地の選定

<p>宅 地 地 域</p> <p>居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域</p>	<p>住 宅 地 域</p> <p>居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域</p>	優良住宅地域	敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な従来から名声の高い地域	
		標準住宅地域	敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な地域	
		混在住宅地域	比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域	
		農家集落地域	農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域	
		別荘地域	高原、湖畔、海浜等自然環境の良好な場所において、主として、避暑、避寒、保養又はレクリエーション等に利用される住宅が現に存し、又は建てられることが予定される地域	
	<p>商 業 地 域</p> <p>商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域</p>	高度商業地域	大都市の都心又は副都心において、広域的商圏を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が密集している地域	
		準高度商業地域	高度商業地域に次ぐ商業地域であって、広域的な商圏を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域	
		普通商業地域	高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であって、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域	
		近隣商業地域	主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域	
		郊外路線商業地域	都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域	
		<p>工 業 地 域</p> <p>工業生産活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域</p>	大工場地域	標準的な敷地の規模が 30,000 m <sup>2</sup> 程度の大規模な工場が立地する地域
			中小工場地域	標準的な敷地の規模が 3,000 m <sup>2</sup> 程度の中小規模の工場が立地する地域

近隣地域や類似地域は不動産鑑定士の判断により設定されるもので、状況類似地区と必ず一致するわけではない。

- ・ 同一需給圏
- ・ 近隣地域
- ・ 類似地域





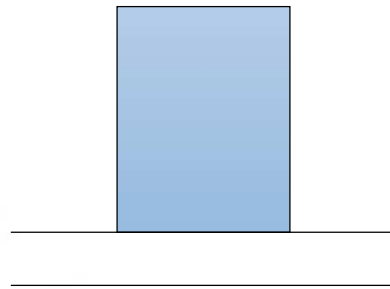
取引事例価格 × 事情補正 × 時点修正 × 標準化補正 × 地域格差 × **個別格差** = 比準価格

## 個別分析

・ 標準画地と対象地との比較

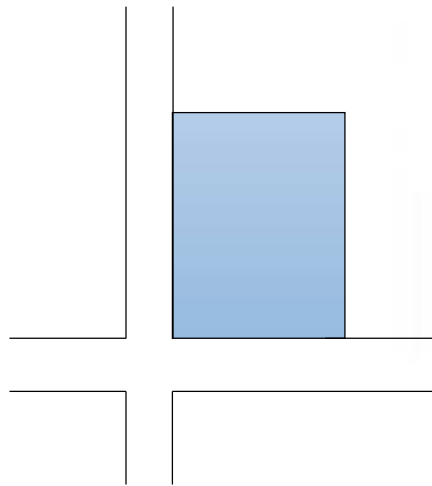
街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件、画地条件

