

アプレイザル通信

No.23

公共用地取得の土地評価雑感（その1）
—不動産鑑定士の視点からみた今日の問題—

平成21年（2009）9月



（撮影 松藤康公）

株式会社アプレイザル福岡

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前2丁目1番1号 福岡朝日ビル5階
TEL (092) 481-1106
FAX (092) 481-1186
E-mail: edamame@app-f.jp
URL: <http://www.app-f.jp/>

公共用地取得の土地評価雑感（その1）

—不動産鑑定士の視点からみた今日の問題—

不動産鑑定士 安木徳男

はじめに

スッキリ・ハッキリしない問題点を抱えるのは世の常であるが、少しでも解決していこうとするのが人間の宿命であり、その分野に関わる人々の責務でもある。

公共用地取得の際の土地評価においても、不動産鑑定士の立場からみて、様々な問題点が感じられる。混乱回避のため、各起業者においてはより細かいルールや考え方の方向性を示し、その大部分は一步前進に大きく寄与している。それでも引き続き問題点は残り、また示されたルール等が実務上有益なのか、場合によっては混迷を深めているのではと思う点もある。

本拙稿では、現場に携わる不動産鑑定士の立場から問題点の幾つかを採り上げ、理解不足、恣意的な面もあるが、可能な限り私見を述べてみたい。

なお、本稿は次の構成とし、今回は総論部分に当る「その1第一部」を掲載し、「その2第二部」は後日の「アプレイザル通信」で報告する。

その1 第一部 今日の問題とその背景

その2 第二部 「土地評価事務処理要領」の逐条雑感

第一部 今日の問題とその背景

「事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図る」（「公共用地の取得に伴う損失補償基準」用地対策連絡会決定・以下「基準」という）第1条）うえでの、土地評価現場における問題点は、古くから議論されているもの、不動産市場の変遷によるもの、比準表の守備範囲を超えるもの、鑑定評価基準改定との時間的ズレによるもの等に分類される。

以下6項目について述べ、第二部の「『土地評価事務処理要領』の逐条雑感」の総論とする。

1. 憲法上の根拠

任意買収時における「適正な補償」については、対価補償と考えるのが現実的であり、だとすれば損失補償についての憲法上の根拠をどこに置くかによって、「正常な取引価格」（「基準」第8条1項）の認識上微妙な違いが出るようである。（注1）

（注1）『最新公共用地取得の土地評価—評価手法の実務解説—』（著 宮崎賢新日本法規 25頁）によれば、①財産権補償（憲29③）、②平等原則（憲14）、③生存権保障（憲25）の3つの主張があり①と②を採用するのが通説・実務とされている。

いずれの主張であっても代替地取得可能性は重視される。①、②の採用が通説だとしても、「③を向いた①、②」と考えるのが現実的ではなからうか。専門外でありこれ以上の議論に加わる力はないが、公共用地評価を語る時、今も昔も最大のテーマであることに異論はない。

2. 不動産鑑定評価との整合性

—「正常な取引価格」と「正常価格」は完全同義ではない—

基準第8条1項は「取得する土地（土地の附加物を含む。以下同じ）に対しては正常な取引価格をもって補償する」とし、「正常な取引価格」の概念を使う。一方不動産鑑定評価基準（国土交通省土地鑑定委員会答申、以下「鑑定基準」という）による公共用地取得の際の鑑定評価では更地の「正常価格」を求める。

この二つの価格概念は同一であるかを巡って古くから種々議論されてきた。一応同義説

が通説化されているものの、同義＝同額と理解している向きもあり、評価現場では（モヤモヤしつつも）深入りを避けているのが実情である。このことを中心に整合性を探ってみる。

私見は、「概ね同義を意図しているが、現実的には「同義＝同水準」と理解すべきであり、特に取得地価格は、最有効使用が標準的使用と異なる場合には、理論上も同水準にならないケースが生ずる。」というのが結論である。

両基準の対比表を末尾別紙に掲げたので参照して頂きたいが、明確にしていないところに答えがあるようで、実務上は均衡を失さない程度と同水準にあればいいというのが本音ではなからうか。

以下総論の意味合いを込めて、幾つかの視点から検討してみる。

①両基準成立の経緯

「正常な取引価格」と「正常価格」はそもそもどちらが先に出てきた概念であろうか。そしてまたその接点はどこにあるのだろうか。

土地評価は明治時代の「地租改正」時スタートとしているようだが、補償上の土地評価も鑑定も明治時代には既に存在している（土地収用法も明治時代）。鑑定人は公共用地取得、裁判所、金融機関等にあつて一部では報酬を得てなされていたようである。この二つは昭和30年代の地価高騰に伴う公共用地取得難を背景として、密な接点をもつこととなる。

昭和37年3月建設大臣の諮問に対し、公共用地審議会は「公共用地の取得に伴う損失の補償を円滑かつ適正に行うための措置に関する答申」を出す、「第一、統一的な損失補償基準の確立」のなかで「正常な取引価格をもって基本とする」とし、最後の「第三、鑑定評価制度の確立」（注2）で、公共用地の取得のみならず、私人間の土地等の流通のためにも鑑定制度が必要である旨示した。

（注2）その中には「大規模な事業においては・・・鑑定人の鑑定をもととする事例がしばしばみられ、さらに、収用委員会が裁決を行うにあつても、

評価については鑑定をもととしている場合が大半を占めている実情である。」との記述がみられる。

この答申を受けて同年6月「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」が閣議決定された際、閣議了解において鑑定制度については宅地制度審議会において審議することとされ、答申を経たあと、昭和38年7月「不動産の鑑定評価に関する法律」が公布された。そして同審議会より昭和39年に鑑定基準が答申され、同40年に宅地見込地、同41年に賃料の基準を公表後同44年に一つにまとめられた。その後大きくは2回の改正を経て今日に至っている。その中で「正常価格」の概念が使われている。

このように我が国鑑定評価制度と公共用地取得に伴う損失補償制度は元々別の目的・役割により成り立っているものの、少なくとも鑑定制度が法律上の制度として誕生するにあたっては、損失補償制度の「腹を借りた」訳である。「腹を借りた」から同義と即断はできない。土地収用法を背景とし生存権保障を向いた「正常な取引価格」と、合理的市場と市場人の行動にどっぷりと漬かった市場価格としての「正常価格」の違いは、引き継いだあるいは引き継ぐべきDNAが違い、かつ作業工程の質量が異なる。さらに評価主体の違いなどにより、共通の土俵に乗ろうとするが、その時々によっていささかズレるのが現実である。機械的に同義同額にこだわる必要はないし、こだわるのは間違いですらある。もっとも基準第8条同細則第二別記一「土地評価事務処理要領（以下「要領」という）」による標準地は、標準的使用と、地域性を代表する最有効使用の一致が前提であるので（注3）、同水準に保たなければならないし、鑑定額との開差が大きい場合は評価手順を見直す必要がある。

（注3）起業者によっては、地域内画地の集計結果のみにこだわる結果、その種別では同一需給圏内で流通しないような標準地を設定することが起こり得る。例えば戸建住宅地域と判定した地域で、アパート用地にはなっても戸建住宅地としては流通しない画地が選定されることが起こり得る。このような場合、同一需給圏の標準を介して戸建住宅地になり得る画地を再選定し、前提を崩さないようにしなければならない。

②任意買取価格の性格

公共用地の任意買取は私法上の契約による対価の支払いであるものの、不調状態が続けば、後に土地収用法が控えるため、「値段は？」とは言えても「売らない」という選択肢が通常はない。

