

**大都市では多様化が
加速している時価（宅地価格）
～一方で過疎化が進み取引事例のない地域における
時価（宅地価格）を考える～**



株式会社 白築鑑定事務所 不動産鑑定士 白築 忠治 氏
資産総合研究所 不動産鑑定士 西野 誠 氏

「大都市では多様化が加速している時価（宅地価格） ～一方で過疎化が進み取引事例のない地域における 時価（宅地価格）を考える～」

株式会社 白築鑑定事務所
不動産鑑定士 白築 忠治
資産総合研究所
不動産鑑定士 西野 誠

＜目次＞

1. 大都市では時価（宅地価格）の多様化が加速
2. 今の不動産市場におけるキーワードの一つ「容積率」
3. 注目すべき最高裁判例による時価（宅地価格）
4. 多様化する時価の「個別性のある要因と特別の事情」の対応
5. 一方で深刻化が加速している過疎地域
6. 取引価格が二極化から三極化し取引事例のない地域が出現
7. 取引事例のない地域における固定資産評価基準による時価
8. 行政サービスの持続と固定資産税の堅持
9. 過疎地域における考察Ⅰ「固定資産税の持つ本質的側面」
10. 過疎地域における考察Ⅱ「過疎地域に存在する組成価値」
11. 過疎地域に存在する組成価値の価格への転嫁及び手法
12. 取引事例比較法適用の課題と工夫
13. 取引事例比較法適用における「地域格差」その1
14. 取引事例比較法適用における「地域格差」その2
15. 取引事例比較法による具体的な算定例
16. 検証手法の原価法による算定

1. 大都市では時価（宅地価格）の多様化が加速

- ①多様化が加速しているエリアは三大都市圏の大都市だけに限らない
- ②地方圏の代表的な地方4市（札・仙・広・福）や中核市レベルの都市でも
- ③地価が上昇しているところは多様化も加速し競争も激化
- ④平成30年地価公示地方圏政令都市の対前年平均変動率

地方	都市名（人口万人）	住宅地		商業地	
		変動率（%）	地点数	変動率（%）	地点数
北海道	札幌市（195）	2.3	305	7.4	147
東北	仙台市（106）	4.6	223	8.7	80
	新潟市（80）	0.1	106	0.0	35
中部	静岡市（71）	▲0.6	83	1.2	36
中国	岡山市（71）	0.3	95	2.2	47
	広島市（119）	2.2	191	4.7	68
九州沖縄	北九州市（97）	▲0.3	144	0.6	74
	福岡市（151）	4.3	196	10.6	85
	熊本市（73）	1.0	95	4.1	41

2. 今の不動産市場におけるキーワードの一つ「容積率」

- ①かつての右肩上がり時代における土地本位制の終焉
- ②今の不動産市場では土地の値上がり益は期待できない
- ③今は土地建物一体とした収益性（採算性）が目安
- ④容積率の高い中心部のオフィスビル跡地へタワーマンションやインバウンド見込みのホテルの進出
- ⑤容積率による土地力量分析

- ・ 広島県最高路線価（鑑定標準価格）
3,500,000 円/㎡（H30.1.1）容積率 900% オフィス街家賃 1.5～2 万/坪
- ・ 近接する専門店街広島中 5-2 の地価公示価格
2,860,000 円/㎡（H30.1.1）容積率 600% 専門店街家賃 3～3.5 万/坪
- ・ 容積率 100% 当たりの地価
最高路線価 3,500,000 円/㎡ ÷ 900% ≒ 389,000 円/㎡
広島中 5-2 2,860,000 円/㎡ ÷ 600% ≒ 477,000 円/㎡
- ・ オフィス街高層建物初期コスト大維持管理コストも大でリスク大
- ・ 専門店街初期コスト小維持管理コストも小で土地の存在感大きく力量は上

3. 注目すべき最高裁判例による時価（宅地価格）

①最判平成 25 年 7 月 12 日の最高裁判例

- ・ 一帯の地域の指定建ぺい率 60%指定容積率 200%のところ都市計画において定められた「一団地の住宅施設」の敷地の建ぺい率が 20%容積率が 80%に制限されていることにより同制限と敷地の登録価格が争点となった事案
- ・ 上告審で評価基準の定める評価方法が一般的な合理性を有するものであるかその評価方法では算定することのできない特別の事情があるか等について審理不尽があるとして原審に破棄差戻し
- ・ 差戻後の東京高判平成 26 年 3 月 27 日で容積率等の制限が特別の事情にあたる減価要因として考慮されておらず本件敷地の登録価格は適正な時価の評定がされたものとはいえない
- ・ 上記①の最高裁判例でもって多様化する時価（宅地価格）における「個別性のある要因と特別の事情」を如何に判断するか一歩踏み込が必要となった

