

令和元年9月
令和5年〇月一部改正

所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業 に係る鑑定評価等に関する実務指針

※赤字が現行実務指針からの改正部分です。軽微な修正、図の追加等については省略しております。



公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会

Japan Association of Real Estate Appraisers

○ 実務指針

「実務指針」とは、指針の制定改廃に関する規程第3条第2号の規定に基づき、不動産鑑定士が不動産鑑定評価等業務に係る実務を行うにあたり指針とすべきものとして、かつ当該業務の適正さを確認するための指針として公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という。）が公表するもので、不動産鑑定士が当該業務を行う際には準拠するものとし、準拠できない場合又は他の方法に拠る場合は、その合理的な根拠を明示しなければならないものをいう。

○ 業務指針

「業務指針」とは、上記規程第3条第3号の規定に基づき、不動産鑑定業者が不動産鑑定業を営むにあたり指針とすべきものとして、かつ不動産鑑定評価等業務に係る実務の適正さを確認するための指針として本会が公表するもので、不動産鑑定業者が、不動産鑑定業を営む際には、原則として準拠しなければならないものをいう。

○ 研究報告

「研究報告」とは、上記規程第3条第4号の規定に基づき、本会が調査研究して作成した成果物のことをいい、不動産鑑定士にあつては不動産鑑定評価等業務を行うに際して、不動産鑑定業者にあつては不動産鑑定業を営むに際して、それぞれ参考になるものとして本会が公表するものをいう。

本書は、上記の内、「**実務指針**」に該当します。

目 次

I	はじめに.....	1
1.	目的と背景.....	1
2.	適用範囲.....	2
3.	地域福利増進事業の概要.....	2
4.	地域福利増進事業の流れ.....	4
5.	補償金算定の考え方.....	6
6.	想定される依頼者.....	8
7.	公表・開示・提出.....	8
8.	補償金算定への不動産鑑定士の関与.....	10
II	土地価格を求める不動産鑑定評価等に係る留意点.....	12
1.	通常の公共用地の取得に伴う補償との主な相違点.....	12
2.	鑑定評価等の基本的事項.....	12
3.	対象不動産の確認.....	14
4.	評価.....	15
参考 1	賃貸事例収集業務について.....	17
参考 2	補償金算定支援業務について.....	17
参考 3	朽廃した空き家等に関連する業務について.....	19

I はじめに

令和4年11月に改訂された地域福利増進事業ガイドラインにおける下記の点を踏まえ、本実務指針を修正し、一部内容を追加した。

- ・ 土地権利等の存続期間
- ・ 補償金等の支払い時期
- ・ 朽廃した空き家等

1. 目的と背景

所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業に係る鑑定評価等に関する実務指針（以下、「本実務指針」という。）は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下、「所有者不明土地法」という。）に定める地域福利増進事業において使用権が設定される土地の使用に係る補償金算定に関連する鑑定評価等を実施するうえで、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が留意すべき事項を示すことによって、地域福利増進事業の適切な実施に寄与するとともに、不動産鑑定士が行う鑑定評価等の信頼性の向上に資することを目的とする。

我が国では、登記簿などの公簿情報を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」が、人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や、地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に全国的に増加し、社会問題化している。所有者不明土地の利用は、土地の所有者の探索に多大な時間・費用を要するうえ、探索の結果所有者が判明しなかった際の利用手続に時間がかかる場合や、そもそも利用するための制度の対象とならない場合が存在するといった課題があり、適正な土地利用の阻害要素となってきた。

このような課題に対し、国土交通省は平成29年9月より国土審議会土地政策分科会特別部会において、所有者不明土地問題に関する制度の方向性等に関する事項及び人口減少社会における土地制度のあり方について調査検討を行い、同年12月に中間とりまとめを公表した。これを受け、平成30年の通常国会へ所有者不明土地法案が提出され、同法案は同年6月6日に成立した。所有者不明土地法は、平成30年11月15日に一部施行され、令和元年6月1日には、地域福利増進事業に関する部分を含め、全面施行された。その後、令和4年5月9日に改正法が成立し、地域福利増進事業に関する部分は、令和4年11月1日に施行された。

所有者不明土地法において創設された地域福利増進事業とは、所有者がわからない土地のうち一定の要件を満たすもの（特定所有者不明土地）を、公園の整備や地域において不足している購買施設の整備等、地域のための事業に利用することを可能とするもので、都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に使用権を設定して当該土地を使用することができるようにする制度である。当該事業は対象事業の内容が要件に合致していれば、