鑑定基準の正常価格を形成する市場条件のうち、市場への参入退出の自由、最有効使用を前提とした価値判断、相当の期間市場に公開されているなどの条件が、用地買取の時果たして満たされているだろうか。言葉どおりに受け取れば正常価格と同一ではないが、起業者側で相手になり替わって、このような市場条件を満たす価格提示がなされているとすれば、同じ土俵上になる。

なお、（任意買取ではないが、）土地収用法71条の「相当な価格」の意義について「近傍において同等の代替地を取得するに足る金額」（最高裁昭和48年10月18日判決）と判示されているものの、法学者、経済学者の中には通常対価のほか、補償では「上乘せ」の必要性があると説く論も根強い。（注4）

憲法上の根拠をどこに置くか、完全補償であるべきかなどの議論にも深く関わるため、筆者が立ち入れる領域ではない。

ただ、これらの議論が背景にあるために「正常価格」との異同を巡る論争も複雑化し、いまだ続いていると考えられる。

すなわち、各論点についての考え方の違いで、上述の市場条件が同一である価格提示が、論理的に可能であるかが分かれてくると思われる。

本稿では可能という前提のもとに、評価実務の立場から検討していく。

（注4） 「上乘せ補償の「必要性」について」を論じた論文として「土地収用に関わる損失補償の要否・方式についての経済学的検討」（芦谷典子, EVaLution No14, 2004 (株)プログレス）がある。

③取引価格基準と三方式併用原則

基準では正常な取引価格を算定する方式として「取引事例比較法を基準」（要領第10

条）とし、収益価格、積算価格を参考とする。一方鑑定基準では原則として三方式を併用して正常価格を求める。

この違いにより、正常価格と正常な取引価格は異なると断定していいだろうか。

前提として以下の二点について確認しておく。

イ. 公共用地評価においては、その殆どが標準地比準評価法により行なわれるが、取引事例を基準にして比準表により算定されるのは標準地のみで、近隣地域内の各画地は個別的要因格差の比準表により標準地価格から求められる。各地点毎に最有効使用を判定しそれに対応していく訳ではない。

基準第9条は「正常な取引は近傍類地の取引価格を基準とし、・・・諸要素を総合的に比較考量して算定する」としているが、近隣地域内の全画地の最有効使用が標準地と同じという前提がなければ、要領による標準地比準評価方式は成り立たない。

ロ. 鑑定では対象土地毎の最有効使用を検討するが、三方式併用の姿勢は全案件に必要である。ただし、案件の特性に対応した説得力の差は当然にあるため、鑑定基準のなかでも類型毎に軽重を設け、具体の鑑定作業のなかでも説得力の検討を強く要請している。なお「建物及びその敷地」など全ての類型を対象にした基準であるため、一部平仄を合わせにくい面があるので注意しなければならない。

上記のイ・ロから両基準に示す価格の異同のほかに、取得地比準において、標準地と異なる最有効使用と判定される画地があった場合、標準地からの比準で取引事例比較法を適用したことになるのかの問題が生ずる。もっとも実務上このようなケースが頻繁にある訳ではないが、混在・移行地域では要注意であり⑥で再検討する。

④鑑定実務上の三方式併用（１）

先述したように標準地の正常な取引価格は要領により「取引事例比較法を基準」とする。取引事例比較法自体は鑑定基準の三方式の一つであり、この限りでは正常価格の一面を指向していると認識できる。ただし実務上は比準表（注5）の枠内で統一性を保たねばならないため、鑑定上の取引事例比較法の結果と一致するとは限らない。

（注5）比準表…「国土利用計画法の施行に伴う土地価格等の評価について」（昭和50年国土庁土地局地価調査課長通達）別添一土地価格比準表、別添三林地価格比準表、別添四農地価格比準表

ところで鑑定基準では、人が物の価値を判定する場合、費用、市場での取引値段、収益（便益）の三面に着目して値付けするのが一般的であることを移入して、三面アプローチ（原価法、比較法、収益法）を原則とする。三試算価格は理論上は一致すべきであるが、種別・類型毎の値付け視点の違いと、市場性に対応した吟味を経る結果、それぞれの説得力には軽重差が生じるため、種類毎に軽重を考慮した手法を設けている。典型的な例として「家賃及びその敷地」は収益価格を標準とし、比準価格は積算価格とともに「比較考量」手法とされている。（実務上積算価格は使われるが、比準価格は適用困難が多い。）

公共用地評価に必要な土地のみ評価では下表のように示されている。

	比準価格	収益価格	積算価格 開発法等
更地	関連づけ	土地残余法 関連づけ	場合により 関連づけ
一体利用 広大宅地	〃	〃	開発法 比較考量
分割利用 広大宅地	〃	〃	〃

宅地見込地	〃		想定更地価格から造成費等控除後熟成度修正した価格を関連づけ
熟成度低い宅地見込地	標準		転換前種別に期待性加算した価格比較考量
農地（農地以外にする取引）	〃	参考	場合により関連づけ
林地（同上）	〃	〃	〃

上の表に見るとおり、三方式原則を貫く姿勢は強固であるものの、種類によっては無理な面がある。

比準価格は公共用地で対象とする全種類で、重視すべき試算価格になっており、特に農地、林地は、比準価格を標準としており、基準と同じ扱いになる。

⑤鑑定実務上の三方式併用（２）

収益価格は価値の本体に直接迫るもので、また攪乱マネーのグローバル化と大衆化政策を背景にスポットライトを浴びているが、公共用地評価に関連して概略見てみる。

・更地の場合、比準価格と同じレベルで重視されるが、理論上も実務上も、賃貸市場が成熟し、その収益性が取引価格決定の重要な要素になっている場合に有効性は増す。従って大中都市では有用な案件が多いが、郡部では駅前、中心市街地、大学等や大工場周辺のアパート集積地など適用可能なエリアが限られる。

・現行鑑定基準では従来からの直接還元法（土地残余法もここに入る）に加えDCF法がある。

・収益価格が最も輝き決定的に重要なのは、貸ビルや賃貸マンションなどの収益用複合不動産の評価においてである。ところが、この試算価格は土地建物一体としてのものであり、配分法により土地の取引事例に置きかえる場合、マネー構成や運営能力差など複雑な仕組

みから、土地代のみを合理的に抽出するのは簡単ではない。大きな事情補正を含むと考えた方がいい。(注6)

(注6) 平成19年4月から、鑑定基準の各論に第三章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」が追加された。この場合の価格種類は一部を除き「正常価格」ではなく「特定価格」とされている。

・更地に使われるのは直接還元法のなかの土地残余法である。「失われた10年」という言葉があるが、この土地残余法の適用の仕方について、昭和50年(国土利用計画法が施行された頃)頃から平成元年過ぎまで、わが国鑑定制度にとって「失われた15年」と巷間言われる処理をしてきた。土地残余法は総収益から総費用を引いた後、建物に帰属する純収益を控除して、残りの対象地に属する純収益を還元利回りで還元して求めるが、賃貸事例地で求めた純収益に、標準化補正、地域格差、個別格差の修補正を行ない対象地の収益価格とする手法が広く使われ、実質取引事例比較法と変わらない適用に近かった。

さすがに平成3年施行の鑑定基準改定でこのやり方は後退し、現在は対象地に直接新規最有効使用の建物を想定し、総(純ではない)収益把握における家賃設定の際、賃貸事例より比準する内容になっている。

なお、従来の適用の仕方は、現在は実務上皆無といえるが、鑑定基準上は今も完全に棄却されていない。何故なのか。要領では「参酌する」建て前上、収益価格の標準様式(注7)が掲げられているが、「失われた15年」時代のものである。これとの整合性を保つためであろうか。いずれにしてもこの手法では「参酌」したことになるのか疑問である。

