



つくる・つなぐ・つたえる

おおくままちづくり公社

大熊町内取引事例と 固定資産路線価評価による 価格の考え方について

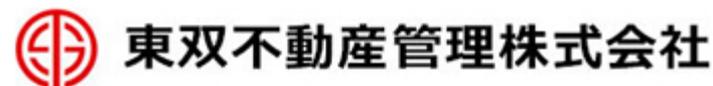
令和6年6月22日(土)

一般社団法人 おおくままちづくり公社



- ・ 会社設立： 2004年5月
 - 【本社】 福島県双葉郡大熊町小入野字西大和久532番地10
 - 【大川原仮事務所】 福島県双葉郡大熊町大字大川原字南平1140番地1
- ・ 事業内容：
不動産賃貸業、総合環境資材販売、不動産売買・仲介業。
- ・ 地域発展と共に成長し続ける企業であることを常に心の中に置き活動してまいりました。2021年、大熊町大川原地区に仮事務所を設置し帰還。
- ・ 2021.7 おおくままちづくり公社と空き家・空き地バンク事業への協力に関する協定書締結

これからも地域と共に、
皆さまの笑顔が続く未来を切り拓けるよう尽力いたします。



- ・ 会社設立： 1982年10月14日
本店を大熊町大字下野上字大野556番地に設置（現在仮事務所：広野町）
- ・ 事業内容：
福島第一・第二原子力発電所の廃炉事業に係る施設の管理・運営のほか、土木・建築事業、廃炉事業に携わる方々の生活環境のサポート、地元不動産の仲介・売買、福島（相双地域）の交流人口拡大に向けた旅行事業、双葉町産業交流センター内のレストラン事業など、福島復興に向けた取り組みを推進しております。
- ・ 2021.7 おおくままちづくり公社と空き家・空き地バンク事業への協力に関する協定書締結（本事業への協力は双葉郡で6町目）

社員一同、地域の皆さまのご要望に寄り添い
福島復興に貢献してまいります。



大熊町内取引事例について
(2020年第四四半期～2023年度)
国土交通省
「不動産情報ライブラリ」
登録事例を用いて

大熊町内取引事例(2020年第四四半期)



大熊町内取引事例(2020年第四四半期) ※2024年6月2日時点																						
種類	地域	地区名	最寄駅	駅距離(分)	取引価格(総額)	取引価格(@㎡)	取引価格(@坪)	面積(㎡)	土地の形状	間口	延床面積(㎡)	建築年	建物の構造	用途	今後の利用目的	前面道路方位	前面道路種類	前面道路幅員(m)	都市計画	建ぺい率(%)	容積率(%)	
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野		3	2,100,000	18,000	59,000	120	ほぼ整形							接面道路無			1種住居	60	200
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野		2	5,500,000	17,000	57,000	320	ほぼ台形	19					東	町道	9.5	1種住居	60	200	
宅地(土地)	商業地	大字下野上	大野		2	4,100,000	21,000	70,000	195	長方形	9					西	県道	8.5	近隣商業	80	200	
宅地(土地と建物)	商業地	大字下野上	大野		2	28,000,000			250	不整形	540	1962年				北	町道	5	近隣商業	80	200	
宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	大野		6	33,000,000			520	不整形	30	135	1976年	木造	住宅	北	市道	10.5	非線引き	60	200	
宅地(土地と建物)	商業地	大字下野上	大野		2	25,000,000			195	ほぼ長方形	9	150	1970年			西	県道	9	近隣商業	80	200	
宅地(土地と建物)	商業地	大字下野上	大野		2	17,000,000			185	ほぼ台形	11	80		木造	店舗	北東	町道	5	近隣商業	80	200	
宅地(土地と建物)	商業地	大字下野上	大野		1	50,000,000			280	ほぼ台形	7.5	180	1980年	鉄骨造、木造	住宅、店舗	東	県道	8.5	近隣商業	80	200	
宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	大野		4	24,000,000			240	長方形	18.5	80	1997年	木造	住宅	南西	町道	7	1種住居	60	200	
宅地(土地と建物)	商業地	大字下野上	大野		2	150,000,000			1100	台形	410	1988年	鉄骨造、木造	住宅、店舗		南	町道	11	近隣商業	80	200	
農地		大字熊				11,000,000			3600													
農地		大字下野上				4,700,000			1500													
農地		大字下野上				160,000,000			5,000㎡以上													

