

(この原稿は 2004 年 6 月に埼玉県用地課主催の研修会資料です。当日の参加者は各市町村の用地課職員二百余名です)

## 土地評価研修会(2004.06)

### 土地も商品

不動産も経済活動の中で値が決定される商品です。人気のあるものは高くても売れる一方で、人気のない不動産は安く買いたたかれます。

### 価格は需要と供給の力関係で決まるのが経済原則

工場で生産される商品は鋳型に合わせ同じ型のものが大量に供給されます。具合が悪いものが見つかって、同じものがありますから代替りのものと交換することができます。欲しければ追加注文もできます。同じものがいっぱいありますから、他の人が買うときも同じ値段で買うことができます。需要が多くて供給が少なければ値段は上がりますが、「高い値で売れるのなら」と生産者は供給を増やすようにします。その結果需要に見合った供給量が市場に出回り、値段はやがて下がってきます。逆に供給が需要に比べ多すぎると売れ残り商品が増えます。小売店は在庫を抱えると管理コストもかさみますから値段を下げて早く処分しようとするようになります。

需要は量だけでなく、需要の質も変化することがあります。米が高くなったときのことを考えてください。米の価格が上がったら、その価格が高いと考える人は、米を買う量を少なくし、他の商品（たとえばパン）を買うようになります。パンが売れるようになるとパンが不足し、パンの価格も上がるかもしれません。米とパンは代替競争関係にありますから、それぞれの質（効用）に応じて影響し合い、価格が決まってくるようになります。

### 不動産には同じものが二つとない

不動産には他の商品と違う点があります。それは、不動産（土地）は地球という大地を区分したものですから工場で大量生産して増やすことはできません。強いて増やすためには、埋め立てという手段を使い、海の一部を陸地化するか、あるいは山林という違う用途に使われているものを宅地化する。いずれにしても土地は有限の財産であり、基本的に絶対量は増やすことができない財産物なのです。土地の場合、同じ位置に二つと同じものはあり得ません。さらに並んでいる土地によって影響を受け合うのも不動産の特性です。北側に高い山があれば、風は遮られ、冬は雪が少なくてよいかもしれません。しかし、夏は乾燥しやすい土地かもしれません。これは自然的な条件です。

南側の土地に高い木があると日陰になり、耕作には適さないかもしれません。ただ、牧場として使う人には適度な日陰と風を防ぐ林は良いこともあります。駅が近くにできると、駅は人が集まる場所ですから人の流れが変わります。人が多く集まれば商売がしやすくなります。その結果、店舗地として利用しやすい土地は商人に人気が出てきて、高い賃料を支払ってでも収益が上がるようになります。高い賃料を支払い続けるくらいなら買った方がよいと考えるようになると、高い価格でもその土地を得ようとする人が出てきます。差額地代の発生が地価を生むことになるのです。

店舗地は隣であっても売り上げが極端に違うことがあります。また隣の店が顧客を集める大型店舗か、それともお客が近づきたくないような嫌悪施設かによっても顧客の集まり方は大きく違います。さらに、同じ商業地といっても交通量の多い国道沿いには歩行者の顧客はごくわずかです。車を利用する人を対象にした店舗や事業所がふさわしくなります。逆に幅員が狭く車が入ってこないから歩行者が安心して集まるような商業地もあります。

商業地は用途が多様です。規模の大きな画地はマンションや大型店の利用も考えられます。隣の土地と一体化することで表の土地と一緒に大型ビルを建築することになることもあります。しかし、大きな画地を利用できるのは資金力を持った事業者だけです。小さな土地であれば、飲食店や小売店など小さな投資でも開業できる需要が増えてきます。ラーメン屋を開業しようとするときに、毎月の売り上げが200万円を予測できるなら1月の家賃は20万円支払っても問題ありません。店舗が4坪、家賃20万円で坪5万円の計算になってもペイするのです。収益を上げることのできる効率的な店になるからです。しかし、隣の店が40坪あっても10倍の売り上げにはなりません。倉庫など直接収益に結びつかない部分も多くなりますから、坪1万円でもトントンにしかならないかもしれません。魚でいえば、お皿に盛った刺身の部分が4坪のラーメン店です。収益力の低い奥の部分は魚でいえば頭やアラの部分です。使えないわけではありませんが、高く売れない部分なのです。商業地で間口と奥行きの関係がシビアにいわれるのはそのためです。

さらに地域の将来性が乏しければ商業地利用でなく、戸建て住宅の方がリスクが少ないとされる地域も増えてきました。小さな住宅地は一般サラリーマンの購入できる金額になります。リスクは少ない代わりに単価の低い土地です。開発業者が素地を購入できる金額も自ずから低くなります。