(注7) 要領付録の標準様式は、賃貸事例地の収益価格を求めた後、格差修正を行い対象地の算定価格とするもので、純収益格差の修補正を行う場合よりも、もっと本来の収益77⁰ローチから遠ざかっている。

・定期借地借家法の施行後、経済地代や確定期間等の設定が可能になった。特に広く普及している沿道サービス地域では、地代を基にした収益価格の有効性が顕在化しつつある。もっとも新規相場地代というより、個別歩合

的な設定もあるため、線的統一性をより重視せざるをえない公共用地評価にあっては、馴染みにくい面もある。

・林地のうち都市近郊林地については、地価公示において、宅地化の影響を加味する収益価格の手法が準備されている。判断項目が多いためバラツキは生じ易いが、理論性、現実性ともにわかりやすく、実務上は有効である。農地についても、純農地以外の宅地化要因混入の一般農地については、同様の手法導入がはかられているのではなかろうか。(注8・9)

なお、公共用地取得等農地を農地以外のものにする非営農取引における農地評価は、大きな混乱を抱えたままになっているが、本稿第二部で検討する。

(注8) 「農地の鑑定評価についての研究」(社)日本不動産鑑定協会・1999.6)では、農地のなかに純農地のほか、宅地化の影響も若干受け純農地より高い一般農地を分類している。

(注9) 「近代農地の価格形成理論」(山本清著・不動産鑑定2007.5~7)では、農地を(1)農業本場純農地(2)純農地(3)宅地化の影響を受けた農地に三区別し、手法を述べている。

比準価格、収益価格以外の手法では、広大地(宅地)の開発法と、宅地見込地の熟成度修正を加えた開発法あるいは控除方式が大変有効である。広大地の開発法は、比較考量手法になっているが、マンション開発適地や戸建ミニ開発適地などでは、市場性を反映した採算価格が得られやすく、十分に尊重すべきである。宅地見込地の場合も、以前から適用されてきた手法であり引き続き重要である。

このようにして得られた各試算価格について、それぞれが有する説得力に係る判断を行ない、鑑定評価額の決定に導く。

この場合、比準価格よりも、他の手法で得た価格が高くなる場合も、低くなる場合もあるが、説得力の判断を経て、複数の試算価格の枠内で最終的に決められる。

なお「正常な取引価格」、「正常価格」いずれも地価公示価格(同様に扱われる県地価調査基準地標準価格を含む)を規準としなければならない。

⑥「正常な取引価格」と鑑定評価の活用

④でみたように実務上鑑定評価額が比準価格と同額になるケースは限られる。ただし農地、林地については、いずれも取引価格中心になるので、比準内容が同一であれば、同額が一般的になる。また併用される他の手法の説得力が弱い、あるいは適用できないような、例えば純農家住宅地などでも同様である。

一方「正常な取引価格」は比準価格によるが、前述したように一般的には比準表の枠内での算定が基本であり、鑑定による比準価格と同額になるとは限らない。

結局実務上は「正常価格」 $\geq \leq$ 「正常な取引価格」いずれのケースも生じるのが、当然である。開差が大きすぎる場合、再吟味・再試算すべきであろうが、いずれも地価公示価格を規準とすることが義務づけられており、均衡を失っていないかの制度的チェック機能として働く。なお地価公示価格は「正常な価格」であり、「正常価格」とイコールされている。

ところで基準や鑑定基準が本格的に整備された頃（昭和40年前後）は、高度成長期の渦中にあり、激しい地価上昇期でもあった。従って取引価格は常に先走り、家賃の増額改定がままならない収益価格は低く求められるのが一般的であった。このことは代替地取得可能な価格は高目高目で推移するため、土地補償額のあり方も取引事例中心主義で平仄が合いやすかったのではないだろうか。鑑定評価では場所によっては収益価格や宅地見込地の控除方式で得た価格との調整により、幾分低く導かれ、起業者にとっては使い勝手が悪かったかもしれない。こういった場合、起業者で鑑定による比準価格を上限として活用できる柔軟な制度であればよかったと思える。

一方現在は、マネー攪乱の対象になりやすいエリア、人口増が続くと予測されるエリア、大工場の進出があり雇用と所得が安定しているエリア、人口減に転じるエリア、過疎化が進んでいるエリア等、地域の特性と不動産市場が大きく複雑多様化している。このため、比準価格、土地残余法による収益価格、開発法による価格はその高低が案件により異なり、

一般化できない状況になっている。すなわち比準価格より鑑定評価額が高いケースも生じている。更に取り引件数がピーク時に比べ減少し、取引内容も売り圧力と動機の複雑多様化が進み、合理的な市場価格の抽出は簡単ではなくなっている。

こうした現在の状況を考えると、代替地取得可能な価格すなわち取引事例中心主義が今後も持続できるかという新たな問題が生じてくる。土地補償のあり方としては財産権補償の立場のみでは無理が生じ、今まで以上に生存権の保障の立場から検討が深まっていくのではなかろうか。

この項の結論としてマンション適地など、「起業者の内部評価による正常な取引価格よりも、鑑定評価額が高い場合や、鑑定評価による代替競争不動産との比較による比準価格が高い場合には、これらの価格で標準地価格を決定する。」というルールを導入すべきと思う。

現在一部起業者においては、標準地評価業務を外発注しているが、上記のような今日の状況を考えると、大変な時間と費用をかけるよりも、より安価な（補償業務管理士でもある）不動産鑑定士による鑑定評価に一本化し、浮いた予算で標準地数を増やしたり、評価方針企画や最有効使用の異なる画地の独自鑑定を積極的に導入するなど、より精度の高い評価額を提示していくのが、社会公正ではないかと考えられる。

なお取得地比準については、最有効使用が標準地と同じである限りにおいて、現状の処理でいい。そうでない場合は理論上も大いに問題があるので、次の⑦で述べることとする。

⑦標準的使用と最有効使用

起業者の実務では、原則として、近隣地域内の全ての画地が標準的使用と同じ最有効使用であることを前提とするが、鑑定評価では標準的使用を指標としつつも、同一需給圏と個別的要因の分析結果により、あくまでも点的な最有効使用を前提にする。

近隣地域内各画地の用途・規模等が純化している場合は、起業者評価の前提はほぼ崩れ

ない。純化せず混在や移行過程にある場合や、広大地など最有効使用が異なるため、地域の特性の制約を殆ど受けない場合など（「同一需給圏内の代替競争不動産」と比較することになる）には前提が崩れている可能性があり、一つの標準地のみから無理して比準しようとするれば、混乱とともに評価額の根拠を失ってしまいかねない。

この問題は、標準地選定や近隣地域の範囲のあり方、採用事例、結果としての取得地価格の精度など、評価作業にポタンのかけ違いを惹起するとともに、補償制度そのものの信頼を揺るがしかねない。もっとも、頻繁にある訳ではないし、起業者によっては相互介在型の二つの近隣地域重複を是とし、二つの標準地を設けるなど柔軟に処理しているが的確である。

「第二部要領の逐条雑感」で詳述するとして、対策について触れておきたい。

対策の方向性としては、地域内の現状にこだわりすぎず、同一需給圏の用途市場動向をもっと重視する。特に混在地域・移行地域については、安易に一つの標準地に絞らず、重層型、相互介在型に対応した複数標準地を準備するとともに、画地別最有効使用概念を本格的に導入する。これらのことは、起業地全体の評価作業に影響するので、具体の評価作業（外部発注含む）に入る前に、総合処理方針のコンサルタント業務を補償に理解ある不動産鑑定士に依頼して、評価全体計画を確立しておくべきではないだろうか。

