

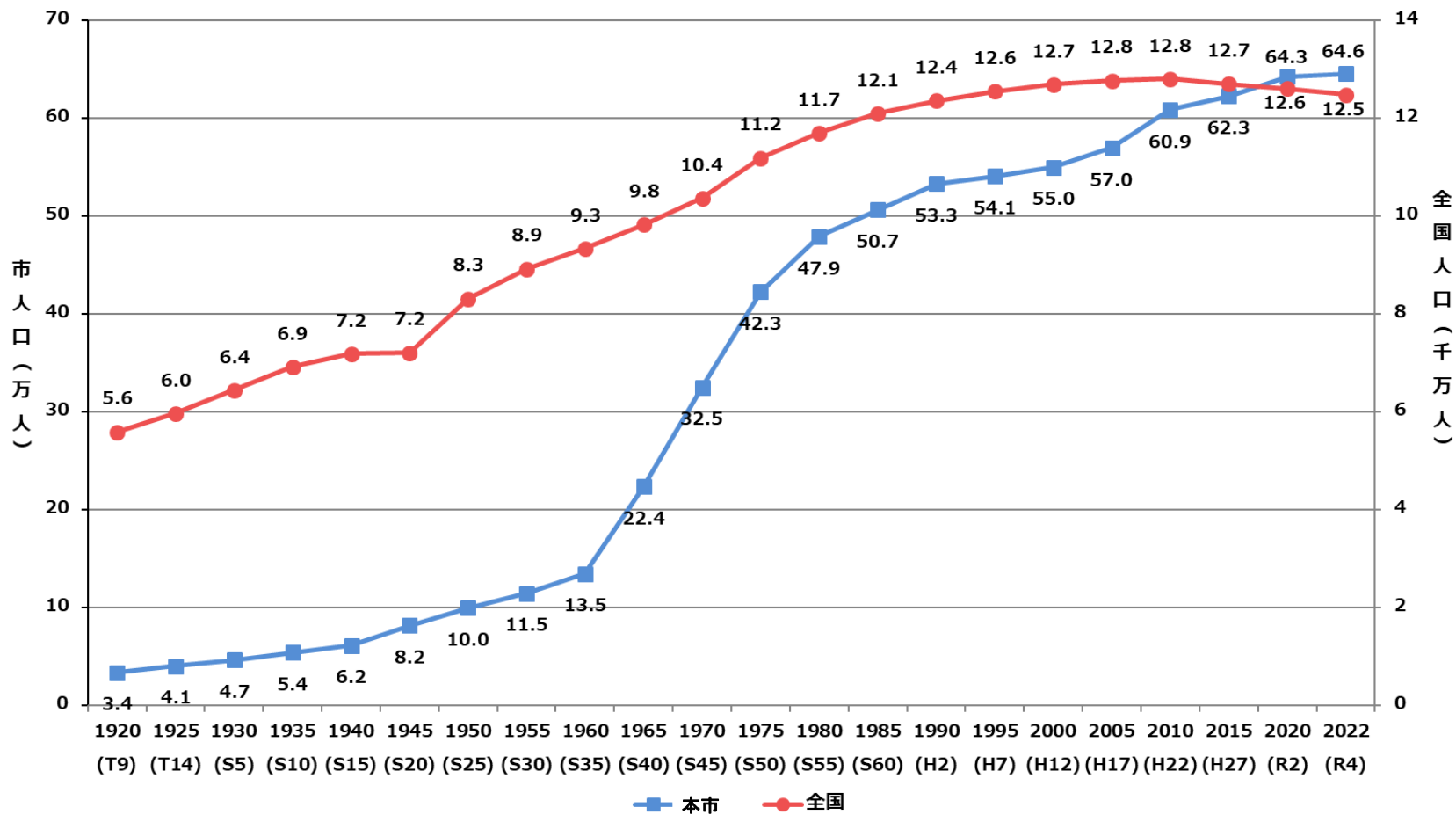
令和5年10月18日

X市の事例について

本市の人口推移

- 本市が市制施行した昭和10年代当初、約4万人だった人口は、大都市に近い立地と交通利便性の高さを背景に増加を続け、現在は60万人を超えている。
- 特に、1960年代から1970年代前半の高度成長期に、団地や宅地が相次いで造成され、本市の人口は、全国の増加ペースを上回って急増した。
- 全国の人口は平成21年(2009年)をピークに減少局面に入り、8割以上の市区町村で人口が減少しているなか、本市は現在もなお緩やかな人口増加が続いている。
- 本市の人口推計によると、令和15年(2033年)に人口のピークを向かえその後減少に転じると予測している。