標準画地



標準価格100,000円/m<sup>2</sup>

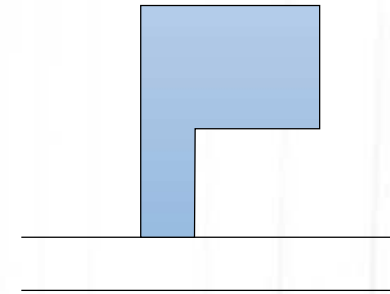
対象地 A



角地 +3%

100,000円 × 1.03  
= 103,000円/m<sup>2</sup>

対象地 B



不整形 △10%

100,000円 × 0.90  
= 90,000円/m<sup>2</sup>

価格の3面性 … 市場性  
求める方式 … 比較方式

# 手法の適用

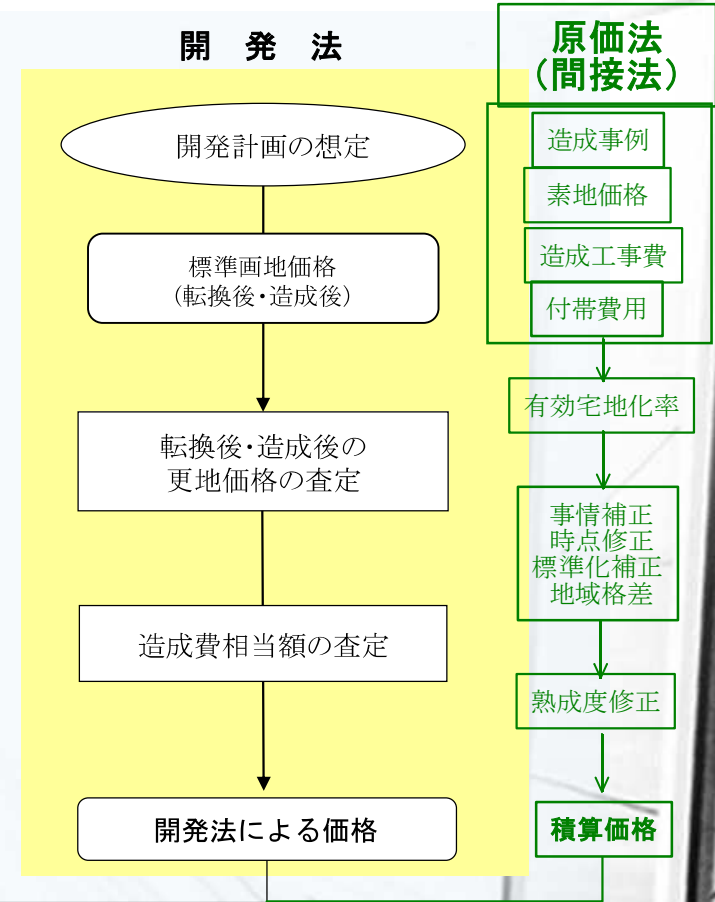
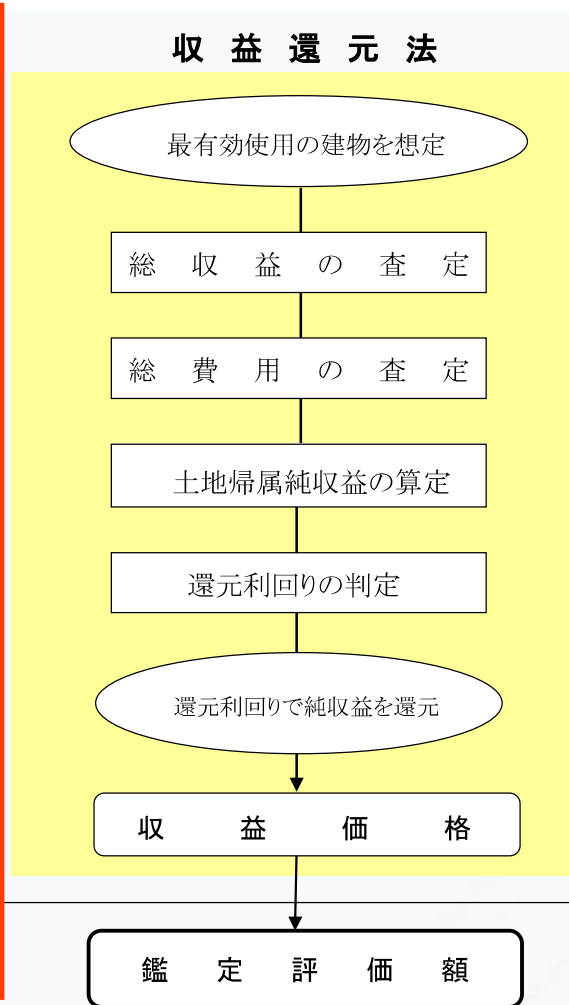
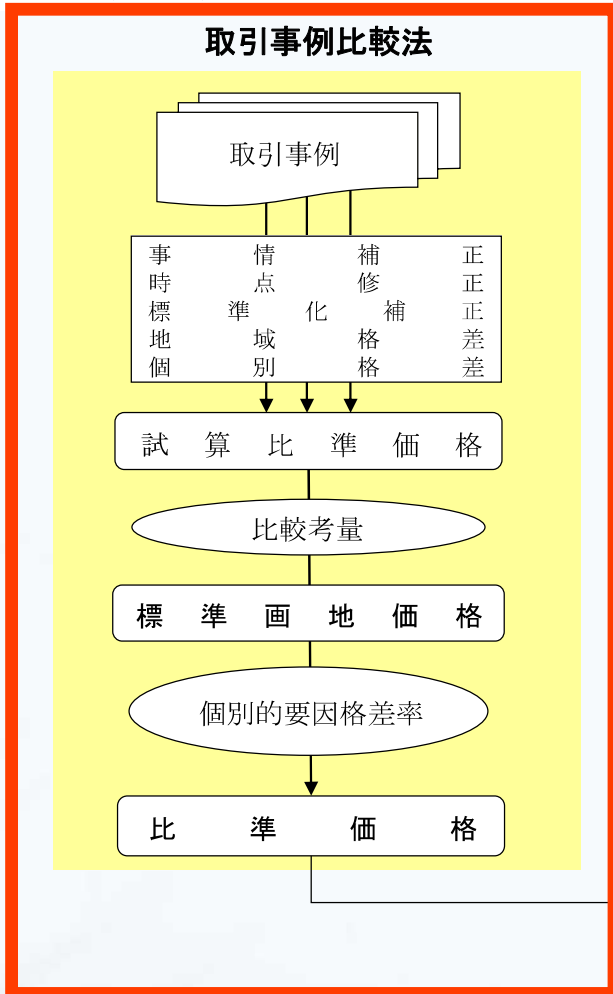
収益性  
収益方式