出典：「国土交通省 土地情報総合システム」より三瓶作成

取引事例の特徴

- ・ 宅地3件、宅地と建物7件、農地3件 合計13件
- ・ 解除前の駅近くの取引事例がほとんどであり、用地買収等の事例の可能性あり。
- ・ 農地の取引価格も震災前の平均価格(2010年、普通品等(田)福島県平均価格753円/㎡、753,837円/1反)から考えると非常に高額であるため、転用目的の買収等が予想される。
- ・ 現時点(2024年6月2日)から考えると、公開された取引事例は非常に限定的かつ少数だった。

大熊町内取引事例(2021年度)



大熊町内取引事例(2021年度) ※2024年6月2日時点

種類	地域	地区名	最寄駅	駅距離(分)	取引価格(総額)	取引価格(€/㎡)	取引価格(€/坪)	面積(㎡)	土地の形状	間口	延床面積(㎡)	建築年	建物の構造	用途	今後の利用目的	前面道路方位	前面道路種類	前面道路幅員(m)	都市計画	建ぺい率(%)	容積率(%)	取引時期	
宅地(土地)	商業地	大字下野上	大野	2	3,200,000	15,000	51,000	210	ほぼ整形	10.5						西	県道	6	近隣商業	80	200	2021年第1四半期	
宅地(土地)	商業地	大字下野上	大野	2	2,400,000	21,000	68,000	115	ほぼ長方形	6						東	県道	9	近隣商業	80	200	2021年第1四半期	
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	5	31,000,000	14,000	45,000	2,000㎡以上	ほぼ整形	40						南東	町道	14	1種住居	60	200	2021年第1四半期	
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	4	4,200,000	11,000	37,000	380	ほぼ台形	37						北東	町道	8	1種住居	60	200	2021年第1四半期	
宅地(土地と建物)	商業地	大字下野上	大野	1	61,000,000			690	ほぼ台形	14	320	1971年	木造	住宅、店舗、その他		東	県道	7	近隣商業	80	200	2021年第1四半期	
宅地(土地と建物)	商業地	大字下野上	大野	2	24,000,000			830	不整形	16.5	270	2004年	木造	住宅、店舗		西	県道	8.5	近隣商業	80	200	2021年第1四半期	
宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	大野	3	47,000,000			1300	ほぼ台形	40	160	1973年	木造	住宅、事務所		西	県道	7	近隣商業	80	200	2021年第1四半期	
宅地(土地と建物)	商業地	大字下野上	大野	2	28,000,000			490	不整形	15						東	県道	9	近隣商業	80	200	2021年第1四半期	
宅地(土地と建物)	商業地	大字下野上	大野	3	37,000,000			180	ほぼ整形	7.5		1962年	鉄骨造、木造	住宅、店舗		東	県道	9	近隣商業	80	200	2021年第1四半期	
宅地(土地と建物)	商業地	大字下野上	大野	3	22,000,000			1100	ほぼ正方形	34						東	県道	6	近隣商業	80	200	2021年第1四半期	
宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	大野	3	37,000,000			160	ほぼ台形	20	155	1997年	木造	住宅		西	町道	6	1種住居	60	200	2021年第1四半期	
宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	大野	2	54,000,000			510	ほぼ長方形	45						西	町道	6	1種住居	60	200	2021年第1四半期	
宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	大野	5	21,000,000			440	ほぼ整形	33						南	道路	4.5	非線引き	60	200	2021年第1四半期	
宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	大野	28	4,000,000			600	ほぼ長方形		185	1993年	木造	共同住宅	住宅	北	私道	4.3	非線引き	60	200	2021年第3四半期	
宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	大野	14	10,000,000			1200	ほぼ長方形	20	430	2007年	軽量鉄骨造	共同住宅	住宅	北東	町道	6	非線引き	60	200	2021年第4四半期	
農地		大字下野上			3,700,000			1200															2021年第1四半期
農地		大字下野上			27,000,000			5,000㎡以上															2021年第1四半期
林地		大字大川原			5,000,000			5,000㎡以上															2021年第2四半期