②最判平成 15 年 6 月 26 日の最高裁判例

- ・ 従来は上記②の最高裁判例により「違法＝時価超過」が定着
- ・ 固定資産税評価の実務では「適正な時価との多寡」だけに気を使っていた

4. 多様化する時価の「個別性のある要因と特別の事情」の対応

- ① 全国一律で統一性をもって行う固定資産税評価基準では多様化する時価の個別性のある要因の対応には限界がある
- ② 「所要の補正」による取り込みは慎重な対応が必要
- ③ 「土地評価事務取扱要領」を作成しても万全な対応は無理
- ④ 「7割評価」は広範囲にわたって安全弁の機能がある
- ⑤ 前述の「容積率等の制限と特別の事情」についての私の考え

- ・ 容積率等が同じエリアを一つの状況類似地域として設定し標準宅地を選定して鑑定評価する
- ・ 鑑定評価で容積率等の制限や住環境等の良否は地域要因に取り込む
- ・ 路線の段階（路線価の付設）や画地の段階（各筆の評点付設）では「特別の事情にあたる要因」として考慮しない
- ・ 極力「特別の事情にあたる要因」は避けるほうがベターと思う

5. 一方で深刻化が加速している過疎地域

- ①かつて「限界集落」というと住民から「勝手に烙印を押してもらっては困る」と強烈な反発があった
- ②今は残念ながら反発する声が聞かれない
- ③住民全員が75歳以上の集落中国地方最多で80(15年度調査)
- ④所有者不明地が九州を上回る推計公表16年時点で約410万ヘクタール「負動産」との造語をよく耳にする
- ⑤今のままでは所有者不明の「迷子の土地」ますます増加する可能性が大
- ⑥空き家年々増加

- ・「新築志向」が強く中古住宅販売の割合米国9割英国8割強日本1割台
- ・「特定空き家等」が制度化されているものの過疎地域では所有者が多額の解体撤去費用を負担して更地にするとは考えられない
- ・過疎地域では更地にしても資産価値が復元しないのが大きなネック
- ・東京都などでも老朽化したマンションの所有者不明の部屋が増加

- ⑦西日本豪雨で芸備線の一部区間運転再開まで1年以上かかる
- ⑧北海道地震で赤トンボが飛び交う集落の半数以上の命が犠牲

6. 取引事例が二極化から三極化し取引事例のない地域が出現

- ①大都市では2ケタ台の上昇が続き一方人口減が進む地方では下落が続く……などと「二極化」は定着したことば
- ②さらに今では地方の一部地域で取引事例のない「三極化」のエリアが発生

- ・深刻化する人口減や高齢化により地価がいくら下落しても取引される市場性を復元させる力も失い取引される市場性のない買い手不在の土地が出現し現実化
- ・このような地域では取引市場で成立する取引価格が存在していない
- ・前述の過疎地域は典型的な地域に該当

7. 取引事例のない地域における固定資産評価基準による時価
- ①固定資産評価基準による時価は「売買実例価額（取引価格）」から求めることになっている
 - ②最判平成 15 年 6 月 26 日の判示で「適正な時価＝客観的な交換価値（正常な条件の下に成立する取引価格）」が明確化
 - ③以上の①及び②を単純に解釈すれば前述の過疎地域のような取引事例のない地域では固定資産評価基準による時価を求めることができないといわざるを得ない
 - ④前述の過疎地域では「客観的な交換価値」だけでなく宅地価格を形成している次の価値もない

- ・アパート等の賃貸用不動産や事業収益等を生み出す事業用不動産が立地できるところでなく「客観的な収益価値」がない
- ・農地を転用してコストをかけて宅地造成しても買い手も借りてもおらず「客観的な原価価値」がない