⑧私見の整理

「正常な取引価格」と「正常価格」は同義かについて、この章の冒頭はじめに私見を述べたが、再度整理しておきたい。このことが「鑑定評価との整合性」の核心になるからである。なお標準地についてのみ触れるが、各取得地については⑦で述べたところである。

理論的には最有効使用が一致し、作業工程の質量が同一であれば完全一致するが、現実には作業工程が一面近似であり、常時完全一致はない。

実務上は、制度の目的、意義、歴史的経緯、

手法、評価作業者の能力差等を反映し、開差が生ずる。ただ地価公示を規準（裏返せば完全一致を求めている）とする制度により、一定水準内にあることのフィルターが働き、説明のつかない開差は評価を見直すことになる。

要領では、開差の縮小を含め適正な評価作業をぎりぎりまで努力するよう求めているが、（要領第15条参照）完全一致を規定はしていない。

結論としては、均衡を失しない程度に、おおむね同義⇔同水準という理解で足りる。

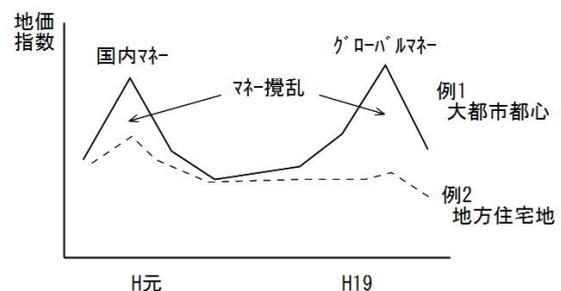
3. グローバルマネーの攪乱性

不動産の価格は、（一）その不動産に対してわれわれが認める効用、（二）その不動産の希少性、（三）その不動産に対する有効需要の三者の相関結合によって生ずる経済価値を動かす自然的、社会的、経済的、行政的要因の相互作用によって決定される。

このことをマクロ的に大把握するとその変動幅は

変動幅 $\Delta P =$ （実需に基づく）不動産価格の変動幅 $\Delta P1 \times$ （実体経済を乖離した）投資マネー流入による変動幅 $\Delta P2$

と認識すれば分かりやすい。この結果、例えば次のイメージ図が推定される。



例2は九州の殆どの中小都市に該当する $\Delta P2$ マネー攪乱のなかったケースであり、例1はマネー攪乱があったケースである。

地価論が本稿のテーマではないので、この分析は別な機会にするとして（注「アプレイザル通信No22」参照）イメージ図から、土地評価の現場では次のようなことを考えさせられる。

- イ. 攪乱マネーは更地開発型への流入は少ない。点的な複合不動産が主であり、面的に広がりを持つに達していない場合、土地の効用比較論を攪乱しやすい。
- ロ. 攪乱マネーは消滅した訳ではなく、倉庫に入った状態である。(4.④参照) 吸い込める体力のある大都市では、そのうちまた暴れると見た方がいい。ただ点的物件毎であり、面的ではない。
- ハ. 地価上昇が続く時、先行する取引事例価格に追随しないと代替地を買えない。しかし永久に地価上昇が続く訳ではない。なお、地価上昇期のみ頭にあって、常に比準価格は収益価格より高いという固定観念からのみ、正常価格と正常な取引価格の違いを論ずるのは正しくない。
- ニ. マネー攪乱が激しいエリア・時期には事例の選択には細心の注意が必要である。具体的には証券化対象不動産からの土地代抽出、投資転売目的か、継続利用目的か、世界視野か、地場中小投資家かなどの分析が重要である。また評価時点差による不公平性解消のためにはタイムラグに留意しつつ直近事例を処理しなければならない。(逆V字反転のピーク時事例のみではおかしい)
- 4.④で視点を変えて再述する。

4. 不動産市場の変遷

前記3とも関連するが、土地評価への影響を概観する。

①取引件数の減少(地方はピーク時の半分以上)

減少下にある取引件数である。大都市やマンションの敷地持分を除く地方における土地のみの取引は激減に近く、ここ20年間で約3分の1まで落ち込んでいる。ましてや地方における公共用地取得は、都心よりも、いわゆる田舎の宅地、田、畑、山林が多い訳で、更に少ない中での、取引事例探しは困難になりつつある。加えて個人情報保護法の制約もあ

る。

起業者においても20年前の認識は捨てて、商業地や農家住宅地、農地等については採出事例数はじめ、より広域的採用と取引時点の遡及を考えるべきであろう。また鑑定基準ではやむを得ない場合、細種別が異なる周辺地域からの採用を許容しているが、基準ではそうではない。この点も地域によっては再検討する時期にきているのではなからうか。

また取引件数が減少しているのは、人口減や、積極的利用・生産活動目的を持ってないという、地方特有の問題が背景にあり、売り圧力は強くてもその逆は乏しく、正常(市場が合理的で、売主買主ともに合理的交渉を積み重ねて成立する価格)な取引価格の成立も稀になりつつある。すなわち田舎における事情補正を要しない取引事例は、極端に少なくなっていることを認識し、対応していくべきであろう。

なお以上のような状況にもかかわらず、起業者による標準地評価では、一つの決定事例に引き続き固執するむきもあるが、これも案件によっては複数事例を中心に相互考量して決定する方が、市場実態により近くなることがある。

②土地は所有から利用の時代へ

全国政令市の中では最も高いマンション化率(マンションストック戸数/世帯数)を示す福岡市で30%弱(福岡県約14%)、九州7県で最も低い宮崎県で約2%になっているが、分譲マンション居住者の土地所有の意識は低い。ライフサイクルに合わせた住替えが多くなり、都心では土地相場よりも専有床価額のほか家賃との比較や投資価値に感心が集まる。また事業用定期借地権は郊外路線商業地域でかなりの利用がみられ、取引事例が少なくなっている反面、地代は経済的合理的に設定され、今後収益価格が有効になりうる可能性をもっている。また定期借家権の契約が増えれば、大家側は常時経済合理性に基づく、すなわち収益価格を中心にした価値判断をしていくことになる。

九州全体では郊外路商以外はまだ普及が低

いので、公共用地取得時の土地評価ではさほど問題になっていないが、今後注視していかなければならない。

なお、これらは建物との複合一体としての価値判断を伴うため、配分法の問題が大きくクローズアップされることになる。（要領第12条五号関連）

農地についても、食料製造工場化が推進されるなか、賃借権の拡大を伴うと考えられる。また、二拠点生活の普及など「住まい」のあり様が変わっていけば土地の権利関係も多様化していくことになる。

③人口減少と高齢化、所得等の影響

地価下落の持続、取引件数の激減として既に顕在化している。

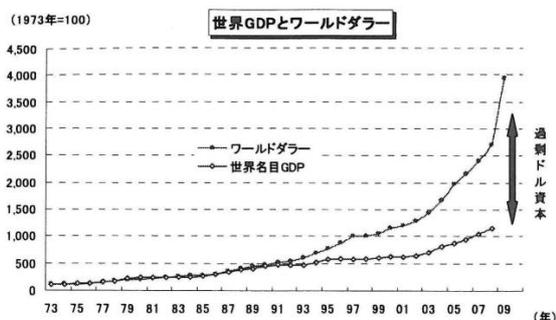
農山村の、希に発生する事例では、売り圧力の強い事情含みのものが多い。また商業地の名残りはあるが住宅地に（交通量が多く住宅地としては不向きで遊休化も多い）、住宅地は田・畑価格に造成費を加算した水準に、田畑・山林は純農地・純山林とそうでない農地・林地に、また取引態様も営農営林前提と非継続前提では異なるなどマーケットが重層化し、それに伴い価格形成各要因のウエイトに変化がみられるところである。