## 公共用地買収と鑑定評価

憲法29条は「財産権はこれを侵してはならない

2項に 財産権の内容は公共の福祉に適合するように法律でこれを定める

3項に 私有財産は正当な補償のもとにこれを公共のために用いることができると規定しています。

したがって、法律の手続きを経て都市計画が決定され、その内容を具体化するために公共事業買収が行われるときには、強制的に買収することもできるわけです。

買収する金額はどうすべきでしょうか。「正当な補償」には「完全な補償」ではなく、「通常生ずべき相当の補償」として、所有者の特別な事情や感情は入りません。ただし、具体

的な買収金額がその不動産の価値よりも低いときには正当な補償とは言えないでしょう。逆に高い保証金額を提示すると地権者は喜ぶでしょうが、比較的安い金額とされた他の地権者に不公平になりますし、何よりも税金の無駄使いとされます。

公共用地買収は、地方自治体等が必要な都市施設等を建設するために行います。そのときの買収単価は自治体の職員が適当に決めるわけにはいきません。そのために第三者である不動産鑑定士に地域の状況を調査させ、対象となる不動産にどのような価値があるのかを提示させます。出された鑑定評価額は不動産鑑定士の意見です。その価額を基準として、2つの鑑定評価額が出れば中間値でよいのか、これまで周辺を含めた買収金額等の経緯やもろもろの事情を勘案の上、買収金額を市町村等起業者が決めます。最近では情報公開が法制化されましたから、市町村の判断についても将来情報公開請求をされることが考えられます。いずれにしても買収金額を決定するまでの経緯は、説明できる内容を用意しておく必要があります。

## 鑑定評価と土地評価の違い

鑑定評価は不動産鑑定士が市場に成り代わって不動産の経済価値を価格で表示する作業です。対象となる土地の価格を具体的にいくらと表示します。評価主体は、その対象地(点)の個別的要因を面積も含めて考慮し、その土地が何に使えるか、どのように利用することが最も有効な活用法なのかを考えて価格を決定します。その価格は個性を含んだ価格であり、その地域の標準的な価格(地価水準)と一致するとは限りません。

その結果、住宅地内の50坪の土地が並んでいても、角地とそうでない土地の単価は違うことが多いでしょうし、2000坪の土地の単価とは明らかに違うでしょう。50坪の土地はそのまま利用できることが多いでしょう。エンドユーザーが買う対象になるでしょうから地価水準とあまり変わらなくなります。しかし、2000坪の土地は住宅地としては大きすぎます。中に道路を入れて分割するか、マンションのように利用するか考える必要があります。いずれにしても資金力を持つ業者が分譲を予定して投資行動を起こすことになるでしょう。そのときに50坪の土地に小分けするのであれば先ほどの土地とほぼ同じ価格がつくでしょう。したがってできあがりの分譲宅地の値段を地価水準で抑え、その土地が商品になるまでの経費(造成費や広告費、一般管理費、金利等)を考えて採算に合う金額でなければ素地は買えないことになります。たぶん半値か3分の1の価格でないと採算に乗らず、業者は手を出しません。ないでしょう。

鑑定評価は、対象になった不動産だけの価格を表示します。地域でいえば点の評価です。これに対し、土地評価は公共用地の買収対象である路線や地域、いわば線や面としてまとまりのある土地群をすべて評価する必要があります。

標準的な画地価格を鑑定士が求め、その単価で買収対象地全部を一律買収する方法があ

ります。標準的な画地価格 = 買収地域の加重平均価格であれば買収総額は個別に評価した不動産の価格合計と一致します。しかし、そのような保証はありません。これまで地域一律の単価で買収してきたのは、格差を明らかにしないことで地域内の争いの種を少なくする工夫だったのです。みんなで協力する大義名分の前では個別の財産を強く主張するのは地域の足並みを乱す、それよりも細かいことを言わず、運命共同体として全員で協力をすることが暗黙のうちに了解されていました。しかし、個別の不動産に適切な補償をすることが時代の要請となってきました。人それぞれの顔が違うように、不動産もそれぞれの個性を持ち、利用できる価値も交換価値もそれぞれ違います。個々の不動産の価値を明らかにしなければ公正妥当な補償とは言えなくなってきました。

公共用地買収の時に不動産鑑定士の求める価格は通常代表的な標準画地の価格です。その価格から個別の土地の価格を求める作業が残っています。

そのときに、担当職員が交代しても、作業の結果に差が出ない仕組みが必要です。鑑定評価とは違って、個人の主観的な判断とはいえませんから、できるだけ主観的判断要素は排除しておくこととなります。不動産には価格を形成する要因として様々なものがあります。駅からの距離や道路幅員など様々な要因があるわけです。これらの価格形成要因について担当職員によって数値が動かないようにする必要性から生まれたのが土地価格比順表です。