本市と全国の人口推移



地区別人口推移(24コミュニティ)

行政区名	地区コード	H29	→	H30	→	H31	→	R2	→	R3	→	R4	→	R5
		人口	増減	人口	増減	人口	増減	人口	増減	人口	増減	人口	増減	人口
南部	01	38,901	706	39,607	551	40,158	782	40,940	260	41,200	▲237	40,963	39	41,002
	02	27,769	▲163	27,606	▲109	27,497	36	27,533	▲152	27,381	171	27,552	307	27,859
	03	14,848	112	14,960	35	14,995	121	15,116	150	15,266	233	15,499	110	15,609
	04	29,892	71	29,963	210	30,173	98	30,271	▲47	30,224	113	30,337	12	30,349
	小計	111,410	726	112,136	687	112,823	1,037	113,860	211	114,071	280	114,351	468	114,819
西部	05	40,075	144	40,219	371	40,590	788	41,378	143	41,521	306	41,827	558	42,385
	06	18,779	176	18,955	262	19,217	79	19,296	113	19,409	5	19,414	11	19,425
	07	44,435	690	45,125	257	45,382	201	45,583	1,063	46,646	840	47,486	119	47,605
	08	45,296	143	45,439	175	45,614	147	45,761	191	45,952	541	46,493	39	46,532
	小計	148,585	1,153	149,738	1,065	150,803	1,215	152,018	1,510	153,528	1,692	155,220	727	155,947
中部	09	26,377	129	26,506	9	26,515	206	26,721	213	26,934	108	27,042	▲123	26,919
	10	15,186	9	15,195	134	15,329	▲21	15,308	▲68	15,240	▲133	15,107	▲76	15,031
	18	12,215	▲75	12,140	▲189	11,951	▲73	11,878	174	12,052	237	12,289	▲34	12,255
	19	27,770	▲71	27,699	▲144	27,555	▲40	27,515	▲127	27,388	▲105	27,283	▲169	27,114
	小計	81,548	▲8	81,540	▲190	81,350	72	81,422	192	81,614	107	81,721	▲402	81,319
東部	14	43,988	376	44,364	359	44,723	645	45,368	▲76	45,292	▲114	45,178	500	45,678
	15	28,611	20	28,631	90	28,721	15	28,736	▲154	28,582	125	28,707	▲3	28,704
	16	18,221	11	18,232	▲19	18,213	▲50	18,163	▲84	18,079	▲210	17,869	▲153	17,716
	17	34,726	▲89	34,637	▲125	34,512	▲203	34,309	▲161	34,148	▲219	33,929	▲253	33,676
	22	43,033	306	43,339	371	43,710	141	43,851	▲37	43,814	▲587	43,227	▲383	42,844
小計	168,579	624	169,203	676	169,879	548	170,427	▲512	169,915	▲1,005	168,910	▲292	168,618	
北部	11	15,354	153	15,507	267	15,774	31	15,805	183	15,988	229	16,217	224	16,441
	12	16,521	144	16,665	0	16,665	150	16,815	59	16,874	30	16,904	137	17,041
	13	24,409	▲197	24,212	▲197	24,015	▲224	23,791	▲235	23,556	▲129	23,427	▲212	23,215
	20	12,932	▲92	12,840	▲43	12,797	▲60	12,737	▲153	12,584	▲13	12,571	▲128	12,443
	21	13,897	▲49	13,848	▲98	13,750	▲41	13,709	▲39	13,670	▲78	13,592	▲96	13,496
	23	11,765	▲9	11,756	164	11,920	108	12,028	9	12,037	▲9	12,028	▲87	11,941
	24	11,730	231	11,961	187	12,148	266	12,414	238	12,652	129	12,781	15	12,796
	小計	106,608	181	106,789	280	107,069	230	107,299	62	107,361	159	107,520	▲147	107,373
総計	616,730	2,676	619,406	2,518	621,924	3,102	625,026	1,463	626,489	1,233	627,722	354	628,076	

継続的に人口が減少している地区の売買件数(宅地)