出典：「国土交通省 土地情報総合システム」より3瓶作成

取引事例の特徴

- ・ 宅地4件、宅地と建物11件、農地2件、林地1件 合計18件
- ・ 2020年度第四四半期に続き、駅前の取引事例が顕著。共同住宅の取引事例が見受けられ、現在の町内のアパート供給の基礎となったと考えられる。
- ・ 現在時点(2024年6月2日)から考えると、公開された取引事例は2020年第4四半期に続き非常に限定的かつ少数だった。なお、当該年度に旧市街地の中心部分が解除されている。

大熊町内取引事例(2022年度)



大熊町内取引事例(2022年度) ※2024年6月2日時点

種類	地域	地区名	最寄駅	駅距離(分)	取引価格(総額)	取引価格(①㎡)	取引価格(②坪)	面積(㎡)	土地の形状	間口	延床面積(㎡)	建築年	建物の構造	用途	今後の利用目的	前面道路方位	前面道路種類	前面道路幅員(m)	都市計画	建ぺい率(%)	容積率(%)	取引時期	
宅地(土地)	住宅地	大字大川原	大野	30~60	8,600,000	3,400	11,000	1800	不整形	33						東	県道	11	非線引き	60	200	2022年第1四半期	
宅地(土地)	宅地見込地	大字大川原	夜ノ森	30~60	10,000,000	2,500	8,300	2,000㎡以上	ほぼ長方形	39					その他	北	農道	3	非線引き	60	200	2022年第1四半期	
宅地(土地)	宅地見込地	大字大川原	夜ノ森	30~60	6,300,000	2,500	8,300	2,000㎡以上	不整形	50.0m以上				その他	北西	農道	3	非線引き	60	200	2022年第1四半期		
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	2	1,800,000	17,000	57,000	105	ほぼ長方形	12						北東	町道	6	近隣商業	80	200	2022年第1四半期	
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	2	3,600,000	16,000	54,000	220	ほぼ台形	14						北東	町道	6	近隣商業	80	200	2022年第1四半期	
宅地(土地)	商業地	大字下野上	大野	1	25,000,000	20,000	67,000	1200	ほぼ長方形	28.5						西	県道	7	近隣商業	80	200	2022年第1四半期	
宅地(土地)	宅地見込地	大字下野上	大野	13	3,000,000	5,500	18,000	540	不整形	16						南西	私道	6	非線引き	60	200	2022年第1四半期	
宅地(土地)	宅地見込地	大字大川原	夜ノ森	30~60	2,800,000	2,500	8,300	1100	ほぼ長方形	11				その他	北	農道	3	非線引き	60	200	2022年第2四半期		
宅地(土地)	宅地見込地	大字大川原	夜ノ森	30~60	9,700,000	2,500	8,300	2,000㎡以上	不整形	41				その他	北	農道	3	非線引き	60	200	2022年第2四半期		
宅地(土地)	住宅地	大字熊	大野	20	2,500,000	7,800	26,000	320	長方形	16				その他	東	私道	6	非線引き				2022年第2四半期	
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	19	6,200,000	11,000	36,000	570	ほぼ長方形	18.5						南	県道	10	非線引き	60	200	2022年第2四半期	
宅地(土地)	住宅地	大字熊	大野	20	3,000,000	8,500	28,000	350	ほぼ整形				倉庫			南	私道	6	非線引き	60	200	2022年第3四半期	
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	2	19,000,000	12,000	40,000	1600	不整形	50.0m以上						北西	町道	6.7	1種住居	60	200	2022年第3四半期	
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	4	20,000,000	14,000	45,000	1500	ほぼ整形	23						南東	町道	14	1種住居	60	200	2022年第3四半期	
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	3	2,300,000	6,000	20,000	380	不整形	6				その他	西	町道	7	1種住居	60	200	2022年第4四半期		
宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	大野	23	5,000,000			520	ほぼ長方形	27	250	2013年	木造	住宅、その他	住宅	南東	県道	10	非線引き	60	200	2022年第2四半期	
宅地(土地と建物)	住宅地	大字熊	大野	20	6,000,000			370	長方形	21	110	2007年	木造	住宅	住宅	南東	私道	6	非線引き	60	200	2022年第3四半期	
宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	大野	20	25,000,000			1300	ほぼ長方形	28	600	2010年	軽量鉄骨造	共同住宅	住宅	南	県道	11.5	非線引き	60	200	2022年第3四半期	
宅地(土地と建物)	住宅地	大字小入野	大野	29	35,000,000			2,000㎡以上	台形	37	440	2009年	軽量鉄骨造	共同住宅	住宅	東	町道	7	非線引き				2022年第4四半期
宅地(土地と建物)	商業地	大字下野上	大野	10	23,000,000			1100	台形	15	430	1988年	鉄骨造	店舗	事務所	南	県道	16	2種住居	60	200	2022年第4四半期	
農地		大字熊			320,000			185															2022年第1四半期