不動産の価格は、それぞれの地域内の土地が相互に関連し、影響しあって形成されます。ある土地の取引が成立すると、その価格は近くの土地取引の指標になります。事例の土地よりも良い土地なのか、悪い土地なのか、人気がある土地かどうかなど、様々な要素が比較されて、需要と供給者が様々な思惑から価格をつけ、最終的に決められます。もちろんそれぞれの土地取引には様々な事情が背景にあります。早く換金したいから安くてもしょうがない、隣の土地だから高くても買いたい。買い主は安く買ったつもりでも後から第三者が見ると高め取引であったということも多くあります。不動産は株式市場のような目に見える市場がなく、同じものが二つとない特性から、価格は常に上下する要素を含んでいます。しかしながら、鑑定士は多くの事例を収集し、多数の事例を比較する中で、地域の取引価格水準を把握していきます。いくつか特殊な事例があっても多数の中では平均的な傾向値が現れてきます。

こうして、それぞれの土地は近くの土地と影響しあって価格水準を作っていきます。直接的に価格に影響しあう地域的なまとまりを近隣地域といいます。近隣地域内のそれぞれの土地は地価水準を形成するとともに、自らの取引は以後の地価水準に影響していくこととなります。その仕組みを利用して、地域の標準画地価格を求めれば、つぎに個別的要因を考えればよいこととなります。したがって、つぎのように考えます。

地域の標準的画地価格                      - - -                      個別の土地価格  
(地価水準)                                      (個別格差)

「個別格差の数値は、土地価格比順表の数値を採用する」このルールを守ることで、買収担当職員の判断要素を少なくすることにしたのです。

かつての国土庁が作成した土地価格比準表は、国土利用計画法の価格審査の必要性から生まれました。買収とは違いますが、不動産の価格審査をするときに担当者による差を小さくするために目安を作ったのです。地域が同じとされると、その地域が大都市の東京に

あろうと、北海道であっても基本は同じになります。県内でも地価の高い県南と地価の低い県北では住宅地では、住宅地で2から4倍、商業地はそれ以上の格差があるのですが、同じ比準表を使うことになります。