- 人口減少が継続している地区であっても本市の場合は調査事項に想定されるほどの土地取引の顕著な減少は見られない。

人口減少地区

行政区名	地区コード	H29	増減	R5
		人口	→	人口
中部	10	15,186	▲ 155	15,031
中部	19	27,770	▲ 656	27,114
東部	16	18,221	▲ 505	17,716
東部	17	34,726	▲ 1,050	33,676
北部	13	24,409	▲ 1,194	23,215
北部	20	12,932	▲ 489	12,443
北部	21	13,897	▲ 401	13,496

R2	R3	R4
売買	売買	売買
167	148	120
304	313	294
94	75	109
379	349	330
254	359	308
149	215	187
173	236	245

人口増加地区

行政区名	地区コード	H29	増減	R5
		人口	→	人口
南部	01	38,901	2,101	41,002
西部	05	40,075	2,310	42,385
西部	07	44,435	3,170	47,605
西部	08	45,296	1,236	46,532
東部	14	43,988	1,690	45,678
北部	11	15,354	1,087	16,441
北部	24	11,730	1,066	12,796

R2	R3	R4
売買	売買	売買
382	284	289
231	182	158
244	190	260
485	532	504
289	406	294
180	237	251
125	98	86

「土地取引が活発ではない地域」の実態

- 調査事項にある「宅地の取引事例が長期間発生しない又は数年に1件程度しかない地域」について本市の状況を確認。
- 直近3年(令和2年～令和4年)で調査事項に該当する地域は10箇所。

町名	都市計画 区分	H29	増減	R5
		人口	→	人口
A町	市街化	2,772	▲ 66	2,706
B町	市街化	1,827	201	2,028
C町	市街化	0	0	0
D町	調整	77	56	133
E台	市街化	2,575	▲ 389	2,186
F町	調整	61	19	80
G町	調整	71	▲ 7	64
H町	調整	91	12	103
I町	調整	156	▲ 19	137
J町	調整	129	▲ 20	109

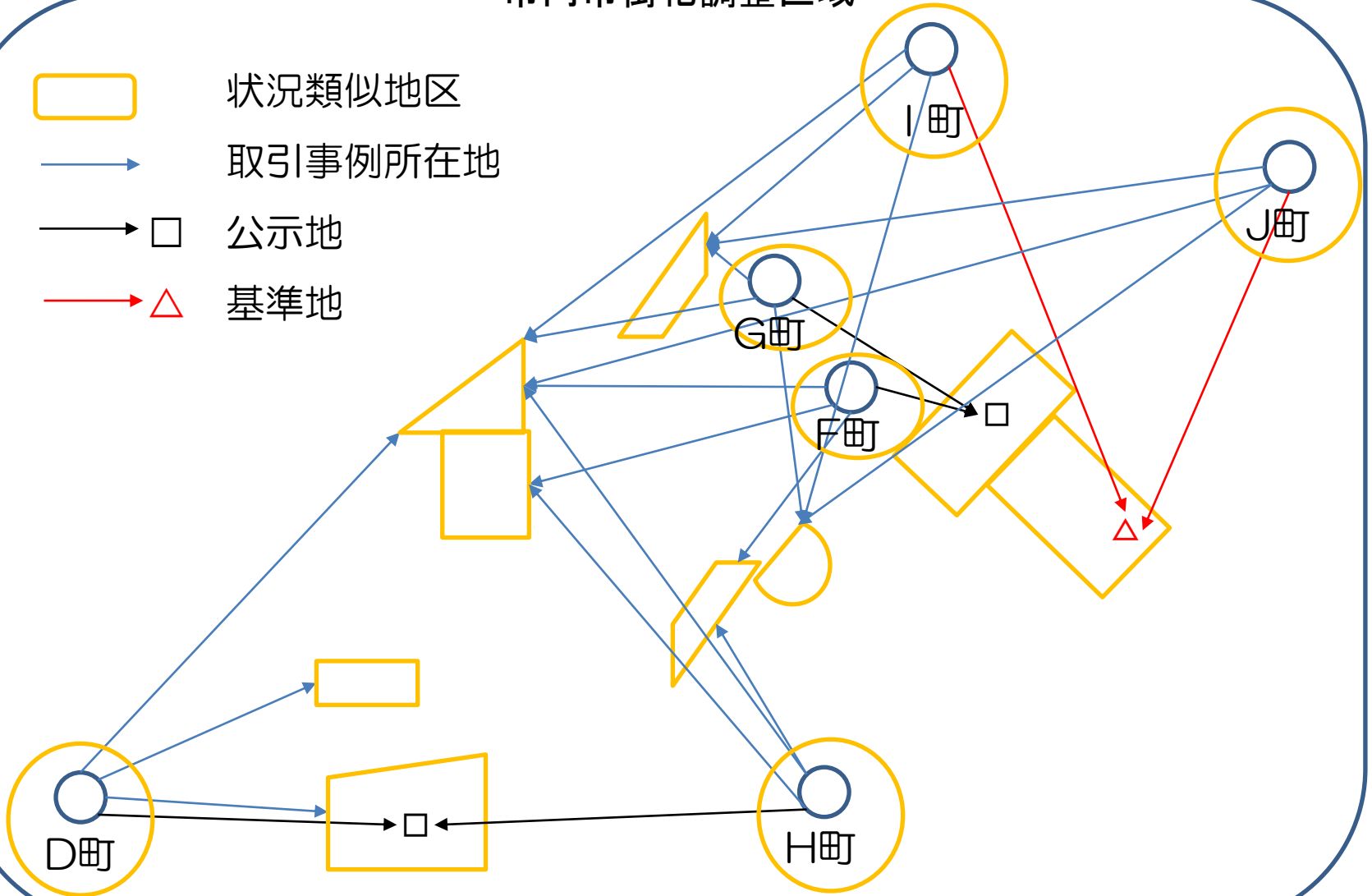
R2	R3	R4
売買	売買	売買
		1
2		
	1	
1		
7		
	2	
		2