さらにこれら農山村では、生活直結地よりも放棄地が増えるなか、より都市部に移らざるを得ない状況にあり、ダム補償のみならず、生活再建の視点から、代替地のあり方をもっと現実的に考えていくべきと思われる。同時に市町村合併後の生活のあり方に変化があれば、同一需給圏の広域化にも関連していくと考えられる。

ところで住宅価格はサラリーマン層の平均的な所得によって決まる。極端ないい方をすれば中国と賃金が並ぶまでは所得は下るとみた方がよい。とすれば、住宅地の価格は今後も下るとみておいた方がいい。また高齢者の増加により、年金をベースにした支払限度額が、住宅価格に影響を与えつつある。

④グローバルマネーの攪乱とリスクの大衆化

昭和40年代後半の列島改造計画と平成元年の頃の二度の大きなバブル時にも、マネー攪乱による大きな地価変動がみられた。この時は基本的には国内マネーの金余りによるものであったが、今回（そして今後もそうであるが）はグローバルマネーの移動によるものである。下表は世界の金融資産とGDPの比を示しているが、1990年頃同規模であったものが、2007年では、金融資産はGDPの約3倍まで膨れ、リーマンショック後でも3倍弱を維持している。いままた、穀物や石油に飛びつき、そのうち証券化された不動産に向うことも十分に考えられる。



注：1973年=100。ワールドダラーは米バネスター海外中銀保有の財務省証券（N/連銀預託）
出典：新光総合研究所「SR1商品市況（原油カガNo.09-3）」2009/3/31

このことが九州において直接に影響を与えるのは、福岡市の都心のほか、20億～30億円を超える点的物件（超大型ビル、大規模流通施設、大型リゾート施設などのうち実需に支えられた魅力ある物件）についてである。ただマネーに見向きもされない地方でも間接的には、「まとめ買い」の対象になったり、また収益価格を中心にした複合不動産取引の考え方が、波及（繰り返すが、更地マーケットとの整合性が崩れやすく配分法に問題が生ずる）するなどの影響はある。

ところでこのグローバルマネーによる不動産価格への影響は、実はここまで述べた以上に、今後に向けて別な面で及んでいくことになる。

そもそこのグローバルマネーが増大しているのは、製造業（二次産業）の停滞により米ドルが大量に世界中にばらまかれ、各国がリスクの大衆化を内包しつつ合理的に受け入

れるため、「何でも証券化」を準備していった結果である。これに併せ不動産価値の考え方も米流の考え方が移入されつつある。すなわち、ア. 使用価値、イ. 市場価値、ウ. 投資価値の三面性であるが、わが国では、ア、ウの考え方は傍流で、イ市場価値中心である。アは例えば、工場を営むA企業にとってその工場と敷地は大変価値あるものであっても、業界全体として、また地域の土地利用からして殆ど有用でない場合に、継続使用価値と処分（清算）価値が考慮される。またウは特定投資家にとって採算購入価格以下であればよく、市場価格を乖離した取引が起り得る。このように市場価値以外の価値を織り込んだ取引価格が、より多くかつ普遍化していけば、いよいよ適正な事情補正の把握が困難になっていく。取引事例数が少なくなり、取引事情も複雑化していくなか、適正な市場価格の抽出はいよいよ困難になっていくであろう。

5. 土地価格比準表

「読めば読む程味がでる」素晴らしいルール表であるとおつくづく思う。

①作成の背景

この比準表は、土地転がしが横行した列島改造ブームの折、「地価の高騰の抑制と適正な土地利用の確保」を目的として、昭和49年12月24日に施行された国土利用計画法の適正な施行を図るため、当時の国土庁土地局地価調査課長通達により昭和50年1月示された。その後数次の改訂を経て、平成6年3月の六次改訂版が現在利用されている。

同法は私的な一定の取引における土地価格について、規制区域内の許可制、または、大規模取引についての届出制（例えば市街化区域で2,000㎡以上のみ対象。）による勧告をもって、行政が直接規制していく内容をもつ。自由主義経済に馴染むのかの論争が続いたものの、社会経済構造の変化により一般的な地価下落の時代に入り、直接的な地価規制すなわち取引価格の審査自体は、平成10年から事前届出制が原則として事後制に替わった。そ

のため、現在は休眠中に近い。なお土地利用計画の方は当初のとおり運用がはかられている。

価格審査では、地価公示価格及び都道府県地価調査基準地標準価格からの規（比）準等並びに近傍類地の取引価格から対象地の価格を求める際の地域要因の比較及び個別的要因の比較は、原則として、この比準表を適用して行うものとされている。

価格規制の基礎となる相当な価格については、三方式を併用する「独自評価による方法」もあるが、6週間以内に判断をくださなければならない。そのため手際よさと迅速さとともに、主観等の混入を防止して評価の客観性と公平性及び説得力を担保することが要請されるため、標準地比準方式が導入され「土地価格比準表」が作成されたものである。

現在土地評価の現場では、各分野において参考的に活用され、特に公共用地取得の際は基準でその適用を規定している。

この比準表作成時の考え方が、公共用地取得時やや異なった方向に適用されていると思われるところや、最終改訂から約15年経て幾分非現実的になっていると思われる点を、③以下で指摘してみたい。

このことは本稿「第二部『土地評価事務処理要領』の逐条雑感」に関連していく。

②同じ比準表を使う公共用地評価と国土利用計画法（以下この項では「同法」という）価格審査の関連

同法第18条により規制区域内の許可制では（区域指定は現在ない）、契約当事者の一方または双方が、国または地方公共団体等の場合「協議の成立をもって許可とみなす」としている。

届出の場合は第23条により「適用しない」ことになっている。ただ後に控える土地収用法による「相当な価格」、基準による「正常な取引価格」、地価公示法による「公示価格を規準としなければならない」などにより、同法の「相当な価格」は同一主旨の価格と考えられている。

なお土地収用法による権利の収用もしくはは

使用は、法に基づく価格審査の対象ではないが、「地価公示法第十条の規定による規準義務との関係において、法による価格規制における地価水準を前提として、収用価格は決定されてゆくこととなろう。」（「国土利用計画法一問一答価格評価編」地価調査研究会編著 大成出版社（以下「一問一答」という））とされ、さらに「公共用地の収用価格や任意買収価格が一般の規制価格とアンバランスの生じないように」（同書）運用されている。

いずれにしても同一の比準表を拠り所とする以上、完全一致はないにしてもバランスのとれた水準が確保されることになっている。

もっとも、農地については同法では適用除外であり、他の地目（池沼、原野など）の土地を評価する途中に必要なため設けられている。公共用地取引は農地以外にする営農非継続取引であり、整合するのか疑問である。

③標準的画地の選定について

異なった方向への適用が見られる。

標準地は近隣地域に属する画地のなかから、おおむね標準的な画地を選定する。適当な画地がない場合は当然想定地による。取引事例地や公示地等が類似地域にある場合は、それぞれの各地域に標準画地を設定することになる。

この場合、起業者によっては、地域内画地の集計分析にかなりの労力とエネルギーを割いて、その結果のみから設定することもあるが、これは間違いである。（注3参照）

結論からいえば、「市町村等の圏域内において標準的な地域における標準的なものを介して行う」（「六次改定土地価格比準表の手引」地価調査研究会編著 住宅新報社（以下「手引き」という））視点が欠けてしまっている。その結果、例えば〇〇市における標準住宅地域は、間口12m～16m、奥行12m～20m、地積150㎡～300㎡、総額800万円／㎡～1,500万円／㎡が、一般的な流通物件であるという時、「地域の全画地を集計分析し、中央値、最頻値、平均値を検討した結果、間口7m、奥行30m、地積210㎡を標準的な画地、すな