8. 行政サービスの持続と固定資産税の堅持

- ①「自治体の 2040 年問題」が大きな課題となっている

- ・ 2040 年には今 40 代半ばで第 2 次ベビーブーム世代の団塊ジュニアが 65 歳以上となり高齢化社会がピークに達する見通し
- ・ 7 月に地方制度調査会の立ち上げ
- ・ 市町村が全分野をフルセットでの行政サービスから複数の市町村でつくる「圏域」を新たな行政主体とする行政サービスの議論が始められている
- ・ 複数自治体で構成する「圏域」を行政主体として法制化

- ②いづれにしても行政サービスの持続とそれを支える基幹税である固定資産税の堅持が必要
- ③長年築かれてきた固定資産税評価体系を深化させ全国津々浦々全ての地域においてしっかり説明できる道筋が必要
- ④前述 7 のように過疎地域では固定資産税評価基準による時価を求めることができないと単純に認めることはできない
- ⑤過疎地域でも固定資産税の課税対象となる時価が歴然と存在

9. 過疎地域における考察Ⅰ「固定資産税の持つ本質的側面」

- ①最判平成18年7月7日の最高裁判例でもって「土地の資産価値に着目しその所有という事実に応税力を認めて課する一種の財産税」と判示
- ②私は固定資産税の持つ本質的側面は「住民が市町村の提供する行政サービスにより享受する受益に応じて負担する応益原則に立脚した応益税」だとの考え
- ③受益の対価を負担する仕組みについての私の考え

- ・行政サービスによる受益は地価の高いところであろうと低いところであろうと等しく享受しているからといって地価に関係なく税額が同額になるといったら納税者から納得してもらえない
- ・そのため客観的な交換価値である時価を求めて土地の持つ資産価値の高低に応じて受益の対価を負担する仕組みになっていると考えている

- ④私はまず受益の対価としての固定資産税が発生し次に土地の持つ資産価値の高低に応じて固定資産税の負担度合が決まるとの考え過疎地域でもまず第1段階の固定資産税が発生

10. 過疎地域における考察Ⅱ「過疎地域に存在する組成価値」

- ①過疎地域でも土地の持つ価値はゼロではない
- ②行政サービスを享受する応益価値の存在

- ・1軒家しかないところでも町中へ車で行き来できる舗装された道路がある
- ・簡易水道等もある近くには集会所等のコミュニティの場もある
- ・多くの住民が生活している町中より1人当たりに占める行政サービス提供費用は過疎地域の方がはるかに大きい

- ③古老にとっては愛着のある自然的価値の存在
- ④長年自然に囲まれ居住している利用価値の存在

- ・近くに買物ができる店舗がなくても豊かな自然に囲まれ自分で作った無農薬の野菜等を食べてこの上ない満足と幸せを感じていると思う
- ・私ごとであるがJAの畑を借りて野菜作りをしている手作りの野菜は最高に美味しい

1 1. 過疎地域に存在する組成価値の価格への転嫁及び手法

①主たる価値である「行政サービスを楽しむ応益価値」

- ・ 固定資産税発生の根拠となっている価値また客観的で普遍的な価値
- ・ ただ計量化が難しく具体的に価格に転嫁することは困難

②前述⑩の「自然的価値や利用価値」は住む人によって価値観が違ふ主観的価値で定量化して価格に転嫁することは困難

③組成価値を価格に転嫁し具体的に時価（宅地価格）を算定するためには不動産鑑定評価基準に準拠せざるを得ない

- ・ 不動産鑑定評価基準では三方式がある
- ・ 三方式のうち比較方式（取引事例比較法）が主たる手法
- ・ 収益方式（収益還元法）は借り手がいないのに家賃収益を想定することは現実的でなく適用できない
- ・ 原価方式（原価法）は宅地造成してもコストが回収できるような市場性がなく検証にとどまる手法

1 2. 取引事例比較法適用の課題と工夫

①過疎地域には「取引事例がない」

- ・ 場合によっては超広域的な範囲まで拡大して取引事例の採用が必要
- ・ 数町が合併した市において旧町内で2年くらい適切な取引事例が発生していないところがあるように疲弊している地域が多くなっているのが実態
- ・ 取引時点も3年以内くらいまでは許容範囲とせざるを得ない