出典：「国土交通省 土地情報総合システム」より三瓶作成

取引事例の特徴

- ・ 宅地15件、宅地と建物5件、農地1件 合計21件
 - ・ 当該年度から駅前以外の取引事例以外の土地取引事例が散見される。大川原地区の他、下野上・熊地区の住宅地での取引事例が見受けられる。今後の目的を見ると今後の動向を期待した土地取引あるいは倉庫の記載があった。
 - ・ 宅地と建物の取引事例では今後の目的として住宅利用(アパート含む)が記載されており、店舗も含まれていた。
 - ・ 現時点(2024年6月2日)から考えると、公開された取引事例は2020年第4四半期に比べバリエーションが増えてきている。
- 解除の翌年ということもあり、徐々に取引市場が回復する兆しが見えた。

大熊町内取引事例(2023年度)



大熊町内取引事例(2023年度) ※2024年6月2日時点

種類	地域	地区名	最寄駅	駅距離(分)	取引価格(総額)	取引価格(㎡)	取引価格(㎡坪)	面積(㎡)	土地の形状	間口	延床面積(㎡)	建築年	建物の構造	用途	今後の利用目的	前面道路方位	前面道路種類	前面道路幅員(m)	都市計画	建ぺい率(%)	容積率(%)	取引時期
宅地(土地)	住宅地	大字小入野	大野	28	18,000,000	15,000	49,000	1200	不整形	50.0m以上					事務所	南	町道	4	1低住専	40	60	2023年第1四半期
宅地(土地)	住宅地	大字小入野	大野	28	8,200,000	9,100	30,000	900	不整形	12					その他	南	町道	4	1低住専	40	60	2023年第1四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	10	11,000,000	17,000	57,000	590	不整形	11.5					その他	北西	町道	3	1種住居	60	200	2023年第1四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	10	7,800,000	19,000	63,000	350	ほぼ台形	19					その他	西	町道	6	1種住居	60	200	2023年第1四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	10	8,300,000	20,000	65,000	380	ほぼ台形	16					その他	南西	町道	7	1種住居	60	200	2023年第1四半期
宅地(土地)	宅地見込地	大字下野上	大野	4	12,000,000	2,800	9,300	2,000㎡以上	ほぼ整形	50.0m以上					事務所	北	町道	16	非線引き	60	200	2023年第1四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	12	4,500,000	15,000	50,000	300	ほぼ長方形	15					住宅	南西	私道	5	2種住居	60	200	2023年第1四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	11	4,200,000	12,000	40,000	290	ほぼ整形	10					その他	南東	県道	8.5	非線引き	60	200	2023年第1四半期
宅地(土地)	宅地見込地	大字下野上	大野	16	20,000,000	6,500	21,000	790	ほぼ長方形	50.0m以上						北西	県道	7.5	非線引き	60	200	2023年第1四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	10	1,700,000	23,000	77,000	75	ほぼ台形	15					その他	西	町道	13	2種住居	60	200	2023年第1四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	10	3,600,000	23,000	77,000	155	ほぼ台形	16					その他	西	町道	13	2種住居	60	200	2023年第1四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	14	27,000,000	12,000	38,000	1600	ほぼ整形	39					その他	北西	県道	7.5	非線引き	60	200	2023年第2四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	10	3,900,000	19,000	63,000	210	ほぼ整形						その他	接面道路無			2種住居	60	200	2023年第2四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	10	4,900,000	19,000	63,000	260	ほぼ整形						その他	接面道路無			2種住居	60	200	2023年第2四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	10	5,300,000	19,000	63,000	280	ほぼ整形	14					その他	北東	町道	6	2種住居	60	200	2023年第2四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	10	19,000,000	19,000	63,000	1000	不整形	15					その他	北東	町道	6	2種住居	60	200	2023年第2四半期
宅地(土地)	住宅地	大字熊	大野	24	4,000,000	8,100	27,000	500	ほぼ長方形	25					住宅	南	町道	3.5	非線引き	60	200	2023年第4 四半期
宅地(土地)	住宅地	大字下野上	大野	20	23,000,000	12,000	40,000	1900	ほぼ台形	38					事務所	北	県道	12	非線引き	60	200	2023年第4 四半期
宅地(土地と建物)	住宅地	大字熊	大野	23	36,000,000			990	ほぼ長方形	18.5	520	2008年	木造	共同住宅	住宅	北東	県道	9	非線引き	60	200	2023年第1四半期
宅地(土地と建物)	住宅地	大字下野上	大野	26	4,000,000			300	ほぼ整形	7	130	2005年	木造	住宅	その他	南東	私道	6	非線引き	60	200	2023年第2四半期
宅地(土地と建物)	住宅地	大字熊	大野	19	5,000,000			290	ほぼ長方形	15	85	2006年	木造	住宅	住宅	南東	町道	6	非線引き	60	200	2023年第4 四半期