賃貸市場が成立し、かつ  
収益物件の想定が可能な場合

費用性  
積算方式

マンション素地や  
分譲地素地の場合

更地の場合  
適用例は僅か



取引事例価格 × 事情補正 × 時点修正 × 標準化補正 × 地域格差 × 個別格差 = 比準価格

## 価格形成要因

- ・ 住宅地
- ・ 商業地
- ・ 工業地

### 街路条件

- ・ 道路幅員
- ・ 系統連続性
- ・ 歩道、舗装…

### 交通接近条件

- ・ 駅への接近性
- ・ 商店街への接近性
- ・ 圏域の中心、公共施設…

### 環境条件

- 快適性を重視する要因
- ・ 区画整然性
  - ・ 住・工業混在
  - ・ 上下水道・ガス…

### 行政的条件

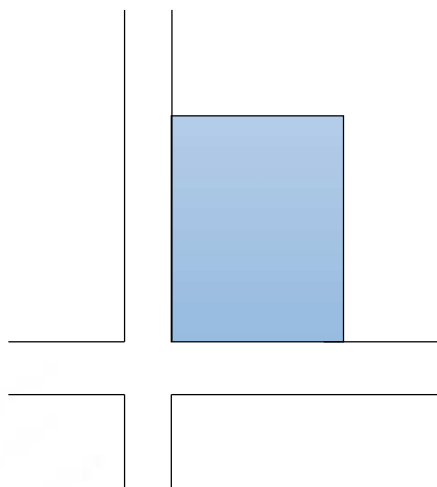
- ・ 用途地域
- ・ 建蔽率、容積率等

取引事例価格 × 事情補正 × 時点修正 × **標準化補正** × 地域格差 × 個別格差 = 比準価格

## 標準化補正

- 事例地から標準価格を求める

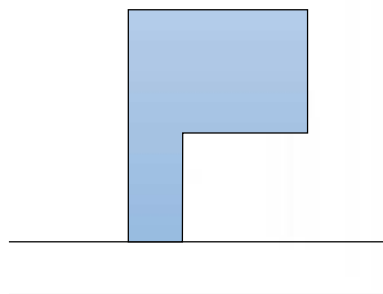
事例地 A



角地 +3%

$$309,000\text{円} \times \frac{100}{103} = 300,000\text{円}/\text{m}^2$$

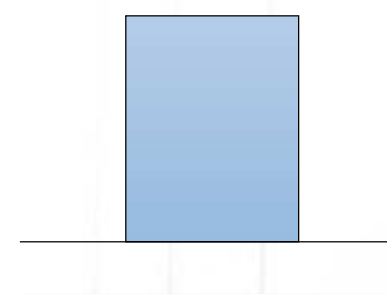
事例地 B



不整形 △10%

$$270,000\text{円} \times \frac{100}{90} = 300,000\text{円}/\text{m}^2$$

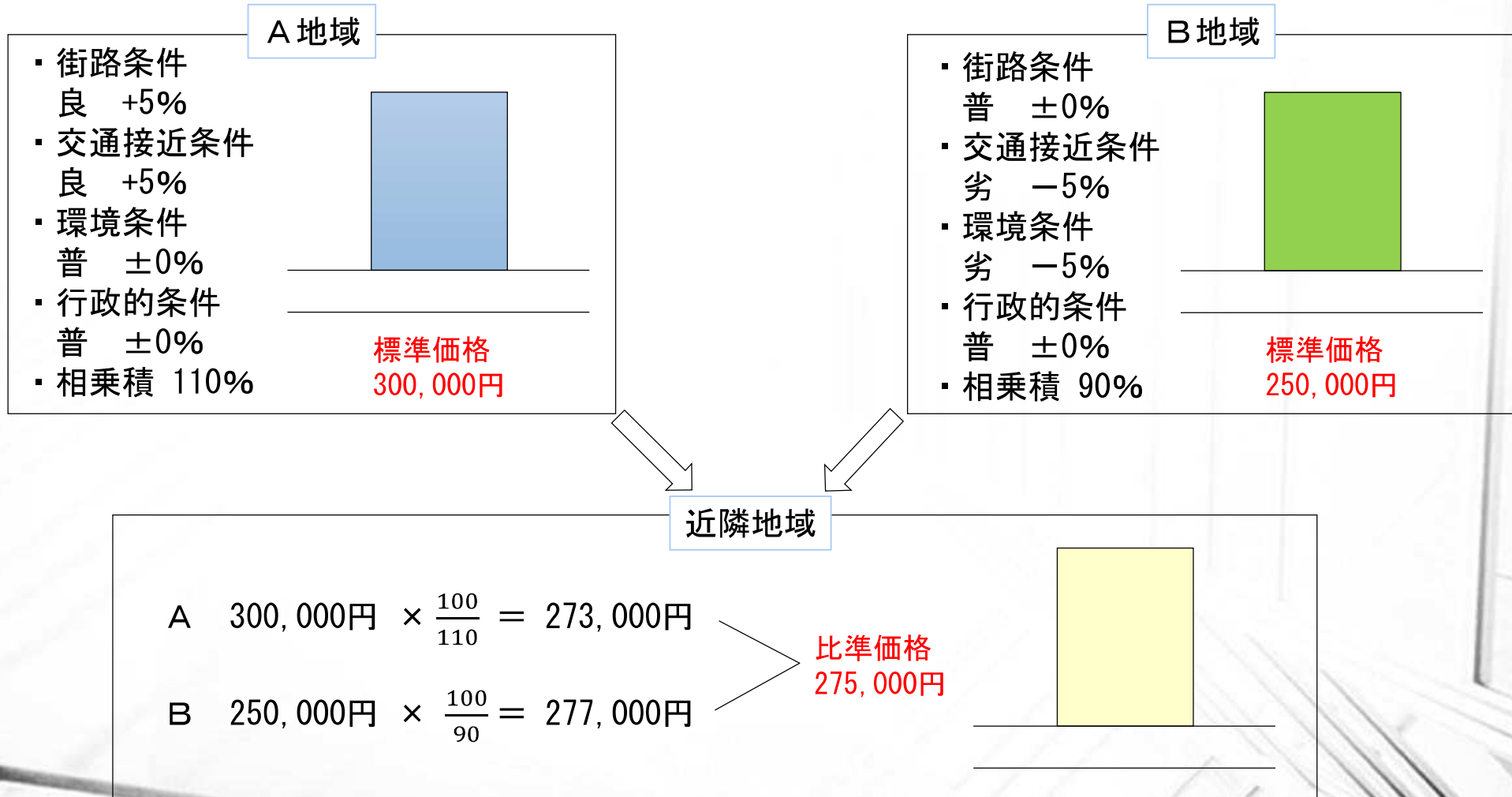
標準画地



標準価格300,000円/m<sup>2</sup>

取引事例価格 × 事情補正 × 時点修正 × 標準化補正 × **地域格差** × 個別格差 = 比準価格

## 地域要因の比較



## 2. 固定資産標準宅地の鑑定評価業務フロー

令和6年度評価替え（価格時点令和5年1月1日）の場合

令和4年夏まで	契約業務
4年夏から秋まで	資料収集、標準宅地の確認作業 ⇒現地調査は自治体担当者が同行する場合も ⇒担当自治体の協力で各種インフラ資料等を収集
4年秋から冬まで	地域分析・個別分析・取引事例調査及び内容整理 ⇒収集資料を基に作業し「標準宅地調書」に反映 ⇒並行して取引事例の調査・分析
5年1月以降	手法の適用・評価書作成 ⇒本格化するのは令和5年地価公示の評価書提出後
5年3月まで	成果物となる鑑定評価書を製本・納品

# <標準宅地の鑑定評価書の例>

## 鑑定評価書

No.  

提出先	<span style="background-color: #cccccc; padding: 0 20px;"> </span>
発行番号	第 <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span> 号
発行年月日	令和 5年 3月 27日
不動産鑑定業者の住所・名称	<span style="background-color: #cccccc; padding: 0 20px;"> </span>
資格氏名	不動産鑑定士

### I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価格時点	令和 5年 1月 1日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種類・類型	更地として
価格の種類	正常価格
評価条件	末尾別紙のとおり
鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係	本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等	<input checked="" type="radio"/> 有 ( <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 20px;"> </span> )
鑑定評価を行った日	令和 5年 3月 13日
評価対象不動産の確認	<p>実地調査日 令和 4年 9月 26日ほか</p> <p>実地調査を行った不動産鑑定士 <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 20px;"> </span></p> <p>立会人の氏名及び職業 立会人なし</p> <p>実地調査を行った範囲 接面街路から目視可能な範囲</p> <p>実地調査の一部を実施できなかった場合にあってはその理由 対象不動産内部への立入りが困難であったため</p> <p>確認に用いた資料 貴庁資産税課備付の資料 外</p> <p>照合の結果 上記確認資料と照合し、一致を確認</p>

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積 m <sup>2</sup>	(4) 1平方メートル当たり標準価格 円/m <sup>2</sup>	(5) 鑑定評価額 円	
				総額	1平方メートル当たり価格
<span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span>	<span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span> 8 1 番 ( <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span> )	301.55	15,000	4,520,000	15,000

(様式1)

### II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

No.  

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積
<span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span>	<span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span> 8 1 番 ( <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span> )	301.55 m <sup>2</sup>

