

## 「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

### 1 加速する大都市における時価（宅地価格）の多様化

#### (1) 多様化の現状

- ・時価の多様化は三大都市圏だけでなく地方中核都市など広い範囲に波及している。
- ・土地本位制はすでに終わり、今は土地建物一体とした収益性が目安となっている。

#### (2) 時価多様化への対応

- ・容積率等の制限と特別の事情の場合であれば、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を行う。
- ・鑑定評価で容積率等の制限や住環境の良否は地域要因に取り込み、路線価や各筆の評点付設では特別の事情にあたる要因は極力避ける。

### 2 過疎地域における取引事例のない地域の出現

#### (1) 取引事例の三極化

- ・取引価格が上昇している地域、下落している地域の二極化の他に、取引事例のない地域の三極化が出現してきた。

#### (2) 取引事例のない地域における固定資産税

- ・取引事例のない地域では、固定資産税の価格とされる客観的な交換価値だけでなく客観的な収益価値も原価価値も存在しない。
- ・しかし、行政サービスを支える基幹税としての固定資産税の堅持が必要である。

### 3 取引事例のない地域の時価を求める方法

#### (1) 固定資産税の持つ本質的側面と価格の転嫁

- ・固定資産税は応益税と考え、受益の対価として固定資産税は発生すると考える。
- ・過疎地域でも「組成価値」として、行政サービスを享受する応益価値、自然的価値や利用価値が存在するが、定量化は難しく

価格の転嫁には無理があり、鑑定評価基準の取引事例比較法に準拠せざるを得ない。

#### (2) 取引事例比較法の課題と工夫

- ・過疎地域における相応の価格を求めるには、採用する取引事例の空間的・時間的範囲の拡大を図る必要がある。
- ・市場性がないために表面化することのない組成価値を引き出すため、市場性を価格形成要因に取り込み、市場性は「地域格差」でもって反映せざるを得ないと考える。

#### (3) 取引事例比較法適用における「地域格差」

##### ① 条件項目「街路条件の地域格差」

- ・幅員等は定量的に把握される要因で市場性を反映させた格差率の拡大は難しい。

##### ② 条件項目「交通接近条件の地域格差」

- ・日常の生活上の便民施設としての影響の大きい要因で格差率も大きい。

##### ③ 交通接近条件の「中心部中心集落」との接近は特別項目

- ・中心部中心集落は便民施設が集まりウェイトが高い要因項目で、市場性を阻害する最大要因であるので、市場性が反映できるように通常の格差率の2～3倍程度拡大した「特別比準表」を作成する。

##### ④ 条件項目「環境条件の地域格差」

- ・自然環境は優劣がない場合が多いが、過疎地域は山間部が多く劣る場合がある。

##### ⑤ 環境条件の「家屋連たん度合いによる疎密度」は特別項目

- ・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する。

##### ⑥ 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るため格差率はない。

##### ⑦ 条件項目「その他条件の地域格差」

- ・「市場性」を単独のその他要因項目として取り上げ「特別比準表」を作成する。

#### (4) 検証手法の原価法による算定

- ・建物評価における減点補正率と類似した「市場性補正率」による適用が考えられるが、補正率が大きくなるため実務では難しい。