

評価のいろいろ

不動産には一物三価、あるいは一物四価という言葉があります。官庁が発表している土地の価格だけでも次の4つの価格があります。

(名称)	(決定者)	(価格時点)	(目的)
公示地価格	国土交通省	毎年1月1日	取引指標(特に公共用地取得)
県基準地価格	埼玉県	毎年7月1日	取引指標(特に国土利用計画法)
相続税路線価	税務署	毎年1月1日	相続税、贈与税、地価税の基礎
固定資産税評価	市町村	毎年1月1日	固定資産税、都市計画税の基礎

市町村が違くと、固定資産税の評価が違う 税務署が違くと、相続税評価も違うのか？

それぞれ異なった目的で生まれたシステムです。この内固定資産税評価は全国3千近い市町村のそれぞれが課税をし、土地に関するもっとも身近な税金です。市町村にとっては、税収の3割以上を占める重要な財源になっています。そしてその評価は市町村長が決定することになっています。具体的には、毎年、自治省の基準に基づき、市町村の最高価格地間のバランス調整はしますが、個別の土地それぞれを隣接市町村で比較することはあまりありませんでした。そのためにA市の固定資産税評価額は時価の5割程度だが、B市の評価は2割程度にすぎないという評価のバランスが狂うことが出てきました。同じ納税者が市町村の境にまたがった土地を持っている場合には、その違いが明らかになります。高い税金を支払う人の中に、低い方の税金に合わせて欲しいという声が出るのは当然です。その結果、地価が上昇したにもかかわらず、固定資産税は時価よりも低い水準に据え置かれることが多くなりました。地価上昇期に固定資産税はそれほど評価が上がらませんでした。売却することの多い相続税とは違い、利用するだけの固定資産税は評価を上げなくても良いのではないかと、いわれてきたのです。

もっとも、土地の価値は個性が激しく、隣の土地と同じ価格であるとは決まっています。人気の高い土地かどうかにより土地の時価は変化します。換金を急ぐと、売りにくい物件の中には相場よりも2～3割低い価格でしか売れないこともあり得ます。経済が生き物であり、需給のバランスによって価格が決まる以上は当然のことなのです。これに対し、税務上の評価は必ずしも売ることを想定していません。売れる金額ではないのですが、それぞれの税の目的にあわせ、そのものの価値を把握し、その価値に応じた税金を負担できるものとして評価しています。また、売るときには価値が違って、地目が同じ宅地、同じ畑なら、そんなに差を付けるのはおかしいのではないかと、利用できる価値はほとんど変わらない、ということはよくあることです。売ることを想定しないものであるからこそ、隣の土地とのバランスがうるさく言われてくるのです。

国の課税する相続税、市町村の課税する固定資産税。目的や課税当事者が違うとはいえ、

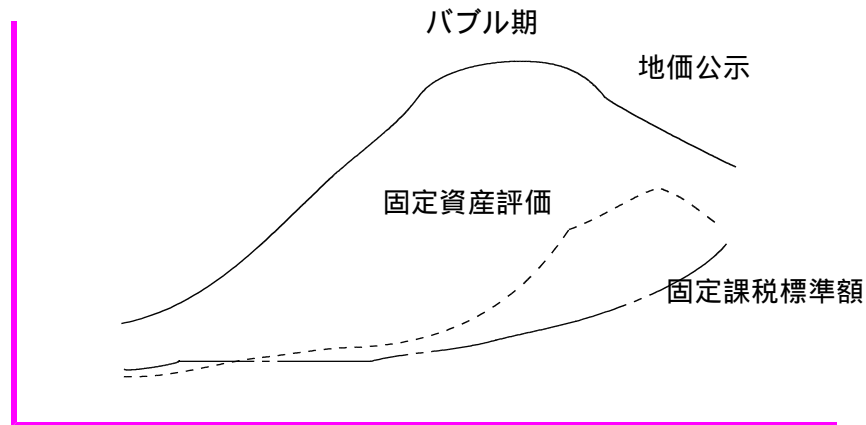
納税者からすれば同じ土地に対する評価です。評価の尺度を統一し、税務署や市町村毎の評価の差がなくならなければならないのです。その基礎となるのが地価公示価格の価格指標性です。税そのものの目的や課税の仕方が違うことから、直接同じ額にはできないにしても、評価の考え方や課税バランスを考えるとときには統一性があった方が理解しやすいのです。そのため、地価公示価格の8掛けを相続税の路線価評価額とし、同じく7掛けを固定資産の評価額とすることが国税庁、自治省ともに決定されました。課税までのタイムラグを考えた余裕が2割(3割)までの差であると説明されています。