図 1

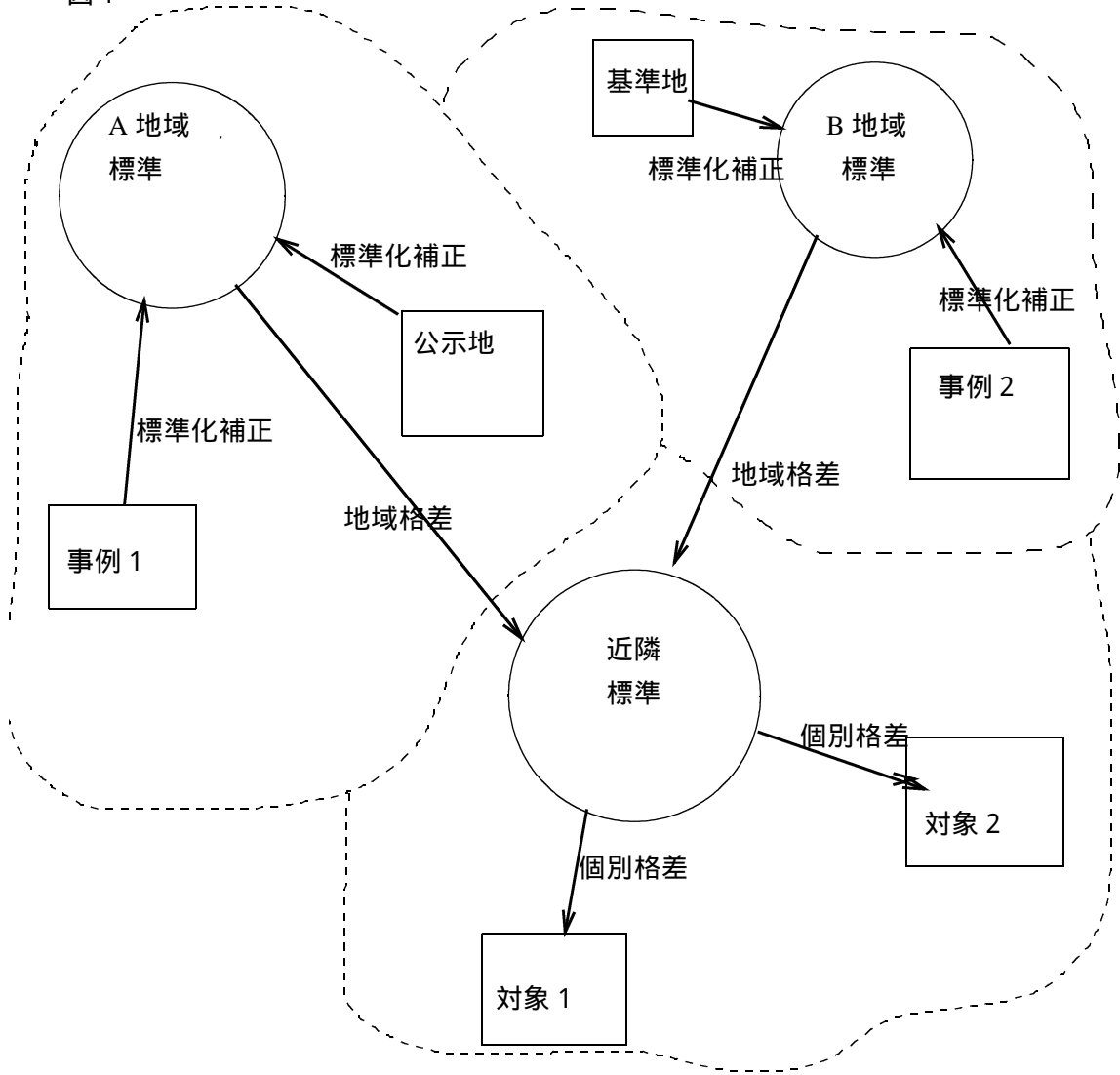


図 2 間接比準（宇宙ステーション方式）

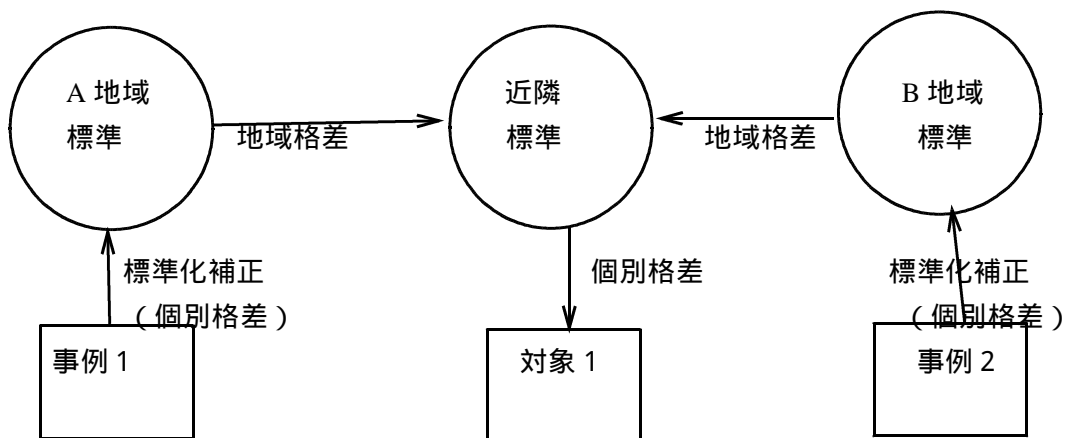
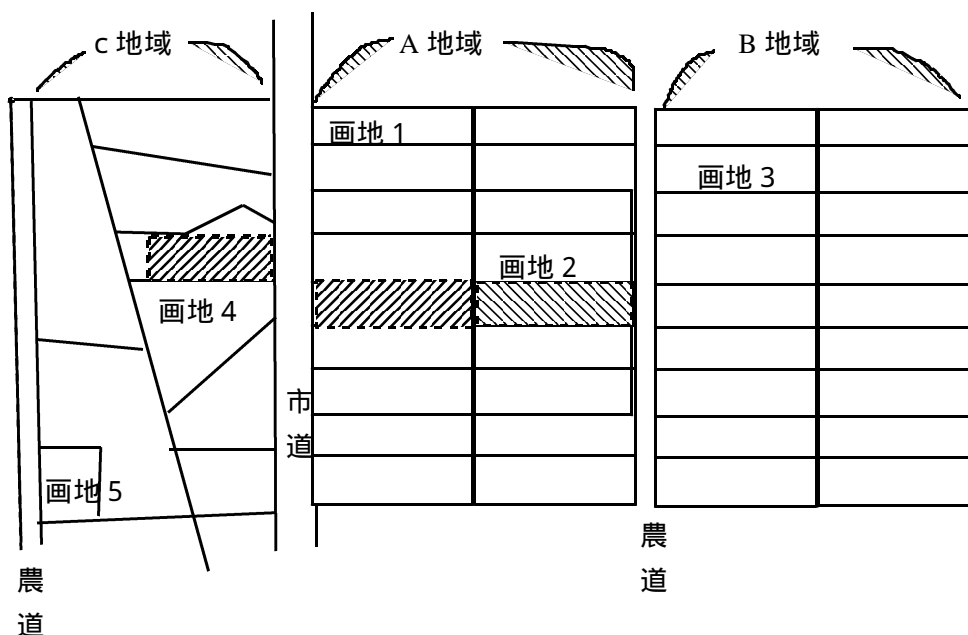