町名 (最寄駅までの距離)	地域（調整区域）の状況
D町 (3.2Km)	市街化区域に近接する地域で付近の区画整理で新駅計画により宅地開発が増加している 取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和3年、公示(基準)地点は市内公示地
F町 (1.5Km)	生活利便性に劣る地域で区域内の大半を農地が占める 取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和4年、公示(基準)地点は市内公示地
G町 (2.5Km)	生活利便性に劣る地域で区域内の大半を農地・山林が占める 取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和4年、公示(基準)地点は市内公示地
H町 (0.5Km)	市街化区域に隣接する地域で最寄り駅まで徒歩圏内、区域内の大半を農地が占める 取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和4年、公示(基準)地点は市内公示地
I町 (3.8Km)	市境にある生活利便性に劣る地域で区域内の大半を農地・山林が占める 取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和4年、公示(基準)地点は市内基準地
J町 (2.1Km)	市境にある生活利便性に劣る地域で区域内の大半を農地・山林が占める 取引事例の採用地点と時点は市内地域外と令和4年、公示(基準)地点は市内基準地

本市において、調査事項に該当する取引事例の乏しい地域における鑑定評価にあたり、同一需給圏内の事例について広範囲ではあるが市域内にて収集することができる状況である。

市内市街化調整区域

- 状況類似地区
- 取引事例所在地
- □ 公示地
- △ 基準地



調査事項1における本市の状況

調査事項1	
1-1	状況類似の区分 調整区域内の活発な開発行為による状況類似地区の細分化
	標準宅地の選定 標準宅地の選定替えにおける宅地の適法性の確認(違法建築等)
1-2(鑑定士意見)	<ul style="list-style-type: none"> ・地元業者、価格精通者等ヒアリング ・需給圏の広域化 ・時点の遡り ・別地目の取引事例(参考) ・売買希望の有無の調査
1-3	②いいえ
1-4	— (該当なし)
1-5	①宅地のまま
1-6	— (該当なし)
1-7	①宅地のまま
1-8	— (該当なし)
1-9 ~ 1-12	該当無し(市内全域が都市計画区域のため)

調査事項2における本市の状況

調査事項2	
2-1	①不服等を受けたことがある
2-2	②高齢化が進む地域、⑤市街化調整区域
2-3	－ (該当なし)
2-4	②人が居住していない家屋(空家)、③その他
2-5	違反建築家屋の敷地である宅地、山林の様を呈している店舗跡地である雑種地等
2-6	②実勢価格を上回っている、⑤役所が買い取ってくれ、⑥その他
2-7	敷地が広すぎる(農家住宅)や違反建築の為、売れない建替えができない。
2-8	①固定資産評価基準に基づいている、②不動産鑑定士による鑑定評価を使っている
2-9	－ (該当なし)
2-10	①評価調書等の評価資料の提示、④その他
2-11	課税標準額及び税額の計算内容
2-12	③ない
2-13	－ (該当なし)
2-14	③ない
2-15	－ (該当なし)