固定資産税は、不動産という資産を保有している人には、保有していない人よりも税金を負担する能力があるだろうと考えて課税をする制度なのです。その土地に予想される年間の標準的な収益に応じて税金が課されます。農地にしかない土地は農地としての収益力に見合った評価をし、税金が決まります。しかし、世の中にはそれぞれの土地が有効に使われていないこともあります。

畑でも宅地並課税が

市街化区域の畑については、農地である以上 宅地と同じ収益が得られない 農業を守る必要がある等々の理由からこれまで固定資産の課税が低くなっていました。そのため、駅前土地であっても畑であるかぎり固定資産税が低い。それでも、いざ売ろうとすると宅地とほぼ同じ価格で売ることがありました。土地は腐るわけでもないし、盗まれる心配もない、農家にとっては大変便利な金庫でありました。そのため駅前の一等地がなかなか開発されず、周りの住民や行政にとっては困った問題になります。むしろ課税を低くしておくために梅や桑などの手の掛からない木を植え、ほとんど何もしていない畑もありました。「税金の木」と言われたこともあります。この不効率、不公平の除去のために導入されたのが生産緑地法です。農地(緑地)として使っているのなら課税は低いが、そのまま20年間ずっと農業を続けなさい、それがイヤなら宅地並の課税をしますよということです。生産緑地を選択したのは農地の約4割、残り6割は宅地並課税を選択しました。とはいえ、すぐに隣の宅地と同じ税金が掛けられるわけではありません。たとえば畑としての課税が宅地の十分の一であったとしましょう。宅地並課税になるといっても、その年から10倍になるわけではないのです。負担調整処置により徐々に上がっていくことになります。年1割ずつ上がることになれば約8年かけて宅地並になることになります。

一方 土地の価格が下がっているのに固定資産税が上がってしまい、おかしいという声も聞きます。平成6年から全国一斉に地価公示価格の7割を目指すという自治省の方針により、市町村ごとの格差をなくそうとしています。そのためこれまで比較的lowであった市町村の評価が高くなりました。さらに宅地並課税された農地のようにこれまで低い課税であった土地も評価が上がりました。とはいえ負担調整処置により、これまでの周辺よりも安かった土地は評価が追いついていません。



例として、これまで評価が1万円であった農地が宅地並課税になり10万円の評価になったとします。負担調整処置により、課税標準は1万1千円にしかありません。翌年10万円の評価が9万円に下がったとしても、前年の課税標準が1.1万円ですから1.2万円までしか上がらず、相変わらず開差があることになります。これまで低い課税であった人はしばらくの間は上昇を続けるわけですが、ある意味では相変わらず低い評価を引きずって得をしているとも言えるのです。隣の宅地の人はまるまる課税をされているのですから。

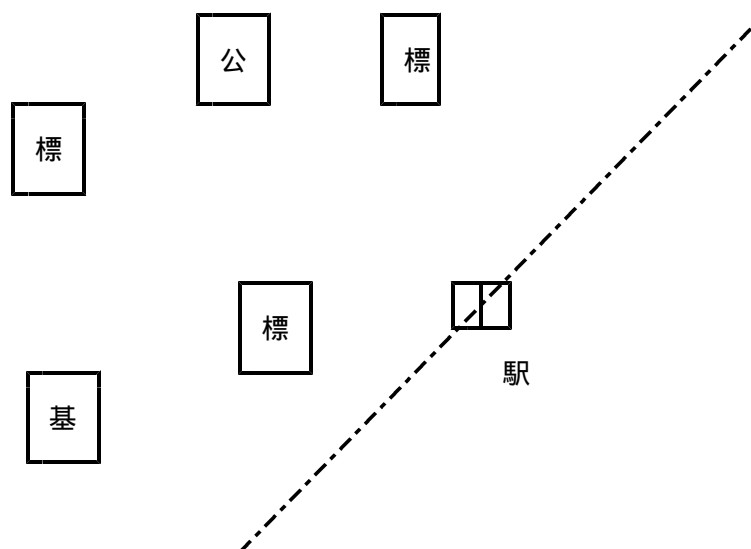
駅前の一等地でありながら、所有者が有効に利用しないために収入が低いからといって、最大限に利用している田舎の土地よりも納税額が低くても公平といえるでしょうか。不動産が社会的な存在であり、お互いに助け合い、補完し協働しあっている以上、駅前の土地は有効利用すべき土地であるといえます。それを所有者の勝手に利用しないことで税金も低くする理由はありません。キャベツを栽培して収益力が低いと文句を言うよりも、駅前の利便性を考えたビルや店舗を造り、土地利用を効率化して収益を上げるべきなのです。自分だけで利用できなければ、賃貸や信託をして収益力(担税力)を高める義務があるのです。その意味で固定資産税は土地利用を効率化するインセンティブを与えます。