図 3



不動産を買収するときに、どうしていたかを考えてみます

図 3 の A 地域は舗装市道に面する耕地整理された地域、B 地域は A 地域背後の農道に面して耕地整理された地域、C 地域は耕地整理されていない画地形状がバラバラな農地地域とします。

をそれぞれ標準画地とします。画地の規模はそれぞれ 1000m<sup>2</sup>、標準画地は 12000円/m<sup>2</sup>、標準画地は 1万円/m<sup>2</sup>とします。

A 地域に都市施設を作ろうとすると画地形状や面積は、ほとんど変わりません。農地として考えた場合には収量にも変わりがないでしょう。地権者としては裏も表もあまり差をつけてほしくないのが地域に住む人間として正直な感情です。かつては、A 地域のような場合、標準画地の単価で全ての土地を買収することが多くありました。地元説明会では、農地の地目によって若干差をつけても同じ地目は同じ単価ということが多かったのです。効率的に説明、契約が可能になりました。

$$12000\text{円}/\text{m}^2 \times 18000\text{m}^2 = 2\text{億}1600\text{万円} \quad \text{--- (1)}$$

$$(12000\text{円}/\text{m}^2)$$

標準画地 1 の単価で全筆買収すると背後の画地は高めではないかと指摘されることが考えられます。そのため、標準画地 2 の価格を求め、表と裏の平均単価で全筆買収することにしました。

$$(12000 + 10000) / 2 \times 18000\text{m}^2 = 1\text{億}9800\text{万円} \quad \text{--- (2)}$$

$$(11000\text{円}/\text{m}^2)$$

しかし、A 地域では面積が足りず、B 地域を買収するようになると、問題が大きくなります。B 地域内の画地 3 は農道にしか面しません。画地 2 は市道沿いの隣接地と一体開発の可能性がありますが、画地 3 には一体開発の可能性は低くなります。標準画地 1 の単価

を当てはめると過大補償ではないかと考えられます。したがって、背後の画地は全て標準画地2の単価を適用することにしました。

$$12000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 9000 \text{ m}^2 = 1 \text{ 億} 8 \text{ 百万円}$$

$$10000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 27000 \text{ m}^2 = 2 \text{ 億} 7 \text{ 千万円}$$

$$\text{合計} 3 \text{ 億} 7 8 0 0 \text{ 万円} ( 1 0 5 0 0 \text{ 円} / \text{m}^2 )$$

加重平均の価格で買収したことになります。

ケース(2)の場合には表と裏の土地の面積がたまたま同じであったために表と裏の標準の平均が加重平均と一致しただけです。

つぎにC地域を買収しようとする、問題はさらに大きくなります。市道沿いに面する土地であっても地形が一様でなく、利用しにくい土地も多いようです。画地5などは背後であって、さらに地積が小さく利用しにくい土地ですから表の土地とは差をつけられないわけにはいきません。

以上のような問題に対し、会計検査院は問題があると指摘をしてきました。

それを受けて、埼玉県は建設省が行っている土地評価方式を適用することにしました。ただし、建設省(現国土交通省)では職員が行ってききましたが、職員も教育を受け、事業もある程度プログラム化されています。しかしながら、埼玉県、とりわけ市町村では、職員が用地買収の専門ではなく、数年ごとに移動によって全く違う部署から回されてきます。現実に土地評価業務の適用は、専門家である不動産鑑定士が職員に成り代わって行う委託業務とされました。それでも市町村職員には土地評価調書の検査を行い、買収にあたって地権者等に説明をする責任があります。土地評価の内容にていて理解をしなければならぬのが、今回の研修であります。

## 土地評価実務

### 1. 評価対象地の確認

事業計画に基づき、対象となる地域の範囲を確認します。エリアの確認とともに、買収対象地がどのような土地であるかを順次確認していきます。具体的には、公図と丈量図、現況図を基に買収対象地全てを色分けしてピックアップしていきます。