#### 1. 標準価格の査定

取引事例比較法												
(4) 所在	(5) 地積 (m <sup>2</sup> )	(6) 取引時点 年月	(7) 取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	(8) 事情補正	(9) 時点修正	(10) 建付減価の補正	(11) 事例地の個別的要因の標準化補正	(12) 推定価格 (7) × (8) × (9) × (10) × (11) (円/m <sup>2</sup> )	(13) 地域要因の比較			
a <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span>	<span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span>	元・ <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span>	11,351	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[89.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	16,563	$\frac{100}{[110.6]}$			
b <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span>	<span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span>	元・ <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span>	6,547	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[92.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,466	$\frac{100}{[98.8]}$			
c <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span>	<span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span>	2・ <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 10px;"> </span>	13,905	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{[92.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100]}$	12,918	$\frac{100}{[83.5]}$			
(14) 比準した価格 (12) × (13) (円/m <sup>2</sup> )	(15) 1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨 左記の通りの試算価格が求められた。 一部に取引事情を含む事例を採用せざるを得なかったが、補正や地域要因の比較を適切に行うことができ、地域要因の比較も妥当な範囲で行われていることが認められた。 よって、各試算価格を相互に関連づけて、比準価格を右記のとおり決定した。								(16) 1㎡当たり比準価格 (円/m <sup>2</sup> )			
a 15,000									15,000			
b 14,600												
c 15,500												

#### 収益還元法(直接法)

(17) 総収益 (円)	(18) 総費用 (円)	(19) 純収益 (17)-(18) (円)	(20) 建物等に帰属する純収益 (円)	(21) 標準的画地の純収益 (19)-(20) (円)	(22) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (21) × α (円)	(23) 還元利回り (r-g) (%)	(24) 収益価格 (22) ÷ (23) (円)	
					(α= )	(r= ) (g= )		
(25) 収益価格を求めることができなかった場合にはその理由 自用の住宅等がほとんどで、賃貸市場が成立していないため。							(26) 標準的画地の地積(m <sup>2</sup> )	(27) 1㎡当たり収益価格 (24) ÷ (26) (円/m <sup>2</sup> )

#### 原価法

(28) 区分	(29) 素地の取得原価 (円/m <sup>2</sup> )	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(32) 造成工事費 (円/m <sup>2</sup> )	(33) 事情補正及び標準化補正	(34) 時点修正	(35) 付帯費用 (円/m <sup>2</sup> )	(36) 事情補正及び標準化補正	(37) 時点修正	(38) 有効宅地化率で除した価格 (32)+(36)+(40) ÷ 有効宅地化率 (円/m <sup>2</sup> )	(39) 地域要因の比較	(40) 再調達原価 (41) × (42) (円/m <sup>2</sup> )
直接法		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	( % )		
間接法	(32) 補正後の価格 (29) × (30) × (31)		(36) 補正後の価格 (33) × (34) × (35)		(40) 補正後の価格 (37) × (38) × (39)						$\frac{100}{[ ]}$	
(44) 熟成度修正 $\frac{[ ]}{100}$	(45) 1㎡当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由 適切な造成事例を得られないため。										(46) 1㎡当たり積算価格 (43) × (44) (円/m <sup>2</sup> )	

(様式2)

# <標準宅地の鑑定評価書の例>

## Ⅱ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

No.                     