固定資産税と並ぶ課税制度として、相続税の課税があります。相続税は国税庁が課税する税で、相続発生時に不労所得との均衡を考えると、所得の納税漏れを逃さないための税制度と考えられます。相続税をかけられることは人間の一生のうちに何回もないことです。さらに非課税限度額が相続人一人あたり1千万円+5千万円であることと、配偶者には2分の1まで非課税であるため、マイホームしか持たない、ほとんどの家庭では縁のない税金です。

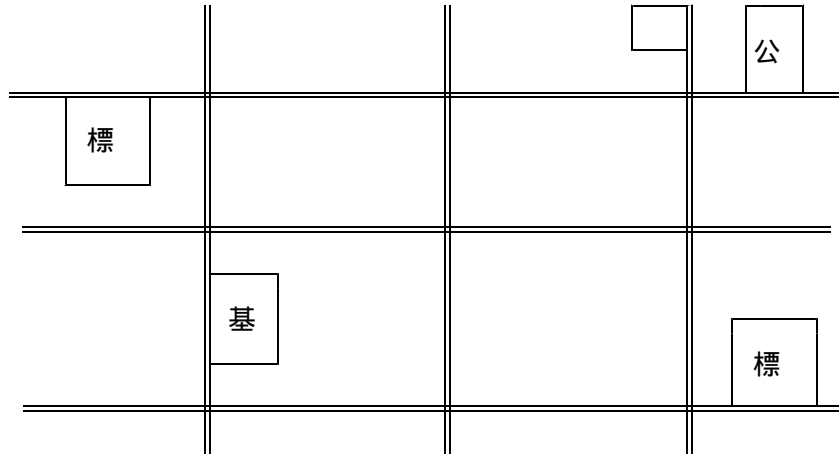
相続税路線価図は公開され、市販もされています。多くの人の目に触れる機会も多くなりました。固定資産税評価額は所有者だけにしか公表しませんが、相続税路線価図は誰でも見られます。一方、地価公示地は1平方キロに1地点の割合で置かれています。地価公示地は点の評価です。同じ町名であっても、道路の条件等が違えば同じ価格とは言えません。そのため地価公示地価格がそのまま直接自分の土地の価格指標になりにくいのに対し

て、相続税路線価はそれぞれの土地の前面路線価がわかります。標準的な土地ならという条件はありますが、相続税の計算だけでなく売買等の取引をするときの指標としても路線価図が使われているのも事実です。相続税路線価 / 公示 = 0.8 であることから路線価 ÷ 0.8 を取引指標とすることもできます。もちろん、その年の1月1日の時点の価格であることを理解し、それまでの時点修正（価格変動を考慮すること）をすることも必要です。

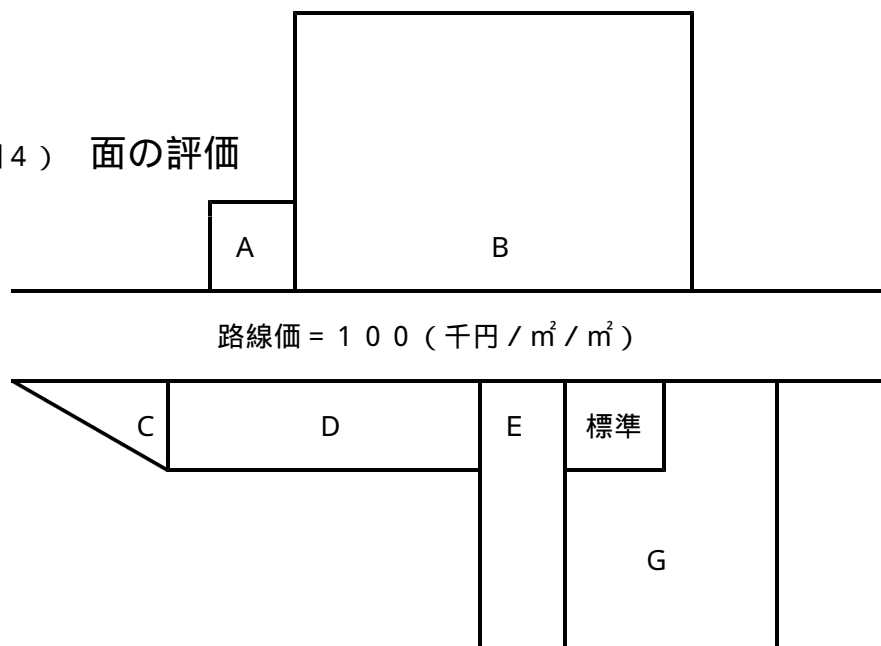
(図2) 点の評価



(図3) 線の評価



(図4) 面の評価



市街地の多くは相続税評価で言う「路線価地区」です。「路線価地区」では、道路に路線番号をつけ、その路線に面する標準的な画地がいくらであるかを決めます(標準地評価)。この標準的な画地価格を基にして、それぞれの土地の個別的要因(角地とか、間口奥行き等)を考慮し、個別の土地価格を求めます。