わち標準地に選定しました」ということが起こり得る。

比準表では、地域要因として、画地条件のうち間口・奥行・形状等・高低は取り入っていない。ということは比較の機会はない訳だから、比較しなくてもいいように、近隣地域・類似地域それぞれの地域に、同一需給圏の「標準的な地域における標準的なものを介して」、その用途に相応しい標準画地を想定（選定）しなければならない。

このことに関して、前出「一問一答」でも、「たとえそれが当該対象地の存する地域の一般的な画地であったとしても、・・・、想定される標準画地との比較において」（147ページ）とし、同一需給圏の標準的レベルにある、画地の想定（実在地があれば選定）を明示している。

ちなみに間口7mでは福岡県の標準住宅地域における普通の一戸建住宅は建たない。建物自体の狭い方で7m～8mは必要で、庭や駐車スペースを含めば概ね10m～13mは必要である。地域比較困難な画地を、大変な時間をかけて選定してもムダになる。極端な言い方をすれば適正な評価を放棄したに等しい。

このような場合、同一需給圏の標準性と地域の実情を勘案して、例えば間口10mにするとかの対応をしなければならない。ただし、アパートが最有効使用で集積し、類似地域が外にも多数あれば、間口7mで設定してもいいが、それは混在住宅地域になり登る山が異なる。

なお実務上、地域内の現実の画地状況を把握することは大切であるが、標準地設定用にはサンプル調査で十分である。また、同一需給圏の標準的なものは、住宅などの総額による流通性分析が大切であり、直接的には同種別の地価公示地等の傾向値などが参考になる。

④超広大地について

比準表に、本来予定していないケースである。

標準地積250㎡の標準住宅地域において、10,000㎡の福祉施設跡地を評価する場合など

である。

前出「一問一答」（145ページ）を引用する。

「土地価格比準表は、・・・、標準的使用の画地との比較における利用効率の悪さ等に着目して補正しているものであり、個別的要因の比較が困難な画地すなわち標準的使用の画地の数倍あるいは数十倍というような画地の面積が著しく異なるものの適用は、本来的に前提とされていない」

このような場合、鑑定評価を活用した独自評価、他種別の単独存在を是とし宅地見込地として把握、宅地のうちの同一需給圏代替競争不動産との比較など、至近の標準地を離れた評価が必要になる。（間接的には影響しあう）

何でも標準地比準評価法にこだわる起業者があるが、適正評価からはほど遠い。

⑤用途の混在、移行の程度によっては複数の標準地が必要

移行地については、高度成長と人口増を背景として、住宅団地開発や、新工業団地造成、路線商業地の成熟などと、それに関連する周辺地域で多くみられたが、近年は逆移行も顕在化しつつある。すなわち地方都市のシャッター通りが、商業地域から快適性の劣る住宅地域に移行したり、農地が原野に移行するなどである。もっとも市街地標準住宅地域や混在住宅地域から中高層共同住宅地域への移行は今後も続くと思込まれる。

郡部商業地の逆移行の場合、ところによっては江戸時代から村の中心であったという歴史性と、背後住宅地との地価格差を引き摺るため、評価のあり方も難しい面を持つ。

なお、移行地では移行前の使用態様が多く残っていても、価格水準は既に移行後が支配的になっている場合など、前後双方の価格を求め関連づけるのが本来の考え方である。

混在住宅地域については比準表との関係において問題点が多い。

比準表が対象にしているのは、市街地で、比較的狭小な戸建、アパート、店舗、事務所、小工場等が密集しているような地域である。

特定の用途に純化せず、例えば小工場と、そこで働く人々の社員アパート、自宅、それらの人々のための日用品店、食堂などが、一体として機能するまとまりのある地域を構成しているようなケースが考えられる。問題点を二点程概要のみ採り上げておく。

まず一つに、今日このようなエリアが数地域にわたって広く分布するような、地方都市はめったに見られないのではなからうか。実状は空地・空家が増え空洞化したり、マンション移行地になったりしているところが多いと思われる。比準表では面積の格差で幾分狭い画地を「普通」ランクとしているため、地方ではなかなか実態に合わなくなっている。

二つめには、特にマンション敷地が増えつつある場合の考え方である。鑑定基準では、平成15年改正施行時に、地域の特性の制約が弱く、最有効使用が標準的使用と整合しない画地について、「代替競争不動産」の概念を採り入れ、マーケットの実態に合わせている。

比準表でも、戸建住宅とマンション適地が併存し、地域の範囲が異なりかつ相互存在状態にあることを所与とした適用（二つの地域に二つの標準地）を許容している。（前掲「一問一答」245ページ）また「一体利用することが市場の需給関係等を勘案して合理的と認められる場合は、地積過大による減価を行なう必要がないことに留意すべきである。」（「比準表」第一一般的留意事項9）としている。これらの方向性は大いに活用し現実価値を是認すべきであるし、活用では地域の現状把握のみでなく、同一需給圏の市場性分析にもっと目を向けていく必要がある。さらにマンション適地に限らず、宅地と農地の相互存在など地域性の制約が弱く、土地利用も合法性、合理性、現実性がある場合に限り、面的一くくりにこだわらず、異なる用途地域が相互存在もしくは重層化して二地域存することを認め、標準地も二つ設けるなどの運用が必要である。（注10・注11・注12）

（注10）前掲1⁶-ジ⁶（注1）76⁶-ジ⁶

（注11）拙稿「アプライザル通信No.13」7⁶-ジ⁶

（注12）「用地取得・補償の法律実務 第二編第二章」（用地実務研究会編・新日本法規）

⑥非市街地で一般住宅、店舗、事業所（小工場、倉庫、資材置場等）空地、転用可農地が混在している場合の用途的区分

地方では頻繁にみられるケースであるが、比準表が予定している下町風の自己完結的混在住宅地域でないことは前記⑤のとおりである。ほかには農家集落地域のうちの、後段のタイプが考えられる。すなわち「比較的小規模な町村において…市街地的形態を形成するに至らない一般住宅地域」（注13）である。しかし一般住宅が多ければそれでよいかもしれないが、県道沿いで他用途の混入が多く、長期的に現状推移するような特性を持つ場合など問題がある。そもそも農家集落地域の名称からしてフィットしない。用途、規模、形状等多様多種であり、各画地の地価差も一般住宅地水準からの偏りのみで説明できないレベルにあるケースでは、地域の特性の制約下にあるとは言い難い。

（注13）用途的地域の説明文（定義？）は要領、比準表、手引き、鑑定基準いずれも同一主旨であるが、文言は微妙にバラバラである。例えば農家集落地域を転記してみる。

- ・比準表 都市の通勤圏の内外にかかわらず、在来の農家住宅等を主とする集落地域又は市街地的形態を形成するに至らない地域
 - ・手引き 農家集落地域は、都市の通勤圏の内外にかかわらず、比較的小規模な町村において、在来の農家集落地域及び市街地的形態を形成するに至らない一般住宅地域をいう。
 - ・要領 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
 - ・鑑定基準 都市の通勤圏の内外にかかわらず、在来の農家住宅等を主とする集落地域及び市街地的形態を形成するに至らない住宅地域
- 問題なのは、「又は」「及び」以下の後段のタイプである。結びは四つとも異なるが、比準表のみ「住宅」を特定していない。つまり住宅が多数を占めることなく、例えば店舗、工場、作業所、畑、資材置場なども混在しているような地域も該当するかである。いずれで学習したかによって現場は混乱を免れない。筆者は不動産鑑定士であるので当然「…住宅地域」と考えてきた。