公共団体等だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等誰でも都道府県知事に裁定を申請し、使用権を取得して事業を行うことができることが特徴となっている。

都道府県知事への裁定の申請に当たり、事業者は所有者に支払う（供託による）土地の使用に係る補償金を見積る必要があるが、国土交通省が定める地域福利増進事業ガイドラインでは、補償金の算定の基礎となる土地価格は、不動産鑑定業者の鑑定評価等によることが基本とされている。また、同ガイドラインでは、近傍類地の賃借りの事例収集、借賃相当額の算定、補償金額の具体的な算定、特定所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合の補償金の見積額の算定についても、不動産鑑定士を活用することが想定されている。

2. 適用範囲

本実務指針は、所有者不明土地法第 16 条第 3 項に基づき補償金の算定を行うに当たり、土地使用権を取得して所有者不明土地を使用する場合の対価の額に相当する補償金を算定する際に、その算定の基礎となる土地価格について不動産鑑定士が鑑定評価等（鑑定評価及び価格等調査業務）を行う場合に適用する。

上記以外の目的で所有者不明土地に関連する評価を行う場合（用地買収、資産評価等）には本実務指針は適用しない。また、本実務指針に記載のない事項については、「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」、「『価格等調査ガイドライン』の取扱いに関する実務指針」等に従って適切に対応する。

なお、本実務指針では、不動産鑑定士が地域福利増進事業に関連する業務を行う場合の参考として、近傍類地の賃借り事例を収集する業務、土地使用権の取得の対価である補償金を算定する業務並びに特定所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合の建築物に関連する業務を行う場合の留意事項を示す。

