

土地・地上権 WG 議事メモ

平成 16 年 5 月 25 日

(議事内容)

(土地に係る再調達原価の算出方法)

土地については4公団ともに鑑定手法による評価の準備を行っているとの説明があり、(デフレーター方式ではなく)鑑定方式の方がより実態を反映するものであるから、これを採用すべきである。

具体的な鑑定手法については、6月1日の検討会において、実例を含めてより詳細な説明を受ける必要がある(地上権・区分地上権の考え方についても同様)。

ラフな試算によれば、首都高速については、デフレーター方式に比べ鑑定方式の方が大幅に価格が上昇する可能性があるが、デフレーターとして、六大都市の数値の単純平均として算出された「六大都市市街地価格指数」を用いている以上、東京の地価上昇率がそれより高いのは当然の結果であるといえる。

また、かつて農地だった所が宅地化されるなど土地利用形態の変化はデフレーターには反映されないので、鑑定評価の方が高くなるのは当然である。

ただし、誤解されるといけないので、鑑定結果の方が理論的に正しいということを知りやすくきちんと説明する必要がある。

(SA/PAについて)

SA/PAについては、収益還元法による収益価格と原価法による積算価格とを組み合わせ「土地付建物」を評価し、その上で土地と建物を配賦するという日本不動産研究所の基本的な考え方については概ね了解

SA/PAを路線別等にグルーピングすることについては、検討そのものは必要だとしても、直観的には問題が多いのではないかと。

グルーピングは同一性が前提であり、採算性が異なる各SA/PAをグルーピングするのは適当ではないのではないかと。還元率の算定にも問題が出てこないかと。

資料3

あるSA / PAの売上げ増は近接するSA / PAの売上げの減少をもたらすことは想定されるが、それを全体として一つと見るかどうかは引き続き検討が必要。

不採算SA / PAが存在することは事実としても、不採算の原因がどこにあるのか、その実態をよくみる必要がある。

新たな設備投資を伴う収益拡大の可能性については、リスクを伴うものであるので、どこまで評価に織り込むことが可能なのか（評価に恣意性が入り込まないか）。

（補償費について）

補償費のデフレーターについて、JHは「建設総合」、その他3公団は基本的に「建築総合」を使っているが、その根拠については引き続き説明を受ける必要がある。

JHについては、元の土地の利用形態が様々であり、一律のデフレーターを使うのではなく、宅地、農地、林地など用途に応じたデフレーターを使えないのか。

上記を含め、適用すべきデフレターの種類等については引き続き詳細な検討が必要。

以 上