(1)標準宅地番号	(2)所在及び地番(住居表示)	(3)地積
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                    </span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                    </span> 8 1 番 ( <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                    </span> )	301.55 m <sup>2</sup>

公示(基準)価格を規(比)準とした価格						
(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/㎡)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48) × (49) × (50) × (51) (円/㎡)	
標準地	令和4年 1月 16,000	[ 95.6 ] 100	$\frac{100}{[ 100 ]}$	$\frac{100}{[ 101.9 ]}$		15,000
補正項目 補正率の内訳	地域要因	-4.4		街路条件 3.0 交通・接近条件 1.0 環境条件 -3.0 行政的条件 1.0		
基準地	年 月	[          ] 100	$\frac{100}{[          ]}$	$\frac{100}{[          ]}$		
—	補正項目 補正率の内訳					

(53) 市場の特性  
同一需給圏は、                     の住宅地一円である。需要者は、                     に地縁・血縁等を有する住民が中心で、                     外からの転入者は少ない。                     では、                     線沿線の圏域等への人口流出による社会的人口減及び高齢化の進展による自然的人口減が続き、一般的な住宅地の需要は低調である。こうした状況から土地取引は少なく、中心となる総額での価格帯は見いだせない状況にある。

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定		(55) 1平方メートル当たり標準価格 (円/㎡)
比準価格は、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                    </span> 地区を始めとする圏域内で取引された取引事例から求めた価格であり、市場動向を反映した実証性の高い価格である。取益価格については自用の建物が中心の地域のため試算しなかった。従って、複数の取引事例から得られた信頼性の高い比準価格をもって、地価公示標準地価格から規準した価格も踏まえたうえで標準価格を下記のとおり査定した。		15,000

## 2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定				
標準価格に対して個別的要因に基づく格差率を乗じて標準宅地の単価を求めた。これに面積を乗じたうえで、対象となる標準宅地の鑑定評価額を掲記の通り決定した。	①標準価格 (円/㎡)	②個別的要因の格差率	③ (①×②) (円/㎡)	(58) 鑑定評価額
	15,000	$\times \frac{[ 100 ]}{100}$	= 15,000	
	③ (円/㎡)	④地積 (㎡)	⑤総額 (③×④) (円)	総額 (円)
	15,000	$\times 301.55$	= 4,520,000	1平方メートル当たり価格 (円/㎡)
(57) 個別的要因の格差率の内訳	対象標準宅地は地域の標準的画地と同様と認められる。			4,520,000

(様式3)

## 標準宅地調査

No.                     

(1)標準宅地番号※	(2)所在及び地番(住居表示) ※	(3)所有者名 ※	(4)地積 ※
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                    </span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                    </span> 8 1 番 ( <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                    </span> )	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                    </span>	301.55 m <sup>2</sup>

### 1. 近隣地域の状況(標準価格査定)の根拠

(5) 近隣地域の範囲	東60m、西50m、南60m、北60m			
街路条件	(6) 道路幅員・舗装の有無	(幅員) 南西約 3.3 m (舗装) (有) 無		
	(7) 道路の種類	国道・都道府県道・ <u>市町村道</u> ・私道・その他( ) 路線名( )		
	(8) 道路の系統・連続性	優 (普通) 劣		
交通・接近条件	(9) その他			
	(10) 最寄駅への距離	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                    </span> 線 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                    </span> 駅 約 700 m (道路・直線)		
	(11) 最寄バス停への距離	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                    </span> バス停 約 190 m (道路・直線)		
	(12) 圏域の中心(住宅地域)	から 約 200 m (道路・直線)		
	(13) 商業中心への接近性(商業地域)	から 約 650 m (道路・直線)		
(14) 幹線道路への距離(工業地域)	から m (道路・直線)			
(15) その他				
環境条件	(16) 供給処理施設	上水道 (有) 無 下水道 (有) 無 都市ガス (有) 無		
	(17) 公害・嫌悪施設の影響(住宅地域)	有 (無) (施設名 )		
	(18) 自然的状態(住宅地域)	<u>平坦地</u> ・高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他( )		
	(19) 地域の種別(商業地域)	高度商業地域・準高度商業地域・普通商業地域・近隣商業地域・郊外路線商業地域・その他( )		
	(20) 土地区画整理事業・市街地再開発事業等	施行済・施行中・未施行・ <u>事業計画なし</u>		
(21) その他				
行政的条件	(22) 区域	市街化区域・市街化調整区域・ <u>非線引都市計画区域</u> ・準都市計画区域・都市計画区域外		
	(23) 用途地域	1低専・2低専・1中専・2中専・ <u>1住居</u> ・2住居・準住居・田園住・近商・商業・準工・工業・工専・その他( )		
	(24) 容積率等	指定建ぺい率 60 % 容積率(指定・基準) 200 % 160 %		
	(25) 防火規制	防火地域・準防火地域・ <u>無</u>		
	(26) その他			
標準的画地	(27) 地積 (㎡)	300.00	(28) 形状	正方形・ほぼ正方形・長方形・ <u>ほぼ長方形</u> ・台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(29) 間口 (m)	15.0	(30) 接面関係	<u>中間画地</u> ・角地・準角地・( ) 方路地
	(31) 奥行 (m)	20.0	(32) 高低差	<u>等高</u> ・高低差 ( ~ m 高・低 )
	(33) その他			
(34) 標準的使用	一般住宅の敷地			