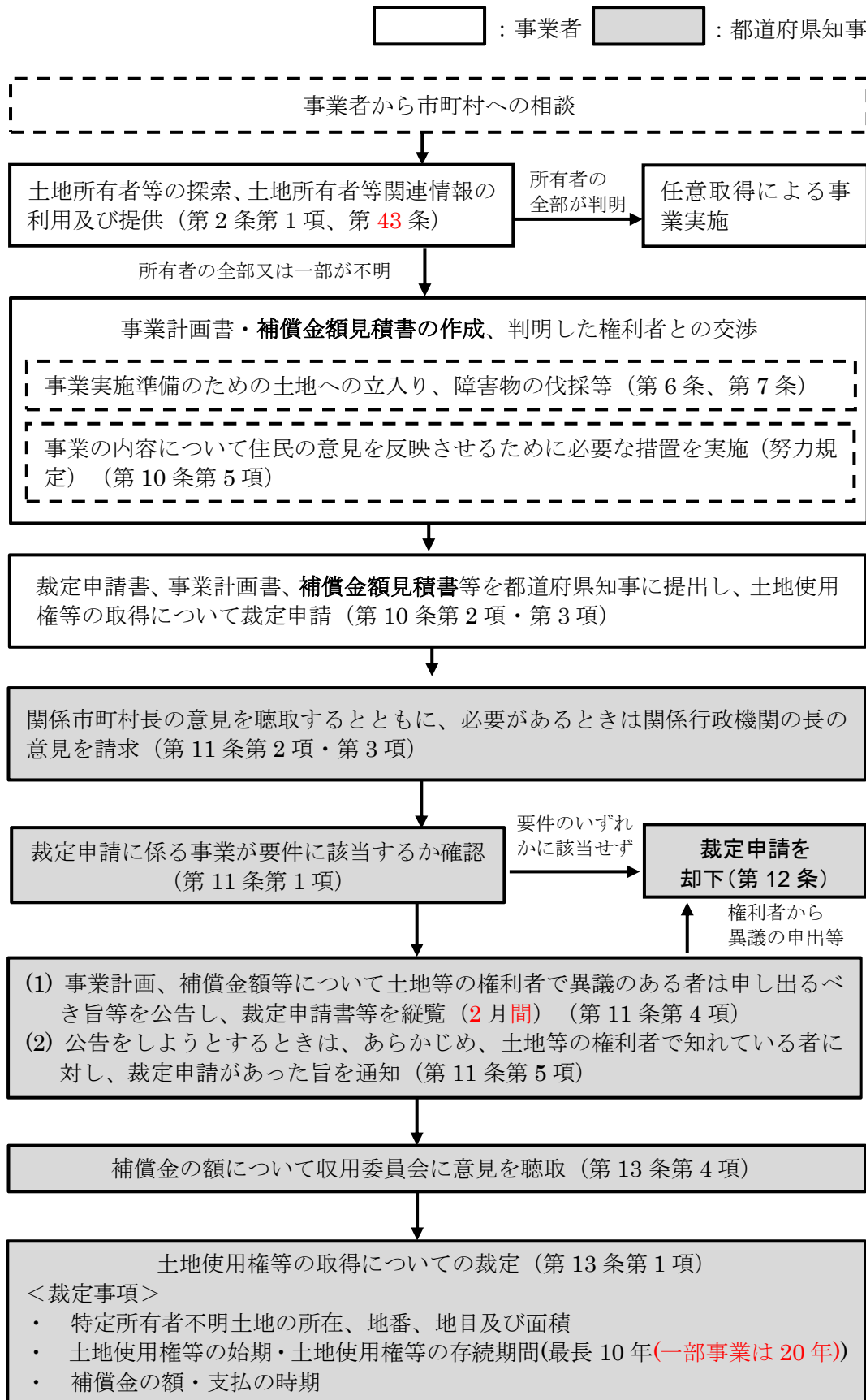
3. 地域福利増進事業の概要

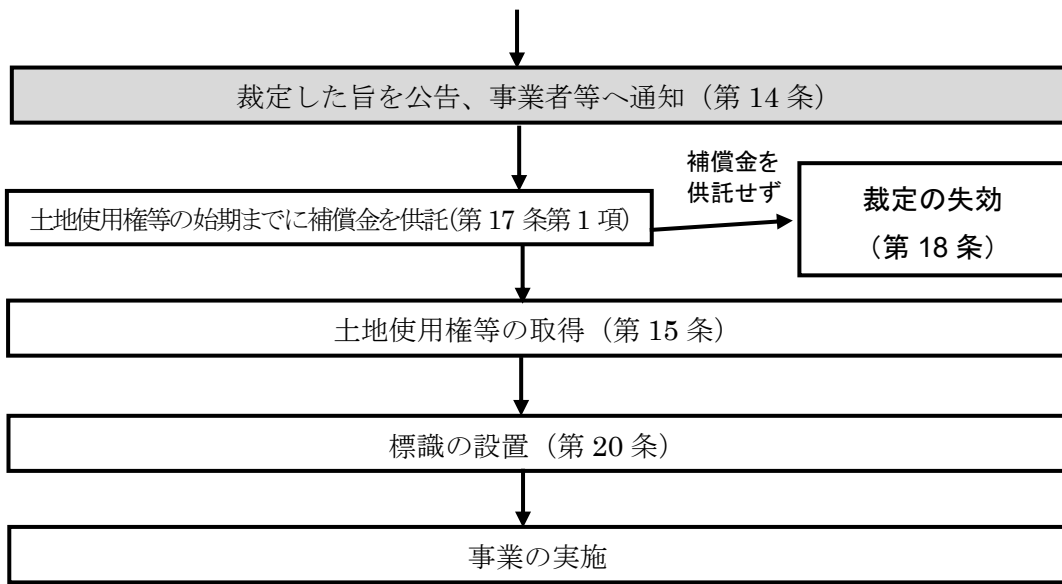
- 地域福利増進事業とは、所有者がわからない土地（＝所有者不明土地）を、公園の整備といった地域のための事業に利用することを可能とする制度。都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に 10 年間（一部事業については 20 年間）を上限とする使用権を設定して、利用することを可能とする。
- 地方公共団体だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会等、誰でも都道府県知事に裁定を申請し、使用権を取得して事業を行うことができる。その地域外の者でも実施することができる。
- 使用権の対象となる土地は、使われていない所有者不明土地であって、現に建築物が存在しない土地か、小規模な物置等や朽廃した空き家等のみが存在している土地（＝特定所有者不明土地）に限られるが、事業で利用する土地は、特定所有者不明土地のみである必要はなく、所有者が判明している土地も含めて事業を行うこ