(図1)の点の評価は、地価公示地(県基準地)価格をベースとして、各地域の標準画地価格を求めます。

(図2)の段階ではほとんどの道路(突っ込みの私道も含むことがあります)に路線価を付設するようになります。点の評価で求めた標準画地価格をもとにして、同じ道路ではどの地点まで同じ価格にするかを決めるのです。

(図3)の段階の面の評価では、標準的な画地と個別の画地と違う点があれば、その差を価格の差に置き直します。

したがって、「路線価地区」では、個別の土地の内容が間違いなくデータ入力されていることが重要になります。角地でないのに角地とされていたり、奥行きの長さが桁違いであったらおかしな数値が出てきてしまいます。一方路線価を付設していない地区を「その他地区」と呼んでいます。具体的には市街地でない地域、調整区域等が該当します。「その他地区」では、大字や小字等のまとまりを持った区域毎に評価し、その区域内の同一地目の土地は同じ単価を採用します。地目が同じであれば、形が多少違おうと、面積が変わろうと同じ単価になるのが原則です。調整区域内の農家住宅地は画地規模が大きいのが標準的ですから、少くとも道路付けや形状が変わっても利用のしやすさはあまり変わりません。宅地であれば宅地は同じ単価にした方が地権者の理解もしやすいのです。むしろ違う単価を使う理由を探す方が難しいかもしれません。また、山林や資材置き場という宅地でない土地は建物利用ができない法令制限があるのですから、地目が変わるたびに単価が違うのも合理的です。

そのため、「その他地区」では地目が間違っていると問題が生じます。雑種地が宅地として固定資産台帳に登録されていると、宅地並課税されてしまいます。雑種地としての税金の2倍にもなってしまうかもしれません。もっとも市街化区域の線引き以前から宅地として課税されていた雑種地であると、宅地として建築可能な土地になることも考えられますから、一概に不利でないかもしれません。

「その他地区」の土地の場合には固定資産評価額に倍率を掛けて求めます。宅地の倍率で1.1倍が多いのは評価を求めるときの7掛けと8掛けの差を示しているのです。

個別の土地の条件が正確に把握されていても、それだけでは正確な時価を求められないことがあります。それは、固定資産税評価でも、相続税評価でも、同じ問題ですが、担当者が代わっても同じ価格が出るように、基本的に全国一律の考え方で評価しなければならないことなのです。そのため、道の狭い地域での南道路の価値と、何百坪もあるような農家地域での南道路では、価値が違うのが現実でも、役所の評価は同じ普通住宅地域であるなら、同じ基準を使うことになるのです。また、ビル用地が求められていたバブルの時代には大きな土地が人気がありましたが、今は大きな土地は建て売りの素地でしかあ

りません。当然分割し、道路を造る工事費がかかりますから、その分安くなります。そうした土地の値段は経済の状況や周囲の状況によって違うのに、全国一律、公平にしなければならぬことから、ちょっと**特殊な土地は価値以上に高く評価されてしまう**のです。むしろ、一部の標準的な土地だけが実勢を反映し、そのほかの土地はそのままでは使いにくい価格を示していると言った方が**良いのかも**知れません。その意味でも**路線価は標準的な画地の目安にすぎない**と言うことを良く覚えておいてください。

高度成長が終わり、地価の上昇に比較して市町村毎や地目毎の課税バランスが崩れているという指摘が起きました。それに伴い、全国的な評価のバランスに加えて固定資産税や相続税の課税バランスも問題視されました。売却の時に考えられる価格と保有するときの税金の評価が連動していないのであれば、比較的高めの課税をされている人の不公平感はずのりです。同じような物件であるのに行政体が違うだけで何割も課税が違うのでは、説明ができません。また、評価額の2倍で売れる土地もあれば、評価額の半値でも売れない土地があると、課税の基礎から信頼されなくなります。しかしこのことは地価が右肩上がりの時代では、あまり問題は大きくならなかったのです。いずれそれぞれの土地が高値になれば、税金額に多少差があっても納税が可能になりますし、何より地価が上がることでそれまでの評価以上になれば、地権者として、結局、得をした感じがしていました。しかし、地価が下落すると納税もできなくなります。これまで評価されていた相続税評価額でも売却できなくなり、相続税による破産さえ発生したのです。こうした現象は行政側のタイムラグによっても問題が大きくなりました。相続税の評価額は毎年夏（8月）に発表されます。その年の1月1日の価格を発表し、その年のうちに相続や贈与があった人は翌年春に申告をする必要があるのです。1年間の始め元旦になくなった人も大晦日になくなった人も同じ尺度で課税されるのです。そのため、地価が何割も下がったときには相続税路線価と同じ額でも売れないことが起きたのです。たとえ地価公示の8掛けとして、2割の余裕があってもそれ以上に下落した地域では売れないほど高い評価だと言われてしまいました。