### 2. 評価対象地(対象標準宅地)の状況

画地条件	(35) 地積 ※ (㎡)	301.55	(36) 形状 ※	正方形・ほぼ正方形・長方形・ <u>ほぼ長方形</u> ・台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(37) 間口 ※ (m)	14.0	(38) 接面関係 ※	<u>中間画地</u> ・角地・準角地・( ) 方路地
	(39) 奥行 ※ (m)	21.0	(40) 高低差 ※	<u>等高</u> ・高低差 ( ~ m 高・低 )
	(41) その他			
(42) 利用の現況	一般住宅の敷地			
(43) 最有効使用	一般住宅の敷地			

※は市町村で記入する。(様式4)



# <標準宅地の鑑定評価書の例>

No.

標準宅地番号	<span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 50px; height: 15px;"></span>	所在地	<span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 50px; height: 15px;"></span> 8 1 番
--------	--	-----	--

近景



遠景



<標準宅地の位置を示す図面>  
(住宅地図など)

### 3. 過疎地域など、取引が少ない宅地の評価

#### 課題1 現地の確認作業

標準宅地が空き家であることが増えた…P 19 参照

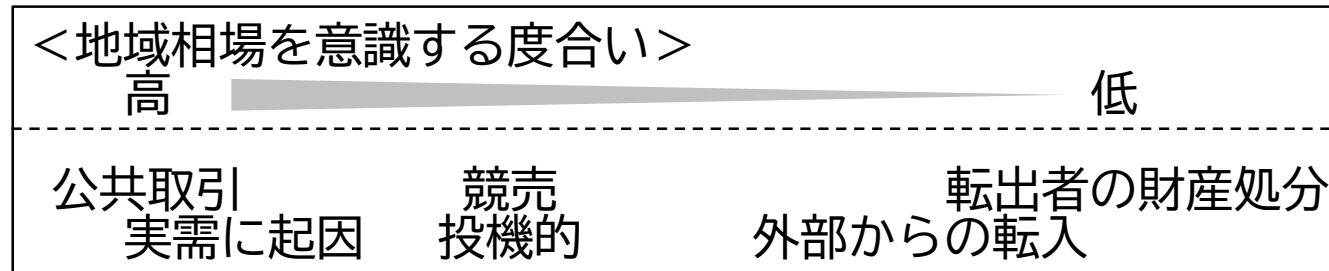
⇒空き家が長期化した場合、標準的使用や最有効使用の判定をどうするか。  
評価地点を選定替するにしても候補地が少ない、又は無い。

#### 課題2 取引事例資料が得られにくい

・取引事例として資料化できるものが少ない…P 20～23 参照

①量の問題⇒取引件数そのものの少なさ

②質の問題⇒転出者(の承継人)の財産処分など、相場観を意識しない取引の存在



・実務上の対応

【事例適格4要件】

場所的同一性 ⇒

事情の正常性 ⇒

時間的同一性 ⇒

要因の比較可能性 ⇒

【実務上は要件を緩和せざるを得ない】

同一需給圏を広域に解釈

取引事情を含む事例も採用

過去の取引事例も採用

地域要因格差が大でも採用

#### 課題3 その他、現地確認時の住民対応、要因比較作業のしづらさ等

# ＜空き家とみられる標準宅地の例＞

No.

標準宅地番号	<input type="text"/>	所在地	<input type="text"/>
--------	----------------------	-----	----------------------

近景



遠景



(様式4 標準宅地調査 別紙2)

No.

標準宅地番号	<input type="text"/>	所在地	<input type="text"/>
--------	----------------------	-----	----------------------