まず、机上で所有者ごとに画地認定を行い、つぎに行う現地調査時に現況利用との違いがあるかを容易にわかるように準備をしていきます。

この段階で、公簿上の地目と現況の地目の違いがおよそわかってきます。市街化区域は地目がたとえ農地であっても、誰でも宅地化が可能です。したがって地目ごとに標準地を設定する必要は乏しいと言えます。市街化区域の場合には、地目ごとの分類よりも、その地域が住宅地であるか、商業地であるかなど用途的地域ごとの分類が重要になります。これに対し、調整区域では、調整区域内農地を取得できるのは原則として農家に限定されます。用途限定がなされる結果、宅地と農地の市場は異なります。用途が違くと価格水準が違い、需要の中身も変わりますから、価格の動きも違った経緯を示します。同一の土俵に上げて土地を比較することはできないのです。基本的には地目ごとに標準地を設けて、グループごとに比較することになります。山林、原野は状況に応じ雑種地と同じグループにしても良いことがあります。

### 2. 画地認定

テキストの5ページに画地認定の基本モデルがあります。画地の認定は、経済的取引単位ごとに行います。また補償は個別に行いますから、借地権者には借地権者の権利を保障することになるのです。経済的取引単位とは、その土地が民間市場に出される時のことを考えればわかると思います。民間取引を行う場合に、売るか売らないかは所有者の自由意志によります。対象になる権利は明確にする必要がありますから、所有権と借地権のついた底地は別に価格を考えられるでしょう。そのかわり、一体となっている土地は複数の筆に分かれていても一体取引の対象とされます。5ページの 2, 3は1画地と認定されます。

つぎに土地が同一所有者であっても土地の利用状況が違えば、別の画地と認定することになります。画地の一部を宅地として利用し、残りは畑と言えるような 4のケースは2画地とされます。宅地と畑が区分され、畑が家庭菜園とは言えない場合です。逆に畑の規模が小さく、庭の一部であるようなものは庭として考え、宅地と認定することも考えられます。

同じ宅地利用であっても、一部を店舗やアパートにしているケースがあります。5は自己利用の住宅と店舗のようです。住宅と店舗の間に兵もなく、1棟の建物の一部を自分の店としているのと大きな差がないと考えられれば1画地と認定できるでしょう。これに対し、6は、背後のアパートは別の公道に面し、さらに表の宅地とは塀で区分されています。一体利用とは言えません。2画地と判断すべきです。このときに筆が分かれていれ

ばもちろん、筆が分かれていなくても2画地とすることになります。そのため、丈量図が分かれていないのであれば、実測をして面積と形状をそれぞれ明らかにする必要があります。

7は宅地利用でなく、隣の土地が駐車場となっている場合です。全体が1筆の宅地であり、間に塀もなく敷地の一部と言える場合は問題なく1画地です。駐車場が別の筆（雑種地等）であった場合には、一体利用されているかが問題になります。駐車場も含め、塀で囲まれた屋敷の一部であれば1画地と認定されます。しかし、駐車場を別に整備している場合には宅地と一体とは言えないことがあります。この点について、固定資産税の課税が宅地並みとされているかどうか問い合わせると良いことがあります。同じ行政機関の判断の一つとして宅地並みになっているのであれば、宅地の1画地と認定しておくべきことが多いのです。地

8は貸家が並んでいるものの私道は分筆されていないケースです。戸建てでなく1棟のアパートを建てて貸しているケースと実質変わりないと考えられるものです。

9は、1筆の土地の一部（口）の部分に借地権があります。借地権のついた底地は借地権のない完全所有権と同じように売却することはできません。買い主は借地権の負担がついた土地を買うことになるのです。2画地とせざるを得ませんから、（口）の部分の面積、形状を明らかにするために、所有者や借地人に契約の中身を聞く必要が出てきます。

10は逆に2筆の土地に一つの借地権があるものです。内容的には一体利用されている借地権のついた土地といえます。

11はCの借地権に対し、土地はAB別々の人の所有というときです。借地権者は一人で利用も一体ですが、土地の権利は2つです。そのため2画地としないと所有者ごとに補償する個別の計算ができません。同じようなことは、土地所有者が関連会社の法人であっても同様になります。法人が別人格である以上、それを認めないのは特段の事情があるときです。

以上、筆の境にこだわらず、利用が違えば別の画地とすることになります。机上の調査の時にそのことが予想されるときは（（例）畑の一部が宅地化されている）その結果を一覧表にしておくと、後で行う個別格差認定基準表作成に便利になります。