このような場合、最有効使用が異なることも考えられるので、広く同一需給圏の市場分析を行ない、必要によっては地域が相互介在、重層化している可能性があるため、それに対応した評価が必要になる。

なお、現行比準表では適用の限界もあるので、地方非市街地混在地域の比準表が新しく設けられていいのではないだろうか。

6. 鑑定評価発注のあり方

公共用地取得の土地評価では、その殆どが標準地比準評価法によって行なわれるが、その手順は要領第5条に以下のとおり示されている。なお起業者が評価（基準及び細則では算定）の主体であることはいまでもない。

- (1) 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。
- (2) 同一状況地域ごとに一の標準地を選定する。
- (3) 標準地を評価する。
- (4) 標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める。

そして要領第15条で(3)については「原則として別に…当該標準地の鑑定評価を求める」ものとしている。なお(1)～(4)の全部あるいは一部について、不動産鑑定業者や土地評価部門の補償コンサルタントに評価案の代行業務を発注するケースがある。

受注する側の筆者の経験から感じていることを若干述べておきたい。

(1)については、以下の(2)～(4)に大きなかつ決定的な影響を持つため、原則として不動産鑑定士の関与を、評価方針企画の形で制度化すべきである。ここでの地域区分のあり方により、標準地数（発注する鑑定地点数にも影響する。）のみならず、評価の精度（場合によっては、無理論・無原則に陥らないとも限らない）に多大な影響を及ぼすからである。現在筆者の知る限りでは、先に起業者が概ね地域区分を行なって、それに従い発注規格や数量を定めている。そして第一回目の打合せ協議と現地調査を踏まえ、鑑定士案が出来ても、変更できないケースもある。

地域区分の適正さについて、鑑定士関与の必要性を強く主張するのは、今まで述べたことであるが次のような背景がある。

現行の基準、要領に従った地域区分では片目を閉じた評価に陥りやすい。すなわち価値判断の出発点となる最有効使用の判定におい

て、その前段階である地域分析の際の分析対象は、その不動産の属する地域と、その不動産に係る同一需給圏の市場の二つである。にもかかわらず現行作業は前者のみの地域区分と特性の分析で実質終わっている。

残念ながら、鑑定基準でも、従来から後者に関する記述はあったものの、地域によりこだわり同一需給圏の市場の特性とその影響分析は後退していた。平成15年改正施行から前面に出て、属する地域と市場の二つの分析をもって地域分析の意義とする形に改正されている。（別紙16ページ参照）

これを受けて最有効使用判定に関する留意点の一つが下表のとおり変更されている。

最有効使用が異なれば、標準地が変わらなければならない。すなわち地域区分を見直さなければならない。

(2)については、(1)とも関連するが、用途・規模が混在移行する場合の相互介入・重層型近隣地域、商業地など狭い範囲で地価格差が大きい場合、串ダンゴ型の飛び近隣地域の場合などにおいて、標準地を複数設けなため評価精度が劣ることがあるかもしれない。

起業者の予算の都合ということも希にはあるかもしれないが、適正評価・公平性の視点から問題がある。

なお細区分とした場合、それぞれに対応する取引事例が十分に存するかの問題が生ずるが、鑑定の活用により、他の方式を積極的に併用、同一需給圏内の代替競争不動産との比較、周辺地域の事例（鑑定基準ではやむを得ない場合の採用を肯定しているが、要領では否定）を採用、同一需給圏の地価構造を踏まえ売り希望価格などを基に抽出するなどによ

り解決していくことになる。

またこれらのことを背景として、標準地の設定のあり方についても、効率的な妥当性のある設定の仕方が検討されていくべきであるが、より実務的であるので第二部（逐条雑感）で検討していく。

(4) 何度も繰り返すことになるが、比準表が使えるのは、地域の標準的使用＝標準地の最有効使用で、地域内の全画地もそれと整合し制約下であり、最有効使用からの偏りのみで説明できる場合だけである。本来各画地の最有効使用が異なれば、それぞれの画地毎に、要領で示す「個別評価法」（独自評価とも言われる）によるなど、しなければならない。

7. むすび

用地職員と受注する側の方々が、大変な苦勞をして適正な土地評価に努めている姿には敬意を惜しまない。表には出にくいが国土・県土の均衡ある発展への多大な貢献も痛感する。

しかし拙稿で取り上げた一部の問題点については、要領・比準表のあり方、評価担当者の考え方など、今日の不動産マーケットに対応した整理をそろそろすべきではないかと思う。今のままではスッキリ、ハッキリしない混迷は続く。

九州各地の田舎を見つめ続けた、職人氣質の地方鑑定士も加えて頂き、関係各位と大いに議論し、結果公共用地取得の土地評価が一步前進することを願って第一部のむすびとする。

改正前	改正施行後（H15.1.1～）
<p>個々の不動産の最有効は、近隣地域の地域の特性下にあるので、個別分析にあたっては、特に近隣地域に存する不動産の標準的使用との相互関係を明らかにすることが必要である。</p>	<p>個々の不動産の最有効は、<u>一般に</u>近隣地域の特性の制約下にあるので、個別分析にあたっては、特に近隣地域に存する不動産の標準的使用との相互関係を明らかにし判定することが必要であるが、<u>対象不動産の位置、規模、環境等によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられるので、こうした場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行なった上で最有効使用を判定すること。</u></p>

(土地評価に関する) 基準対比表

基準…公共用地の取得に伴う損失補償基準のほか同細則、細則別記一土地評価事務処理要領及び土地価格比準表を含む。

鑑定基準…不動産鑑定評価基準

項目	基準	鑑定基準	備考
A 目的・定義等	(1条) 「事業の円滑な遂行と損失の適正な補正」	(不動産の鑑定評価に関する法律1条) 「土地等の適正な価格の形成に資する」 ・鑑定基準 「経済価値を判断しその結果を価額に表示すること」 「鑑定評価とは合理的な市場で形成されるであろう市場価格を、鑑定評価の主体が的確に把握することを中心とする作業」 「専門家の判断であり意見である。」	基準による補償は任意取得であり私法上の売買契約等の契約上の対価の支払いである。しかし本来的には強制的な契機に基づくもので、合意に至らないときは土地収用法のに移行。土地収用法は憲法29条3項に立脚した強制的権原取得の為の基本法。市場と市場人の合理性を前提とする鑑定評価と同じ土俵の価格提示がなされているか。
B 求める価格	(8条1項) 「正常な取引価格」 なお2項で「当該土地に移転すべき建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとして」と定めており、鑑定基準の「更地」と同義と理解できる。	(一般的に) 正常価格 「正常価格とは市場性を有する不動産について、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」	基準では土地の権原は取得するが、建物等は原則移転(第28条)である。移転するには代替地を買い取る価格が必要で取引価格中心にならざるを得ない。本文注11による①、②の通説のほか③生存権保障説も取り込むのが現実的で自然ではないかの論あり。 正常価格は原則三方式併用であり、困難な場合のみ、その考え方を参酌する。 土地収用法第71条では「近傍類地の取引価格等を考慮して算定した…相当な価格」とし、最高裁昭和48年10月18日判決(最高裁民事判例第27巻9号)は「土地収用法における損失の補償は、…、その収容によって当該地の所有者等が被る特別な犠牲の回復を図ることを目的とするものであるから、完全な補償すなわち、収用の前後を通じて被収用者の財産価値を等しくならしめるような補償をなすべきであり、金銭をもって補償する場合には、被収用者が近傍において被収用地と同等の代替地等を取得することをうるに足りる金額の補償を要する」と判示している。
C 前提となる利用	(9条4項) 一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして評価するものとし、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値及び土地所有者又は特定の第三者がその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値は、考慮しないものとする。	不動産の価格はその不動産の最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成される。 最有効使用とは「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(最有効使用という)。」判定の有力指標は標準的使用。	・補償では起業者が評価主体であり、バラツキが生じないよう、かつ大量迅速・公平に行わなければならない。実務上標準的使用の段階における標準地価格と、そこからの個別的要因による偏りの格差のみで算定することが多い。 ・適正な経済価値は画地毎の最有効使用を前提する以上、取得画地の最有効使用と標準的使用が整合しておれば問題ない。しかし減多にあるわけではないが地域の特性すなわち標準的使用の制約が弱い場合、標準的使用からの偏りのみで(比準表を硬直的に使う)説明するには限界がある。