近景



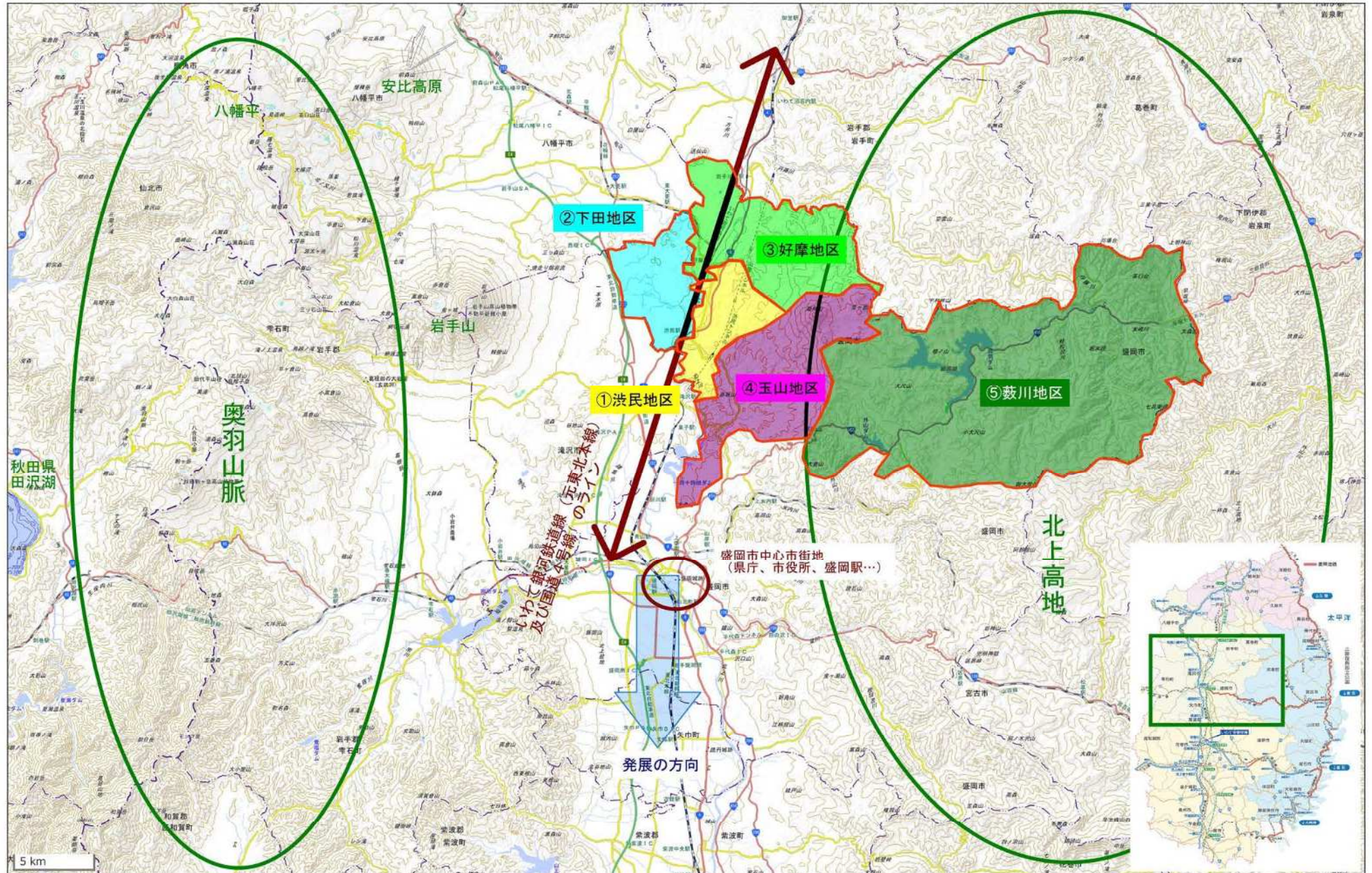
遠景

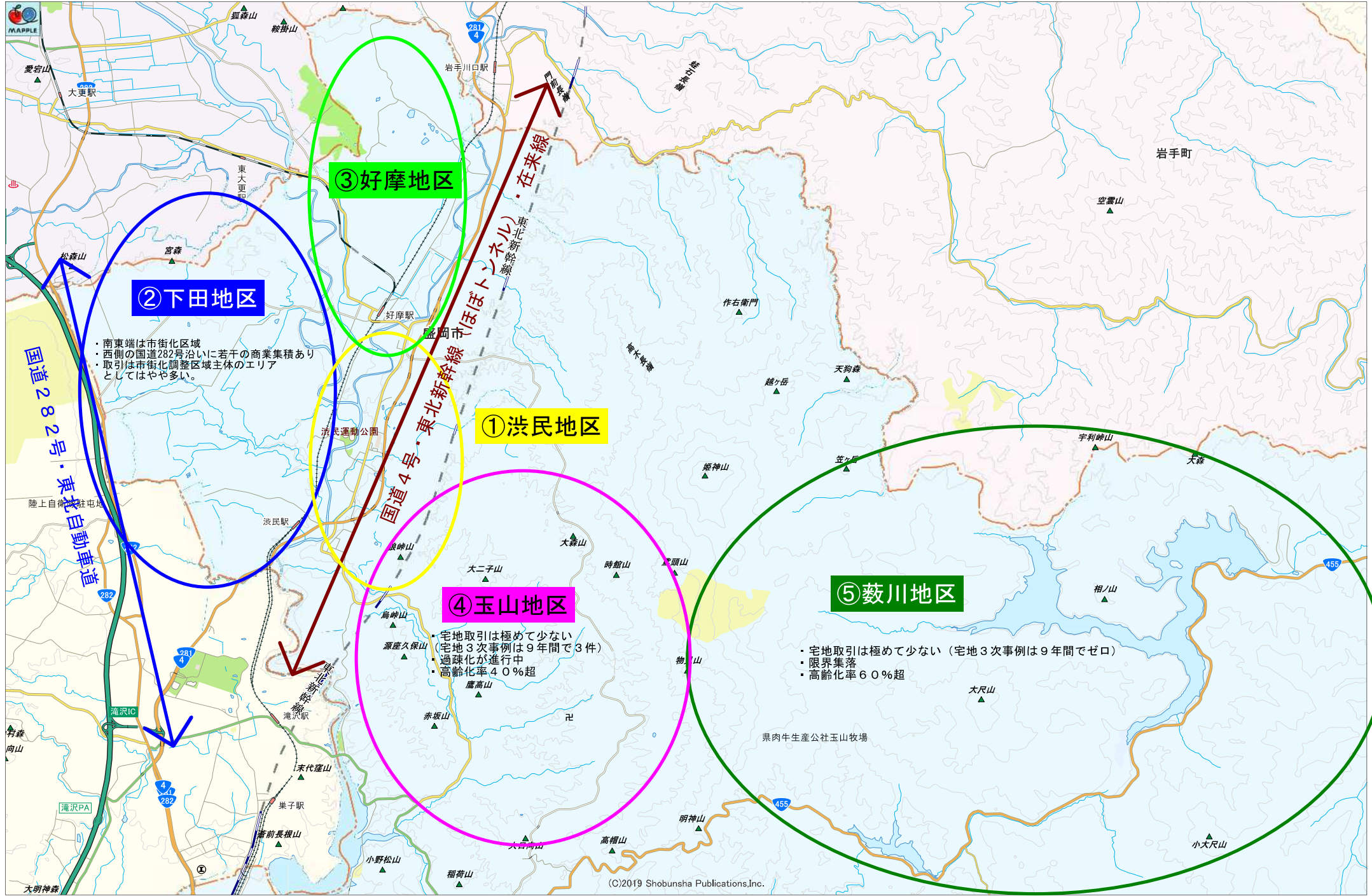


(様式4 標準宅地調査 別紙2)

# 盛岡市玉山地区の広域図

地理院地図  
GSI Maps





② 下田地区

- ・南東端は市街化区域
- ・西側の国道282号沿いに若干の商業集積あり
- ・取引は市街化調整区域主体のエリアとしてはやや多い。

① 渋民地区

④ 玉山地区

- ・宅地取引は極めて少ない(宅地3次事例は9年間で3件)
- ・過疎化が進行中
- ・高齢化率40%超

⑤ 藪川地区

- ・宅地取引は極めて少ない(宅地3次事例は9年間でゼロ)
- ・限界集落
- ・高齢化率60%超

1: 70,000 相当

## ＜盛岡市玉山地区の人口推移と取引（事例）の件数＞

### ① 渋民地区（3,000円/㎡～19,000円/㎡）

⑥地域の人口構成・人口動態				⑦取引件数（3次データ）：H23-R2										
	H23.4	R2.4	9年変動	取引件数	宅地9年合計			年平均	5.3件		人口100人当り	1.9件		
					H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
総人口	2,309	2,557	10.7%	宅地		4	4	6	2	6	10	7	5	4
年少人口	362	399	10.2%	農地				1	1	2		4	1	1
生産年齢人口	1,395	1,499	7.5%	林地										1
老年人口	552	659	19.4%											
高齢化率	23.9%	25.8%	1.9%											

### ② 下田地区（3,000円/㎡～16,000円/㎡）

	H23.4	R2.4	9年変動	取引件数	宅地9年合計			年平均	4.3件		人口100人当り	1.2件		
					H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
総人口	3,881	3,314	-14.6%	宅地		4	3	4	3	3	4	8	3	7
年少人口	446	302	-32.3%	農地		7	4	7	3	4	5	4	2	4
生産年齢人口	2,377	1,760	-26.0%	林地										
老年人口	1,058	1,252	18.3%											
高齢化率	27.3%	37.8%	10.5%											

### ③ 好摩地区（3,000円/㎡～20,000円/㎡）

	H23.4	R2.4	9年変動	取引件数	宅地9年合計			年平均	6.6件		人口100人当り	1.4件		