### 3. 同一状況地域ごとに区分する。

価格水準を同一にとらえる同一状況地域区分を考え、エリア分けした地域区分図を作成します。買収対象地域を分けた方がよいのか、分けるとすればどこで区分するのか、区分することによって価格差がでることが予想されます。その理由が合理的かどうかよく検討する必要があります。後で行う個別格差認定基準表が使いやすいように考えるためには、買収単価に差が出るような画地を同様の状況地域にすることはやりにくくなります。単価が30%以上差があるような画地は別の状況地域とするべきです。

同一状況地域を考えると、用途的に区分できるものは必ず区分します。商業地域と住宅地域は要因項目も違い較差率も大きく変わります。違う地域とすべきか、混在地域とすべきか、十分検討すべきです。農地地域は田や畑のためにあります。農家集落地域内の農地は、重層的に存在することになります。

#### 4．標準地の選定

標準地は、土地評価を行う不動産鑑定士が行います。標準地の価格を不動産鑑定評価し、検証鑑定を行うのです。情報公開を考慮し想定標準地としますが、場所は特定し、間口、奥行きを明示した図面を作成します。標準地の規模は標準的かどうかを注意します。

検証鑑定を行う不動産鑑定士は、土地評価とは違って、標準地そのものの価格を求めることとなります。たとえば、1000㎡前後の農家住宅がほとんどの地域において標準地の規模を100㎡として設定するとどうなるでしょうか。100㎡の宅地は、一般のサラリーマンが購入するような規模のものです。県南であれば総額1000万円以上するものになるでしょう。1000万円なら、単価は10万円/㎡です。1000㎡の農家住宅に上記の単価を当てはめると1億円にもなってしまいます。1000㎡の農家住宅が1億円で取引されるようなことは現実にはあり得ません。注意していただきたいのは、不動産鑑定士は、対象不動産の規模に応じた価格を求めなければなりません。たとえば農地（田）で100㎡を想定されると、非効率な農地が想定されているから、使いにくい田としての価格を求めることとなります。このことは、会計検査院でも指摘されていますが、情報公開の際に誤解を招かないように想定地積＝鑑定地積は標準的な地積としておく必要があります。

#### 5．事例の収集、整理

地目や用途に応じて事例を収集、整理し、比準作業を行う準備をします。

#### 6．個別格差認定基準表を作成する

同一状況地域ごとに標準地と買収対象について、幅員や接近条件等の個別的要因の格差率をあてはめる準備です。この基準表の中で幅員4～5m未満を普通、幅員5m以上を優るとしておいた場合に、対象地が5.5mなら優るとすることとなります。その結果、標準地よりも幅員条件がプラスになり、他の項目に差がなければ標準地よりも高い価格となります。また、駅からの距離は1.5キロから1.8キロの時に、遠いものと近いものの差をつけたくないのであれば、認定基準表の普通欄は全ての対象地を含む距離範囲を記載します。この基準表は、土地評価担当者の物差しを決めるものです。おかしな点が見つかれば、比準作業をやり直すこととなります。何回かシミュレーションをしないと完成しないこともあり得ます。

#### 7．地域格差認定基準表を作成する

前項の個別格差が、事例地や近隣地域内の個別格差を比較する物差しであるのに対し、地域格差は、標準地と標準地の格差を測る物差しです。公示地等や事例についても、対象地同様に類似地域ごとに標準地を想定し認定基準表を作成します。公示地等の選定は、ただ単に近くにあるものを選定してはいけません。価格について指標性のあるポイントを探

します。近くに市街化（住宅地）の公示地があっても、農家住宅や山林の買収には参考にならないのです。

## 8．比準作業

48ページを見てください。取引事例Aの価格を標準化補正します。このときに距離は全て道路距離を用います。改札口が一方にしかないような駅であれば、駅裏の土地は直線では駅にごく近いのですが、不便な土地です。道路距離を使って実際の距離を表示します。ただし、一方通行や車の進入禁止があっても、歩行ができるような道路であればその道路を計測します。一方通行を考えて遠回りすべきとすると駅から対象地に行く距離と対象地から駅に行く距離が違ってしまいます。道路法上道路とされて、一般人が通行可能名道路は私道や歩行者専用道も含まれます。一方高速道路が対象地の横にあっても高速道路から出入りはできませんから接道しているとは言えません。使えない道路はあってもないのと同じです。

画地条件の奥行き、間口は丈量図から求めます。奥行き間口の比は奥行き÷間口を求め、標準地の比率と、対象地の比率を比べます。p48では標準地の奥行き間口比は1.55、事例地は1.3。したがって事例地：標準地は0.83だから、普通としたこととなります。各項目について、土地価格比順表のうち該当する状況地区の比準表を採用します。駅からの接近性について、標準地を普通とすると、事例地は950mでやや優る。そのため、左の普通欄から右にいったりやや優ると交差するところの+2.0を採用しています。