相続税の評価が相続や贈与という例外的な事実に対して行われるのに対して、固定資産税課税では、全ての土地に評価がなされます。全ての土地に毎年評価をし直すのは大変ですから、自治省は3年ごとの基準年の評価額を基にすることとしました。平成3年、6年、9年、12年の基準年の評価額を求め、その間の年は状況が変わらなければ前年と同じ、急激に上昇するときには負担調整のみを行うとしていました。基準年の間の年は、個別の土地の状況や所有者の入力をチェックしているのです。そして基準年の価格といっても、その年の4月に発表するのは前年の1月1日の価格ですから、これだけでも1年3ヶ月のタイムラグがあります。かつては前々年の7月1日の価格を求めていましたから、1年9ヶ月のタイムラグでした。現在では、毎年7月1日の価格が1年前よりも大きく下落しているときには、時点修正率で改訂することもできるようになりました。その結果、現実的な価格に近づいてきましたが、一方で時間的余裕もなくなり問題をはらんでいます。というのは、基準年の評価額は複数の不動産鑑定士がそれぞれの市町村を担当し評価していますが、そのときに隣接する市町村間のバランス検討会議も開催し調整をしているのです。

しかし、毎年の時点修正率を求めるときには市町村の内部の調整はできますが、隣接する市町村間の調整をする時間的余裕がどうしてもなくなります。たとえば、A市とB市のバランス調整をすると連動してC市とも協議をしなければならない。同様に外の市町村とも調整しなければならない、という具合に玉突き的に価格調整の輪が広がってしまうのです。市町村の境が大きな川でも区切られていればよいのですが、土地が入り組んでいる地域では、千円/㎡や2千円/㎡の差も当事者にとっては大きな問題です。時点修正率を採用するときには全ての市町村が同じ率を使うのであれば、価格調整をした評価額が平行移動するだけですから、価格調整は必要ありません。しかし、市町村毎に違い、さらに市町村の内部でも商業地と住宅地では違う時点修正率になります。せっかくの価格調整をした評価が時点修正率を使うことによって差が出ることもあるのです。

路線価図をお配りしてあると思いますが、川越市の伊勢原地区のものがあります。

住宅団地の路線価はほとんど同じというのが分かると思います。

それだけではなく、次の点も注意しておきます。伊勢原町は公団の分譲地です。60坪以上の土地が多いので土地だけで4,5千万になってしまう土地でした。一方的場新町の中には3,40坪の建て売りの土地があります。今では総額の高い土地は売りにくいのですが、ちょっと前には環境の良い土地の方が単価は高く売れました。今の状況が異常なのでしょうから、伊勢原の方が的場新町よりも単価が高くなっています。

同じ道路に面していれば、原則として南道路も北道路も同じになるのが路線価評価のシステム機械的に評価することによる良い点は、**機械的に評価すれば画一的**で分かりやすいことです。担当者が代わっても同じ価格が出るのが、役所の評価システムです

川越の脇田町から新富町の路線価図を見てください。商業地の価格破壊壇上にガクン、ガクンと変わっています。本当は少しずつ違っていくのかも知れませんが、評価をする職員は、カドや川のように分かりやすいものでしか区切れないから階段の差が大きくなってしまふのです。

次に各種補正率表、加算率表を見てください

奥行き20mでは減価が生じない(40mになっても6%しかマイナスしない)

間口8m以上は減価しない(間口30mも減価しない)

(間口5mでも6%しか減価しない)

図4を見てください

相続税の評価では、画地Aは路線価と同じになります。南道路であっても高くなることはありません。画地Bはどうでしょうか。大きな土地だから取引をするときはかなり下がるはずですが、税務署の評価ではほとんど下がりません。画地Dは奥行きによっては使い物にならない土地です。同じ面積なら、画地cは分割の可能性もありますが、画地dは分割しにくい土地です。昔からの商店街では、間口の広さで税金を決めたことがあったせいでしょうか、間口は狭いまま、奥に住宅と倉庫がある店舗地が多く並んでいます。