					H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
総人口	4,968	4,361	-12.2%	宅地		5	5	4	13	3	3	5	8	13
年少人口	572	402	-29.7%	農地		1		6	2	8		4	2	3
生産年齢人口	3,037	2,351	-22.6%	林地										
老年人口	1,359	1,608	18.3%											
高齢化率	27.4%	36.9%	9.5%											

#### ④玉山地区 (1,000円/㎡～7,000円/㎡)

	H23.4	R2.4	9年変動	取引件数	宅地9年合計	3件	年平均	0.3件	人口100人当り	0.2件				
総人口	1,514	1,201	-20.7%		H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
年少人口	161	98	-39.1%											
生産年齢人口	925	607	-34.4%	宅地		1	1			1				
老年人口	428	496	15.9%	農地			1		1		1	1	1	1
高齢化率	28.3%	41.3%	13.0%	林地										2

#### ⑤薮川地区 (600円/㎡～1,600円/㎡)

	H23.4	R2.4	9年変動	取引件数	宅地9年合計	0件	年平均	0.0件	人口100人当り	0.0件				
総人口	287	199	-30.7%		H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
年少人口	13	2	-84.6%											
生産年齢人口	137	76	-44.5%	宅地										
老年人口	137	121	-11.7%	農地					2					
高齢化率	47.7%	<b>60.8%</b>	13.1%	林地										1

## 4. 取引事例資料を収集する方策について

- ・ 基本的な事例収集手段

国土交通省「不動産の取引価格情報提供制度」の枠組みで収集した取引事例を不動産鑑定業者が（公社）日本不動産鑑定士協会連合会の業務指針・資料規程に基づき適正に取得し、事例資料として採用[鑑定士協会連合会の会員のみ]

- ・ その他の事例収集手段（固定資産標準宅地評価の場合）

自治体の用地取得や売払い等の売買情報の収集[一部自治体のみ]

農地法第5条（農地転用）関連の資料から価格情報を収集[一部自治体のみ]

不動産業者からの情報収集⇒近年は情報管理の関係から困難に

- ・ 取引量が少ないなか、取引事例資料を確保するために

「不動産の取引価格情報提供制度」の取引価格アンケートの回答率アップ  
⇒基本的に国交省マター

自治体（都道府県含む）関与取引に係る取引情報の提供の円滑化

その他