出典：「国土交通省 土地情報総合システム」より三瓶作成

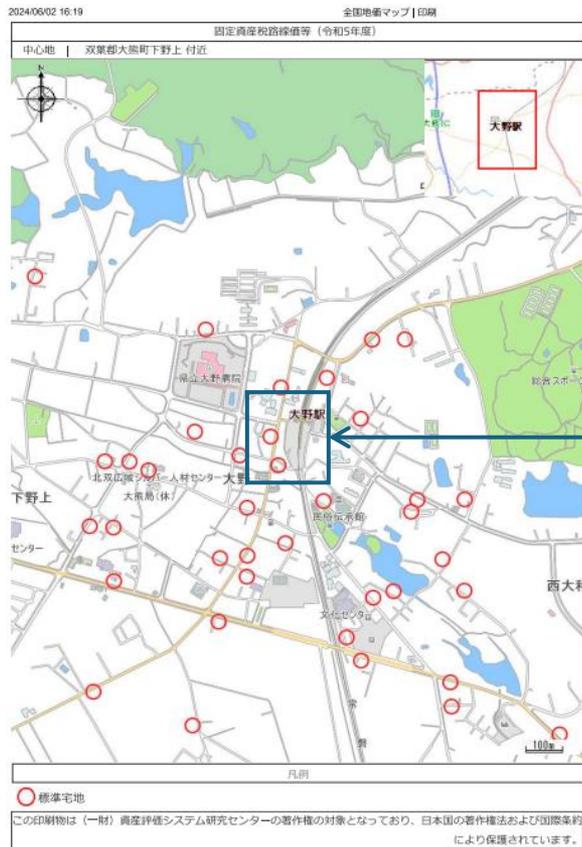
取引事例の特徴

- ・ 宅地18件、宅地と建物3件 合計21件
- ・ 昨年度に比べ駅前以外の土地取引事例が目立つ。駅徒歩15分圏内の取引事例が大勢を占め、その他小入野地区の取引事例も見受けられるようになった。
- ・ 土地購入の目的も今後の動向を期待する取引の他、住宅・事務所建築目的も見受けられる。
- ・ 宅地と建物の取引事例では、引き続き今後の目的として住宅利用(アパート含む)があった。
- ・ 現在時点(2024年6月2日)から考えると、土地を購入する動きが目立ち、今後建物を建設して利用する動きが期待できる。建物建設が進むと、町内の滞在人口や関係人口が増加し、さらに土地への投資意欲(移住・帰還や商工業目的の企業立地等)が高まってくると考えられる。