各条件（街路、交通接近、環境、行政的）の内部の項目については、プラスマイナスで求めます。画地条件だけはプラスマイナスでなく掛け算とします。そのため±0でなく、1.0としてあります。各条件ごとの数値を相乗積したのが、下に記載されています。格差率の合計は小数点以下第三位を切り捨てて表示します。

p49は地域要因について比準しています。これらの作業を事例と公示地について終われば、比準価格算出表に転記します。取引事例2つと公示地等から求めます。事情補正は原則として100/100です。特別な事情のない取引事例を選択しておいた方が無難です。時点修正はp20のように地価公示地、地価調査値等の変動率を基に認定変動率を決定し、適用します。取引された日とその月の半分以下であれば、その月を含め、半分以上過ぎていれば1月とはせず、切り捨てます。建付減価補正は更地取引であれば分母欄を-とします。標準化補正と地域格差は、先ほど求めた数値を転記してきます。計算した単価は1円単位まで求めた後、事例のうちいずれか一方の価格を採用し、その価格の百円未満を切り捨てます。p21では取1-Aを採用し、208,161円を208,100円として決定しています。いずれかの数値を採用するのであり、中間の値や1000円単位のキリの良い数値とすることはできません。

状況地区区分は、全国一律の比準表であるために、地域の実情にあわないこともあります。路線商業地域は国道沿いに店舗が並び、背後は農地等の低利用地というのが比準表の考え方です。しかしながら、県内の国道沿いは背後が住宅地化しています。東京からのベッドタウンとしての利用が進んでいるのです。そのため、国道沿いの地域も住宅地の素地としての要素を持っています。項目を加えるか、比準表の数値を変えないと辻褄が合わな

いこともあります。国土交通省の工事事務所ではそうしたときには、不動産鑑定士の意見書により、比準表を一部訂正して使うこともあります。

#### 9．標準地価格調書（p 18）

前項の事例から求められた標準地価格を標準地価格調書に記載します。そのほか基準価格と検証鑑定の数値も転記します。検証鑑定評価額 > 比準価格であることを確認の上、比準価格を決定価格とします。逆転すること（検証鑑定評価額以上の価格とすること）はできませんから注意が必要です。

#### 10．買収地価格調書（p 19）

つぎは個別の買収地価格を決定します。買収地ごとに比準表を作成し、個別的要因をチェック、個別格差率を決定していきます。p 32・p 35

個別格差率が全て出そろえば、p 19に転記します。買収価格は標準地同様に、百円未満は切り捨てとします。

#### 11．埼玉県不動産鑑定士協会との申し合わせ事項

埼玉県用地課と鑑定士協会ではこれまでの疑問点を協議し、確認してきました。よく呼んでご理解をいただきたいと思います。

##### 5．状況地域について

用途地域が異なる場合は別に設定するとしています。1住居と2低専の地域に買収地域がまたがるのであれば、2つの地域に分けるということです。これまでであれば、あまり話題にならなかったのですが、情報開示の時代になると、適切、適正に補償がなされているのか、用途地域の差を明確に求められてきました。1住居の標準地と2低専の標準地が結果的に同一価格であれば良いのですが、2低専の標準地のみを求め、1住居にもあてはめるのは問題が残るということです。

6．格差率は土地価格比順表に、原則縛られます。先に述べたように他の数値を使うときには、鑑定士から別に意見書を求め、当該地域の特殊性に応じた変更をする理由を明示することになります。

##### 7．時点修正について

時点修正は原則として毎年度行います。そのときには前の年からの変動率を求めるのではなく、土地評価を行った当初からの一括した変動率（累乗した変動率）とともに、各年ごとの変動率を付記することになります。

鑑定評価の標準地地積は、標準地の地積そのものを鑑定対象地積とします。情報開示されても良いように、地積は全体とします。利用できないような地積（たとえば100平米以下）というような地積は問題となります。

#### 12．公示地の方位格差

住宅地について、公示地等は数年前から方位格差を見えています。道路が北側にある公示

地と南側では6%の差があります。東（西）なら3%の差です。

国土交通省では、公示地等を鑑定評価として評価しており、個別格差を考慮した価格であって、標準画地価格そのものではないとしています。この点は固定資産税や相続税路線価、土地評価等の他の公的評価が方位格差をほとんど見ていないことと違う点ですので、評価作業においては注意をする必要があります。