

土地評価における鑑定評価格による時点修正について

用地部用地補償課 新井 貴之

1. 土地評価の現状

土地評価とは、公共事業の施行に伴い必要となる用地取得において、土地の取得価格を決定するものである。その作業は地権者が所有する財産の価値を査定することを意味しており、より慎重に行う必要があり、また、取得面積または用地費が一定の規模を超える事業の場合には、事務所長から局長あて承認申請(上申)を行った上で局長の承認を受けるものとされている。

土地評価は、取得価格を決定する土地の周辺で実際に売買された取引事例を複数収集し、取引価格をはじめ、取引価格を形成する諸要素となる位置、形状、公法上の規制等を確認し、取引が行われた時期等に応じて適正な補正を行う(取引事例比較法)ため、適正な価格を算定するためには、現地に何度も足を運んで取引事例地やその地域の状況を熟知しておく必要がある。また、土地の価格は駅や行政機関までの距離、電気・ガス・上下水道等のインフラの整備状況等に左右されるため、その状況を裏付ける公的資料等の収集が必要であり、上申書類は膨大な量となる。従って土地評価は、上申書類を作成する事務所職員及びそれをチェックする用地部職員にとって時間的にも労力的にも大きな負担になっている。

また、公共事業に係る用地取得は単年度で完了することは稀であり、年度を跨いで継続されることがほとんどであるが、土地価格は期間の経過により変動することがあるため、最初に決定した土地価格は、その事業の用地取得が完了するまで、毎年度修正するものとされている。その方法は、基本的には不動産鑑定士から徴した意見書を用いて時点修正を行えば足り、作業としては軽微であるが、3年を経過する毎にその時点の適正な価格を精査するために再度土地評価(再評価)を行うこととされているため、用地職員は3年に1度、膨大な上申書類と向き合うことになる。

そのような状況の中、令和元年の関東地整WLB推進本部の仕事量の削減・平準化等について検討する過程において、多数の事務所から土地評価の合理化に関する意見が提案され、WLB推進本部の特筆提案に採択されたことにより、今般、「土地評価のあり方」について検討することとなったものである。

2. 土地評価に係る規程等の見直しの検討

事務所からの意見としては、再評価を行う期間を3年から延ばして欲しい、土地評価を職員自ら取引事例を収集して行うのではなく、不動産鑑定士による鑑定評価格を採用できるようにして欲しい、というものが多く見られたため、その是非について検討した。

2. 1 再評価期間の見直しの検討

関東地整独自の運用により、最初の土地評価から3年を経過する毎に再評価を行うもの

とされているが、その期間を5年に延長できないか検討を行った。

過去の案件について、運用どおりに再評価を2回行って得られた価格と、6年間時点修正を行った場合の価格を比較した結果、半数以上の案件で5%を超える乖離が見られ、再評価期間を3年から5年程度に延長することが可能なことを裏付ける結果にはならなかった。そのため、再評価期間の見直しは行わず、鑑定評価格を採用できるかどうかを検討することとした。

2. 2 鑑定評価格の採用可否の検討

用地取得の際に最初に行う土地評価は、全地整統一の基準等にその手法が定められており、見直しには本省において基準等の改正が必要になり時間を要する。一方で再評価を含む2年目以降の価格修正は、前述のとおり関東地整独自の運用のため、3年を経過する毎に行う再評価の代わりに鑑定評価格を採用できるかについて、先行して見直しを行うものとした。

2. 2. 1 合理性について

不動産鑑定士は、主に、国の基準等に定められている取引事例比較法と同様の手法により土地評価を行っており、専門的知見を持った国家資格保有者が同様の方法で行った鑑定結果を採用できるものとすることは合理的である。

2. 2. 2 価格の妥当性について

過去の案件について、運用どおり再評価で算出した場合と、不動産鑑定士2者から徴した鑑定評価格の平均値で算出した場合を比較したところ、検証した全ての案件についてほとんど価格差が生じなかった。従って、再評価の代わりに鑑定評価格の平均値を採用することにより、価格の妥当性は維持される。

2. 2. 3 適正な評価格（補償内容）の確保

鑑定評価格を採用するためには、不動産鑑定士と国の基準等のほか、最初に行った土地評価の内容等について十分に打ち合わせを行い、複数の不動産鑑定士から鑑定書を徴することによって、より適正な評価格となることが期待できる。従って、2者の不動産鑑定士から鑑定書を徴し、その鑑定評価格の平均値をもって採用することで適正な評価格を確保できる。

