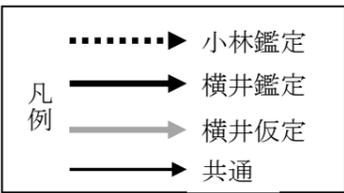


善行6丁目土地の鑑定評価（正常価格）フローチャート

別添資料1

地積 1,777.56 m² (概測) 登記地目「畑」
2008年度の固定資産評価額 8,788万円 (登記地積 1,656 m²) 現況「畑」で課税

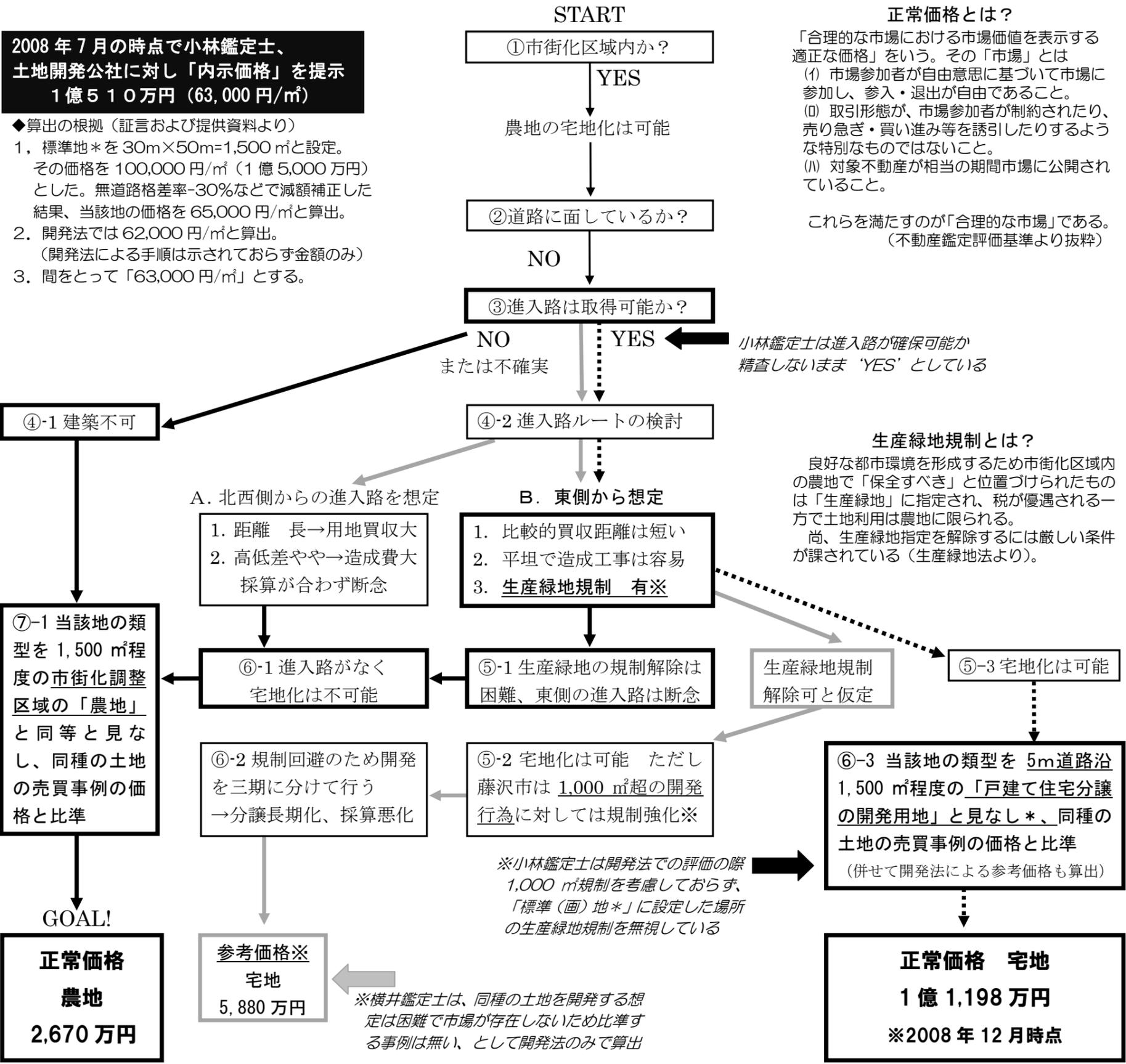


2008年7月の時点で小林鑑定士、土地開発公社に対し「内示価格」を提示
1億510万円 (63,000円/m²)

- ◆算出の根拠 (証言および提供資料より)
- 標準地*を 30m×50m=1,500 m²と設定。その価格を 100,000円/m² (1億5,000万円)とした。無道路格差率-30%などで減額補正した結果、当該地の価格を 65,000円/m²と算出。
 - 開発法では 62,000円/m²と算出。(開発法による手順は示されておらず金額のみ)
 - 間をとって「63,000円/m²」とする。

正常価格とは？
「合理的な市場における市場価値を表示する適正な価格」をいう。その「市場」とは
(イ) 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入・退出が自由であること。
(ロ) 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ・買い込み等を誘引したりするような特別なものではないこと。
(ハ) 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。
これらを満たすのが「合理的な市場」である。(不動産鑑定評価基準より抜粋)

生産緑地規制とは？
良好な都市環境を形成するため市街化区域内の農地で「保全すべき」と位置づけられたものは「生産緑地」に指定され、税が優遇される一方で土地利用は農地に限られる。尚、生産緑地指定を解除するには厳しい条件が課されている(生産緑地法より)。



※小林鑑定士は生産緑地規制を無視

※小林鑑定士は開発法での評価の際1,000 m²規制を考慮しておらず、「標準(画)地*」に設定した場所の生産緑地規制を無視している

※横井鑑定士は、同種の土地を開発する想定は困難で市場が存在しないため比準する事例は無い、として開発法のみで算出

※2008年7月内示価格とm²単価が同じ

- | ◆小林鑑定士の証言◆ | ◆当委員会の見解◆ |
|--|---|
| 1. 民民売買と公共取得は基準により価格は異なる | 1. 「正常価格」とは無関係 |
| 2. 公共なら生産緑地規制は解除可→宅地になる | 2. 後付けの言い訳で論理破綻している |
| 3. 進入路確保が最重要。市側で確認済と思った | 3. 進入路確保の可能性を精査していない |
| 4. 固定資産税評価額と乖離してはならない。課税主体である市が、用地を取得する段になり従来課していた額を考慮しないと矛盾する | 4. 「正常価格」とは無関係。「課税と取得価格との見合い」は補償基準にも謳われていないし、市は当該地に対して現況評価し農地課税(宅地の1/3) |
| 5. 私も三期に分け開発する必要があると思う | 5. 後付けの言い訳 |

