

令和3年4月27日

官公庁の用地取得・売却ご担当者様

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
会長 高平 光



不動産の鑑定評価額に対する時点修正の意見について

謹啓 穀雨の候、ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。

平素は、公共用地の取得・処分等に係る不動産鑑定評価等の価格等調査業務につきまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、公共用地の取得等に係る不動産の鑑定評価業務等に関しまして、用地対策連絡会決定の「公共用地の取得に伴う損失補償基準」第8条は「取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償する」とし、同基準細則第2の「土地評価事務処理要領」第15条は、「標準地の評価に当たっては、原則として別に不動産鑑定業者に当該標準地の鑑定評価を求めるものとする」としております。

しかし、大型公共事業などの用地取得業務が数年に及ぶものについては、実務上は、年度毎に鑑定評価を求めず、時点修正率の意見書を徴して価格を修正する方法が採られています。

予算上の制約や実務上の負担等を鑑みて、時点修正率の意見で対応するのをやむなしとする場面もあるであろうと当協会は考えておりますが、この時点修正にあたって、長期にわたって時点修正が行われる事例や、評価を行った者以外の者が時点修正を行う事例があると把握しております。

よって、当協会といたしましては、価格等調査の品質を確保するため、下記の点についてお取り計らい下さいますようお願い申し上げます。

なお、当協会は、評価書のモニタリング制度や、実務研修会の実施等を通じて、今後も価格等調査の品質確保と会員の資質向上に努める所存です。

謹白

記

1. 説得力の高い価格を求めるためには毎年鑑定評価を行うことが望ましいと考えます。

2. 時点修正とする場合は鑑定評価の3年後までに再評価することが適切と考えます。

ただし、変動が著しい場合等には必要に応じて再評価することが望ましいと考えます。

例えば、市町村における固定資産税のための標準宅地評価は3年毎に評価替えを行うという制度がとられています。不動産の価格を形成する要因は常に変化していますので、本来ならば毎年評価替えをすることが望ましいのですが、固定資産税の課税実務上できないことによります。

一方、公共用地取得業務においては、毎年の評価替えは実務上不可能ではないことから、時点修正は不要とも考えられます。地価の変動が小さい期間においては、評価替えに代えて時点修正を行うことにも合理性はあると思われませんが、それでも3年以上となると妥当とは思えません。前出の「土地評価事務処理要領」第12条においても、標準地の評価格を求める際の取引事例選択にあたり「取引時期が2年程度以内であること」を要件の一つとしております。

近年の県下の地価は著しく変動している地域が見受けられるほか、地域の熟成度の急激な向上により種別が変化するようなケース(例:農地→宅地見込地等)も見られます。また、新型コロナウイルス感染症の拡大により経済状況に急激な変化が生じ、地価動向が大きく転換している地域も見られます。よって、鑑定評価から3年以内であっても時点修正率の把握のみでは説明が難しい局面となっています。

説得力の高い価格を求めるためには鑑定評価が最も適正であると考えておりますので、時点修正よりも鑑定評価をご活用ください。

3. 時点修正は、鑑定評価を行った者へ依頼することが最適と考えます。

時点修正率を査定するためには、対象となる不動産に係る市場の分析や価格形成要因についての判断がどのように行われたのか把握していなければできません。

もし、他者が評価を行った案件について、時点修正を行うとした場合、過去の評価を前提としている以上、過去の評価額に対する責任を承継するとも考えられます。もちろん他者が行った評価書を資料として見るだけでは、他者の行った評価額に対する責任を承継することはできませんし、他者の評価内容に異議があったとしたら、時点修正の成果を出すことができないこともありうると思えます。

つまり、他者が評価を行った案件について、時点修正を行うとした場合には、自ら新たに鑑定評

価するのと同等の手順を踏む必要があります。よって、この場合の報酬も評価報酬と同等であることが適正な積算といえます。

よって、鑑定評価を行った者が、引続き時点修正を行うことが、業務の性格から最も説明責任が明確となり、合理的かつ経済的で妥当と考えます。

以上

《本件に関する問い合わせ先》

公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会 業務委員会

TEL (098) 867-6275 FAX (098) 869-9181