2. 2. 4 評価格決定の責任の所在

評価格を決定するのは起業者であり、責任の所在は起業者となる。最終的には国の評価として外部に提示するものであることから、鑑定評価結果のみをそのまま採用するのではなく、職員において、鑑定書の記載内容を確認し、最初に行った土地評価の内容も検証した上で評価格を決定するプロセスを経ることで国の責任が明確になる。

以上の検討により、鑑定評価格を採用できるかについては、不動産鑑定士2者の平均値を採用することで可能であることが確認できた。

2. 3 規程等の見直し

最初の土地評価から3年を経過する毎に再評価を行うと規定していた「関東地方整備局用地補償取扱要領」を見直し、最初の土地評価から3年を経過する毎に不動産鑑定士2者の鑑定評価格の平均値による時点修正を行うものとした。

また、再度土地評価を行う代わりに鑑定評価格によることになるため、名称を「再評価」から「鑑定評価格による時点修正」に改め、審査内容が簡素化されることから「局上申事項」から「局協議事項」に改めた。

3. 規程等の見直しにより見込まれる仕事量の削減・平準化の効果

規程等の見直しにより、以下の効果が見込まれる。

①現地作業

再評価においては、評価対象地の他に収集した取引事例地の現地調査が必要であったが、評価対象地域の状況に変化が生じたかどうかを確認するだけで足りることになり、現地作業が大幅に削減される。

②公的資料の収集

再評価においては、評価対象地の他に取引事例地の公図・登記簿、都市計画図、電気・ガス・上下水道の整備状況等の公的資料を多数収集しなければならなかったが、評価対象地の資料のみで足りることになり、資料収集の手間が大幅に削減される。

③協議書類の作成

取引事例による土地評価を行う必要が無くなったことで、作成資料が大幅に削減され、資料作成に要する時間・労力が大幅に削減される。

④事前協議

再評価においては、取引事例地全てにおける説明が必要であり、確認すべきポイントも多岐にわたるため、事前協議が長時間化する傾向にあったが、見直しにより評価対象地の状況のみの説明で足りることになり、協議時間が大幅に短縮される。

⑤協議書類のチェック、修正

協議書類が大幅に削減されることにより、用地部職員の協議書類のチェックに要する時間・労力も大幅に削減され、事務所の協議書類の修正箇所も削減される。

⑥協議・承認

協議書類が簡素化されることにより、用地部職員の部内決裁に要する時間が削減される。

4. 実際の効果

令和元年6月の規程等の見直し以降の鑑定評価格による時点修正の協議件数は、令和元年度は72件、令和2年度は52件であり、土地評価全体の5割程度を占めた。

令和2年度に局協議を行った事務所職員に一連の業務の感想を聞いてみたところ、回答者のほとんどが業務の負担の軽減を実感する結果となった。具体的には、事例収集が不要になり、それに伴う現地調査等の外業が激減し、書類の簡素化により内業が激減するといった当初見込まれた効果そのまま表れた。また回答者の約1/3が、再評価の場合は数ヶ月程度見込まれた協議書類作成までに業務にかかり切りになる期間が、1週間以内に激減していた。この他にも、書類の簡素化によりWEBでの打合せ対応が容易になった、用地交渉時の地権者への土地価格決定プロセスの説明が容易になったといった当初想定していなかった効果の報告もあった。

また用地部職員についても同様に、チェックする書類が大幅に減り業務の負担が減った、WEBでの打合せが容易になりメールで協議完了まで行うことができた、といった声が聞かれ、業務にかかり切りになる期間が1週間程度だったものが2日以下に短縮されるなど、担当者全員が業務の負担の軽減を実感する結果となった。

5. まとめ

用地職員にとって大きな負担になっていた土地評価について、地整内の運用で定められた部分を優先的に見直し、即運用を開始することで、早期に職員の仕事量の削減・平準化に大きく貢献することができた。また、昨今のコロナ禍の影響で対面での打合せが困難になる中、書類の簡素化によりWEBでの協議が容易になるという大きな成果もあった。

一方で、運用開始から2年程度経過し、運用実績が蓄積されていく中で、前回評価時と異なる不動産鑑定士が鑑定評価を行った場合に、価格推移が安定しない、周辺との価格バランスが若干崩れるといったケースも見られるようになった。これを回避するためには、事前に従前の土地評価内容等の情報を不動産鑑定士と共有することがますます重要になるため、事前打合せ等で用地部から事務所に適切な助言や指導を行うことが重要である。

また、現在も土地評価業務における更なる業務改善が求められており、初回の取引事例比較法により行っている土地評価についても合理化が図られるよう本省及び他地整と調整を進めているところである。