俗にウナギの寝床のような土地が並んでいるのです。こういう土地にマンションが建つと北側の土地はまるで陽があたりません。しかし、それ以外の方法では、有効利用がしにくいのです。先にマンションを建てた方はよいかも知れません。もっとも次に南側にマンションを建てられるまでの話ですが。

路線価から時価が読みとれるか？

相続税路線価と地価公示価格はある程度連動をしています。そのため、次の点に注意すれば、およその時価を求めることができることになります

時点が違う

相続税路線価は毎年一月一日時点の額を毎年夏に発表しています。したがって、今が4月なら、現在発表されているもっとも新しい路線価は昨年1月の価格を基にしたものです。1年3ヶ月のタイムラグがあります。この間の土地価格の下落がどのくらいなのか、ほとんど変わらないのなら良いのですが、最近では1年間で1割くらい下落をしている地域が多くあります。タイムラグをどう考えるかが注意点です

路線価は公示価格の8割をメド

相続税路線価は公示価格の8割をメドとする、と決められました。そのため、他の条件が同じなら、路線価を0.8で割り戻した価格が公示価格水準となります

相続税路線価 ÷ 0.8 公示価格水準（時価）

標準的な土地でないと個別格差を考える必要がある

人の顔がそれぞれ違うように、土地の個性も大きく違います。隣の土地と同じとは必ずしも言えません。

したがって、公示地と同じような土地（住宅地なら標準的な30～50坪くらいの土地）なら、およそ次の式でおよその時価を予測することができそうです。

相続税路線価 ÷ 0.8 × 時点修正率 時価（公示価格水準）

住宅地の場合、公示地が標準的な土地であることから、多くの土地は角地等を除き、ほとんどが公示価格以下になることが多いと思われます。したがって、上記の式の価格は上限になることが多いかも知れません

固定資産評価額から時価を読みとれるか？

固定資産税評価額は、市町村役場が固定資産税を課税するために評価するものです。公示地の7掛けを目安としています。表示されている固定資産税評価額は、市街地では固定資産の路線価額に個別の補正額を乗じてあります。しかしこの個別の補正額は全国一律のために時価とは一致しないことが多いと言えます。また、路線価を付設しない調整区域では同一地域内の同一地目は同じ単価が適用されます。個別性は見ないことになり、実勢とはかけ離れることが多いと言えます。何よりも課税の公平のためであり、売ることを前提としていないからです。固定資産税評価額から時価を読みとろうとするのは、ちょっと危

険なことが多いでしょう。むしろ、周辺の不動産会社（数社）に相場を聴いてくるように当事者に勧める方が良いでしょう。

大きい土地や不整形の土地は実勢価格と大きくかけ離れます。原則は時価、時価が分からないから路線価を基に評価します。路線価制度の限界をうち破ることができるのが不動産鑑定士です。

再評価 = 鑑定評価(鑑定士の出番)

役所の評価システムは、固定資産も相続税路線価も売りやすい40坪くらいの標準的な土地の価格を前提にしています。県南の住宅地で100坪の土地は総額が膨らみます。相簡単にサラリーマンには手が出ません。だから売りにくくなる、業者は買ってその土地を2つか3つに切って商品化します。商品化のコスト、リスクを考えて低い値段でなければ買えません。大きな土地の価格はいわば卸値になります。大きな土地の単価は低くなるを得ないのです。これが県北や群馬県まで行くと少し状況が変わります。30坪くらいの土地では逆に売れないことがあるのです。車が2台も3台もあるのが当たり前の地域では100坪くらいあってもあまり大きいとは言えません。その地域によって、価格水準によって標準的なものや格差は違うのが当たり前の話ですが、役所の評価基準では、全国一律、どこへ行っても対して変えることはできないことになっているのです。誰が評価しても同じ価格が出るようにするには、基準の使い方に違い、遊びがあってはいけないからです。

更に、同じ地域でも、現在のような買い手市場では北道路や敷地延長の土地は敬遠されてしまいます。バブル期以前には今買わないと次に買えないかも知れない、と思い、少しくらい悪い土地も売れていきました。でも、今は焦って買う人はいなくなりました。気に入らなければ買わない。その結果、条件の悪い土地は値段を少しくらい下げても売れないのです。相場が読みにくくなったとも言えます。

誰でもが分かる相場ではなく、それぞれの個性によって価格が違う、いわば当たり前の時代になったのです。その土地が何に使えるか、その土地からどれだけ収益を得られるか、土地だけでなく、その土地の上に建てた建物の収益力、土地建物全体で生み出す価値によってその土地が生きもすれば死んでしまうかも知れない。そういう時代になったといえます。

鑑定評価額は**鑑定**の条件によって大きく異なります

(土俵が違えば結果も大きく変わる)