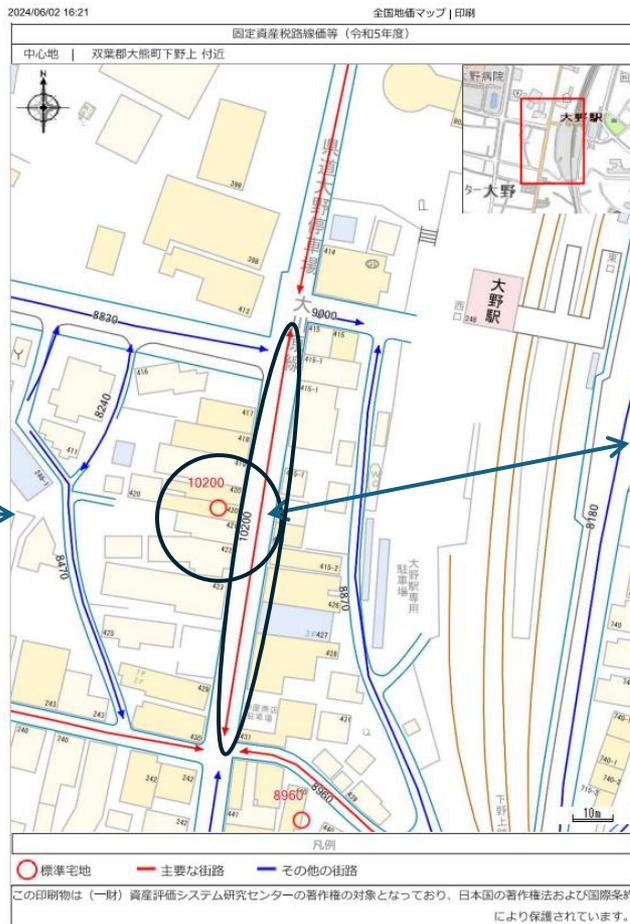


固定資産路線価評価による価格について
～「全国地価マップ」を参考に～

大熊町内の固定資産路線価評価(R5)※参考 ～全国地価マップを参考に～



拡大図



赤丸は基準とした宅地(標準宅地)
赤い両端↔の線沿いの土地については、10,200円/m²の評価を基準とすることを示します。
※土地の特徴(奥行が長いや間口が狭いなど)で評価の補正があります。
※令和5年～7年(3年間)までは同様の評価になる見込みで、令和8年に評価替えが行われる見込み。

出典: 「全国地価マップ」より2024年6月2日三瓶作成
<https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal>



ご質問がございましたら、
挙手にてお願いいたします。