<p>D 近隣地域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・要領3条…土地の用途的観点から別表の用途的地域に区分 同5条(1)…用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分 同11条(1)…近隣地域(評価対象地を含む同一状況地域をいう。) ・「手引き」…用途的に完全に純化していることを要件としているのではなく、居住等のある特定の用途を中心として、用途的にあるまとまりを示していることをもって足りる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣地域…対象不動産の属する用途的地域であって、より大きな規模と内容を持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあって、…ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、対象不動産の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性を持つ。 ・また、近隣地域の外かつ同一需給圏内の類似地域の外に存する不動産であっても、同一需給圏内に存し対象不動産とその用途、規模、品等々の類似性に基づいて、これら相互の間に代替、競争等の関係が成立する場合がある。(H15改正施行追加) 	<p>H15年施行鑑定基準 <改正前></p> <p style="text-align: center;">地域の特性 影響 / 影響 利用形態 価格形成</p> <p><改正後></p> <p style="text-align: center;">地域の特性 市場の特性 影響 / 影響 利用形態 価格形成</p> <hr/> <p>地域によっては、相互介在、重層化、串ダンゴ状の地域があり、無理して面的に一くくりするのは問題。</p>
<p>E 算定・評価の方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・(第9条)…近傍類似の取引価格を基準。収益を資本還元した額、支払い投じた金額、課税上の評価額は参考となる。 ・細則第二…正常な取引価格は、別記一土地評価事務処理要領により算定 ・要領第4条…原則として標準地比準評価法(1項)。より難しい場合は路線価格式評価法(2項)。その他の地域内の土地は個別に評価(3項)。 ・要領第5条・8条…各画地は標準地の評価額から比準表を用いて比準。 ・要領第7条・10条…標準地は、同一状況地域において個別的要因が概ね標準的と認められる一の画地。標準地の評価額は、取引事例比較法により求めた価格を基準として、収益還元法又は原価法により求めた価格を参考として求める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、原価方式、比較方式及び三方式を併用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により三方式の併用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌。 本文4ページに種類別方式を記。 	<ul style="list-style-type: none"> ・標準地の選定…比準表の本来の考え方は、同一需給圏内同一種別の標準性及び種別の移行性を考慮した枠内で、近隣地域の概ね標準的な画地を選定する。地域内の画地状況からのみ選定するのは間違い。 ・宅地の広大地において、鑑定基準の開発法は極めて有用である。比準表の適用上市場実態に合わせた柔軟性が必要。 ・超広大地や住宅街のなかのマンション適地などについて、起業者によっては、標準地評価法にこだわることもあるが、地域の特性的制約が弱い場合、問題。
<p>F 公示価格等との均衡 [公示区域内に設けられる] 地価公示法 ・第2条1項…「正常な価格」を公示 ・同条第2項…「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引(略)において通常成立すると認められる価格(略)をいう。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地価公示法第9条 取得価格を定める時は公示価格を規準 ・基準9条の2…「正常な取引価格を決定するときは、…公示された標準地の価格を規準とする」 ・地価公示法第11条 規準は均衡を保たせることをいう。 ・要領16条均衡を保たせる。 ・基準に定めはないが、近隣地域、類似地域に地価公示標準地がない場合は、国土利用計画法施行令9条により、県知事が公表する県基準地標準価格と比準する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地価公示法第8条 鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは公示価格を規準 ・鑑定基準総論…第八-8…土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準 注(「な」がない) ・同左 ・同左 	<ul style="list-style-type: none"> ・地価公示法第10条…土地収用法による「相当な価格を算定するときは、公示価格を規準として算定した当該土地の価格を考慮しなければならない。」 ・地価公示標準地の鑑定評価は「不動産鑑定評価に関する法律」による鑑定評価に含まれない。 ・「正常な取引価格」「正常価格」「正常な価格」「相当な価格」 定義も含め、政策目的によって微妙に異なるのは、微妙に柔軟に対応せざるをえないことを示唆しているのであろう。そのことは「規準」することは「均衡を保たせる」という条文に反映されている。(完全一致を求めている) (「正常な価格」と「正常価格」はイコールとされている)

<p>G 取引事例比較法における個別的要因格差率・地域要因格差率</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 比準表による ・ 「手引き」…判断事項としてゆだねられている部分については比準表の運用において地域の実情等を十分に考慮し、適正な判断がなされていることが期待されている。 ・ …実態に応じて格差率に係る数値の範囲内において適宜判断、評価の適正を期すべき 	<p>具体的数値は明示なく、客観的資料を基にして鑑定士が判断。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ もともと価格審査における「標準地比準方式」のためにつくられている。要領では「標準地比準評価法」に使っている。 ・ 現行六次改訂比準表は平成6年発行であるが、今日の不動産を取り巻く社会経済上の背景は大きく変動している。
<p>H 各画地の評価格</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要領5条(4) ・ 8条(F参照) ・ 8条2項…格差率の補正は不動産鑑定業者の意見等により 	<p>画地毎の最有効使用を前提として対応。</p>	<p>地域の特性の制約が弱く、標準的使用が最有効使用判定の標準にならない場合に問題。</p>

アプレイザル通信 バックナンバー

- No.11 「福岡都市圏における郊外路線商業地の地価構造」
—多変量解析を通じて—（月間不動産鑑定1996.2月号掲載） 平成7年10月
- No.12 「大地に生かされて」—鑑定現場からの報告— 平成9年4月
- No.13 「路商の地価構造」・「地域区分の柔軟性」・
「私道・水路の比準表私案」・「溜池評価私案」・「工場地の規模減価」 平成12年1月
- No.14号外「郊外住宅地における地価と通勤時間の相関性について」 平成12年7月
- No.15 「借地権の設定された土地の評価について」・「わたしの印象に残った調査体験」・
「はじめて担当した案件」・「継続賃料評価の視点」 平成13年7月
- No.16 「未売却団地の価格・土地利用調査」・「不動産鑑定業界に入って」・
「収益還元法」基礎の再確認・「提言・農地評価」・「ひとり言」 平成14年5月
- No.17 「地方公共団体における用地取得時の土地評価」 平成15年2月
- No.18 創立20周年記念誌 平成16年1月
- No.19 「福岡市中央区外縁部における、共同住宅中高層化の現状」 平成17年7月
- No.20 「敷地面積・容積率と地価」・「区分地上権設定における採用数値の検討」 平成18年6月
- No.21 「福岡県における路線商業地と背後住宅地の地価相関性について」 平成19年1月
- No.22 「九州の地価あれこれ～住宅地価格と人口の関係を中心に～」 平成20年8月



（撮影 坂尾美美恵）