②最大の課題は「市場性」で市場性をどこで考慮するか

- ・ 過疎地域では市場性がないため価格が具体的に表面化しないだけで組成価値に応じた相応の価格は内在的に存在している
- ・ 市場性を価格形成要因に取り込んで過疎地域における相応の価格を見出す方法が必要
- ・ 不動産鑑定評価基準では例示要因項目の中に市場性の例示はなく実務においては重要な要因項目として鑑定評価の過程において全体的に考慮
- ・ 私は後述するように「地域格差」でもって反映するしかないと考える

1 3. 取引事例比較法適用における「地域格差」その1

①条件項目「街路条件の地域格差」

- ・ 主要な要因項目として「幅員」と「系統及び連続性」がある定量的に格差率が把握される要因項目で市場性を反映させた格差率の拡大は難しい
- ・ 舗装の状態が悪いとか悪い道路があるので適切な格差率の把握必要

②条件項目「交通接近条件の地域格差」

- ・ 最寄駅（バス停）は都市部と違い運行数が少なく影響は小さい
- ・ 最寄買物施設や学校等との公共施設等の接近は日常生活上の便利施設としての影響が大きく格差率も大きい

③交通接近条件の「中心部中心集落」との接近は特別項目

- ・ 中心部中心集落には便利施設が集まっておりウェイトが高い要因項目
- ・ 過疎地域では日常生活上の便利施設との関連が著しく劣っていることが「市場性」を阻害している最大の要因
- ・ 市場性が反映できるよう通常の格差率の2倍から3倍程度拡大した格差率とし「特別比準表」を作成する

1 4. 取引事例比較法適用における「地域格差」その2

①条件項目「環境条件の地域格差」

- ・ 簡易水道等は整備されているところが多く供給処理施設では格差率がない
- ・ 日照等の自然的条件や景観等の自然的環境は優劣がない場合が多いが地勢等は過疎地域は山間部が多く劣るところがある

②環境条件の「家屋連たん度合いによる疎密度」は特別項目

- ・ 1軒家しかないところは何かと心細い家屋が連たんし集落を形成しているところは常日頃会話できる人が隣近所に住んでおり何かと安心感がある
- ・ 市場性を阻害している要因項目で「特別比準表」を作成して格差率を拡大

③条件項目「行政的条件の地域格差」

- ・ 都市計画区域外のところであり行政的条件による格差率はない
- ・ 土砂災害警戒区域等の指定の有無は地域要因でなく個別的要因で考慮

④条件項目「その他条件の地域格差」

- ・ 「将来の動向」では市場性を反映させて格差率を拡大することは難しい
- ・ 「市場性」を個別の要因項目として取り上げ「特別比準表」を作成する

15. 取引事例比較法による具体的な算定例

＜広島県A市の標準宅地最低価格地を参考とした算定例＞

a. 取引価格の補修正後の価格	4,000 円/㎡	.....	(a)
b. 地域格差	100/501	.....	(b)
c. 時価 (宅地価格)	(a) × (b) ≒ 800 円/㎡		

≪地域格差の内訳≫

・ 街路条件		・ 環境条件	
系統連続性	+5	地勢等	+10
舗装の状態	+3	家屋疎密度	+50
格差率	100/108	格差率	100/160
・ 交通接近条件		・ 行政的条件	
最寄バス停	+5	増減価要因なし	
最寄買物施設	+25	格差率	100/100
公共施設等	+20	・ その他条件	
中心部中心集落	+50	将来の動向	+5
格差率	100/200	市場性	+40
		格差率	100/145

16. 検証手法の原価法による算定

- ①不動産鑑定評価の実務ではほとんど適用されていない
- ②造成宅地について素地価格に造成費等を加算して求めた再調達原価に熟成度修正を考慮して求める手法
- ③算定例は以下のとおり

a. 素地価格	300 円/㎡	.....	(a)
b. 造成工事費	2,500 円/㎡	.....	(b)
c. 付帯費用	500 円/㎡	.....	(c)
d. 有効宅地化率	100%	.....	(d)
e. 市場性補正率	0.25	.....	(e)
f. 時価 (宅地価格)	{(a + b + c) ÷ d} × e ≒ 830 円/㎡		

- ④上記③の算定例の「市場性補正率」は建物評価における「需給事情による減点補正率」と類似した考え方による「市場性」を反映させるための補正率であるが補正率が大きく検証とはいえ実際の適用には無理がある

ご清聴

ありがとうございました