更地と建物の載った土地は違う。これまでなら、土地の利用可能性の自由な更地が最も高かった。これからは土地を有効に利用している建付地はすぐに収益を生む土地として価値が出る。一方更地は将来的には収益を生む可能性があるだけ。その土地を利用するノウハウがなければ、収益は手に入らない。

一億円を運用しようとする人がいたとすれば、その人は更地だけを1置く買っても、転

売して儲けられなければ何の利益も得られない。むしろ1億円を使って、毎年1000万円の収入を得られるビルを買う方が現実的と言える。土地価格が上がらない時代には収益性の差が投資効率の差になってくる。

分割の仕方が決まらないうちに全体の土地を評価しても

無駄になることがある。

大きな土地はそのまま使えないことが多い。土地の価格は全体の土地 > 分けた土地の合計額のことが多い。それは50坪くらいの住宅が多いところに300坪の土地があっても総額が大きくなってサラリーマンには手が届かない。一般の人が買いやすい50坪くらいに分けなければ売れない。大きな土地でもすぐに使える例外はビル街や奥の土地を利用できる人がいるときくらい。

ここに200坪の土地があります。

ビル街地区の場合には、200坪ならインテリジェントビルも出来るでしょう。坪500万円の土地なら200坪で10億円の価値があるとしましょう。これを分割して100坪の土地と敷き延（旗竿上）の土地の2つに分割します。

すると、前の土地のビルはグレードが落ちて、雑居ビルにしかありません。坪500万円は無理です。400万円×100坪4億円でしょうか。

奥の敷き延の土地は商業性がありません。共同住宅しか造れないでしょう。すると、坪200万円×100坪の2億円にしかありません。前と奥の土地を合計すると6億円。ももとの10億円と比べると、4億円（40%）の下落になります。

住宅地の場合には、標準の50坪の土地を坪100万円とします。200坪の土地は住宅地としては過大です。大きすぎるのです。素地として考えられるため、不動産業者しか買わないでしょう。70万円×200坪で1億4000万円でしょうか

4つに分割して、前の土地を2区画、奥の敷き延を2区画作ります。前の2区画は標準画地と一緒に。100万円×50坪×2画地 1億円

奥の敷き延の土地は袋地ですから坪85万円×50坪×2画地 8500万円

合計すると 1億8500万円。

分割前と比べると4500万円増えました。

この金額の差は、分割のための費用を誰が負担するかが関わっています。具体的には分割して売却するまでの機関の経費、利息、さらに投資に対する利益を考えたものです。

土地を3人で分けるときに

3カ所あって、それぞれの希望が合えば、それぞれの土地を取得する

3カ所あって、希望の土地価格が違えば、評価によって精算する

1つしかないとき

一つの土地を3人で共有する（現状と変わらない）

そのまま全体を評価すればよい

一つの土地を売って売買代金を3人で分ける

売れた金額を分けるなら、分割割合だけを決めれば、評価額が出なくてもかまわない。高く売れることは当事者全員の利益になる。

一つの土地を3つに分割し、それぞれを取得する

分割線によってはそれぞれの価値が違う

一つの土地を2つに分割し、2人が取得、残る一人には2人から代償金を支払う

分割線によって価値が違う

一つの土地を1人が取得し、残りの2人には代償金を支払う

共有の時と同じように、そのまま全体の価値を求めればよい

分割の仕方、切り方で同じ土地も価格が変わってしまいます。

広い間口なら間口を2分割して、同じような土地が2つできる

間口が狭いと、前の土地と奥の敷き延の土地、

奥の土地は手前の土地と同じ価値にはならない

隣接地を当事者が持っているとき 奥の土地でも行かすことのできる人がいる

いろいろな条件によって土地の価値は変わります。公平に分配するのであれば、最終的に取得する土地がどうなるのか、その土地はどう利用できるのかを決めた後でなければ最終的な公平さは担保できません。

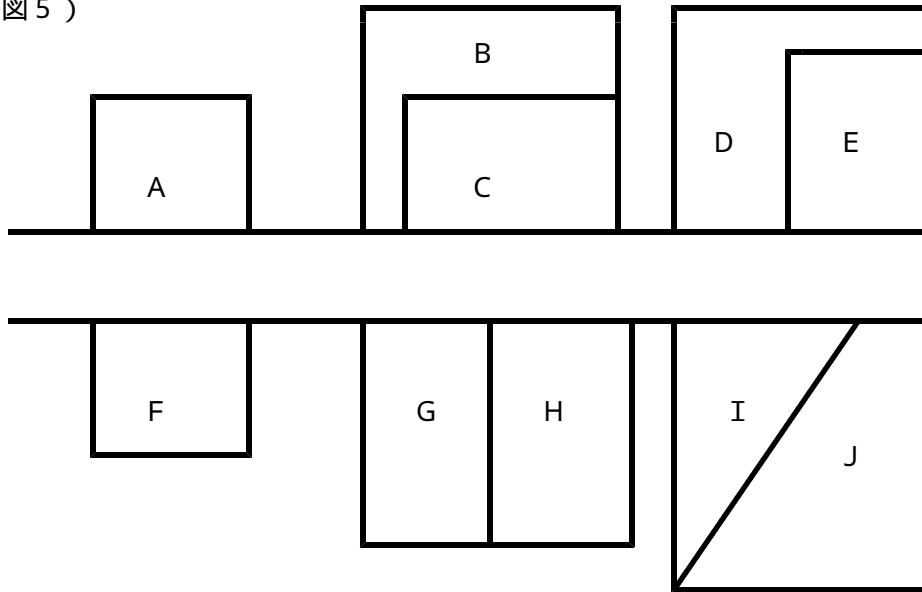
また、その土地を売ってしまうのであれば単純に売却代金を分ければよいのですが、誰かが取得し、代償金を支払うときには、売れたことを想定したときの価値を基にしなければなりません。売れる数字というもので注意しなければならないのは調整区域の土地です。調整区域の土地は市街化区域に比べ、不便であり、需要が少ないのが現実です。その所有者には利用価値はあっても、他の人が欲しがらない土地は売値は低くなります。道路や公園を造るときに役所が買う価格は過去の買収先例や代替地の有無で決まることがあります。一方、農地や山林は民間取引で買う人がいませんから、売りに出すと農地としての収益価格に近づき、公共取引の価格よりも低いことが多くなります。公共用地の買収価格水準では民間の取引では売れないのがよくあることです。

鑑定評価をするときには最終的な分割案が出てからでなければ、その鑑定評価の費用が無駄になりかねません。

なお、当事者が取得したい土地がおおよそ決まっているときに、価格を出すことが争いの種を広げることもありますから要注意です。当事者の主張が割合であるのなら、価格がいくらになるうと関係がないからです。価格が上がればお互いの価値が上がるだけで割合に基づく損得に変化はありません。しかし、鑑定評価の価格が予想外に高かったりすると、

「それなら現物でなく現金を貰いたい」と変わってしまうかも知れません。その意味でも鑑定評価をとるときにはおよその目安を考えて最終の精算金額を決定するときに求めるようにする必要があります。その意味でも、予め不動産鑑定士の意見を重要視していただけるのはありがたいことです。

(図5)



不動産を一緒にする場合に、単独で評価するのと評価が変わる中にはいくつかの例があります。もちろんこのほかに、個人的な理由や合理的でない理由で高く買いたいこともあります。合理的な理解は不動産そのものの価値に基づくもの考えるべきです。不動産の鑑定評価の法律では、併合や分割によって不動産そのものの価値から生まれる特殊な価格を限定価格と呼んでいます。

自分の土地の条件が悪いから隣の土地を分けてもらって条件を良くする（一方的に良くなるだけで、隣の土地にはメリットがない）ケース

自分の土地を分けると条件が悪くなるが、隣の土地のメリットが大きいから精算できるケース（経済合理性に反する分割例）

自分だけでなく隣の人も得になるケース

2例のうち1番目は、奥の土地の面積が広く、併合するメリットが奥の方により大きい例です。都心の商業地では、表通り沿いの小さな土地がかなり高く売買されるのにはこのような例があるからです。これに対し、後の例はお互いに条件は変わりません。ただし、共同してビルを造る方が良いビルができて双方ともに得になると考えられます。後は共同ビルを造るために費やす手間や今後の面倒を見ることができるコーディネーター（不動産業者）が見つかるかどうかでしょう。土地を提供して、マンションや店舗の権利をもらったりする**等価交換制度**は、税法上の恩典もあってかなり普及しました。土地の所有権だけでなく、借地権も対象とされていますから、該当する例は多いのです。権利者にと

っては建て替えや家族構成が変わるときこそ良いときなのですが、それぞれのタイミングが合わないのが一番のネックでしょう。近所の人とは「何かするときはお互いに声をかけましょう」といって仲良くしておけば、その方が良いでしょう。

ビルの用地とは違いますが、宅地の中に昔からの道路や水路が残っていることがあります。かなり前から利用されていないのですから、行政としても不要なものです。隣の画地の人に売却する方が税金の一部として生かれます。また隣の土地の所有者も形が良くなったり、敷地として利用ができて便利です。こうしたときの土地価格については、細長い土地の一部としての価格 併合後の土地の単価とする考え方があります。