とができる。

- 所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合には、都道府県知事の裁定により、地域福利増進事業の事業者が、その空き家等の所有権を取得して、所有者不明土地の利用のために除却することができる。
- 事業の実施に当たっては、まず、土地の所有者の探索を行う。地域福利増進事業の実施の準備のためであれば、所有者不明土地法で新しく認められた効果的な探索手法をとることができる。所有者が全員判明すれば、通常どおり、裁定を申請することなく、所有者から土地を買ったり借りたりすることで、事業を実施することができる。
- 必要な探索を行っても所有者がわからない場合は、事業計画の作成や所有者に支払う補償金（＝土地の使用の対価）の見積りなどを行った上で、都道府県知事に裁定を申請する。
- 申請に必要な書類の作成等に当たっては、司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等の専門家の協力を得ながら進めることが有効とされている。
- 裁定を受けることができれば、裁定の内容に従って補償金を供託することで、所有者不明土地の使用権や、朽廃した空き家等の所有権を取得することができる。事業終了後は、不明所有者のために、原則として所有者不明土地を元の状態に戻して（原状回復して）返す必要がある。
- 使用に当たって必要となる費用としては、所有者探索の費用、専門家に業務を委託する費用、裁定申請の手数料、供託する補償金、原状回復の費用等が想定される。
- 使用権の存続期間の満了後も事業を実施したい場合には、存続期間の延長を申請することも可能である。

4. 地域福利増進事業の流れ





5. 補償金算定の考え方

地域福利増進事業ガイドラインでは、所有者不明土地の使用に係る補償金算定について下記のとおり規定している。¹

土地所有権の取得の対価の額に相当する補償金の額は、次式により算定することを基本とします。

$$\text{補償金の額} = (\text{1年間当たりの借賃等相当額(①)} - \text{1年間当たりの維持管理費用相当額(②)}) \times \text{年金現価率(③)}$$

ただし、土地等所有権の存続期間中1年ごとに補償金を供託する場合には、年金現価率を乗じることによる現在価値の算出をせず、裁定時に算定した1年間当たりの借賃等相当額を毎年供託することになります。

$$\text{毎年の補償金の額} = \text{1年間当たりの借賃等相当額(①)} - \text{1年間当たりの維持管理費用相当額(②)}$$

① 1年間当たりの借賃等相当額について

- 1年当たりの借賃等相当額は、近傍類地に賃借の事例があるときは、次に掲げる率を土地の価格に乗じて得た額を参考としつつ、当該事例に基づいて定め、近傍類地に賃借の事例がないときは、当該額とすることを基本とします。

宅地、宅地見込地及び農地 4パーセント

林地及びその他の土地 3パーセント

- 借賃等相当額の算定の基礎となる特定所有者不明土地の価格については、特定所有者不明土地は、所有者が登記手続を適時に行っておらず、相当な努力を払ったと認められる方法により探索を行っても所有者を確知できないことに起因し、その使用の方法は地域福利増進事業に限られることから、正常な価格から、最有効使用に対する利用価値の減分を考慮して求めることを基本とします。
- 鑑定評価を行う際、当該特定所有者不明土地の価格が低い場合等、評価手法の違いが価格の算定結果に大きな影響を与えないと判断される場合における当該特定所有者不明土地の価格は、取引事例比較法のみを適用して求めた価格から最有効使用に対する利用価値の減分を考慮して求めることができることとします。

② 1年間当たりの維持管理費用相当額について

- 地域福利増進事業の実施によって、土地所有者は本来行うべき土地の維持管理費用(廃棄物処分費、清掃費、除草費等)を免れることになるため、1年間当たりの借賃等相当額からこれらの維持管理費用相当額(事業開始前の土地の現況に基づき

¹ 地域福利増進事業ガイドライン 第2章4.4.5(1) 土地所有権の取得の対価の額に相当する補償金(第3項)(P.82-84) 参照

初期費用として必要となるもの²⁾については、年賦償還率によって算定した年額費用を控除することとします

- 控除する維持管理費用としては、廃棄物処分費、清掃費、除草費等が考えられます。控除する費用は、実費ではなく、必要となることが見込まれる金額を算出します。
- 事業開始時に特定所有者不明土地にある簡易建築物等の除却費用や、所有者が負担することとなる公租公課(土地に係る固定資産税等)は控除することができません。

③ 年金現価率について

- 年金現価率とは、元本を一定利率で複利運用しながら毎年一定額を取り崩す場合に、必要となる元本を求めるために当該一定額に乗じる率のことであり、次式により求められます。

$$\text{年金現価率} = \frac{1-(1+r)^{-n}}{r} \quad r: \text{年利率} \quad n: \text{年数}$$

- 年利率は、民事法定利率(3%)を用いることが考えられます。

地域福利増進事業は一定期間の土地使用权を取得することになるため、補償金は借賃(地代)というカタチで算定される。なお、補償金は全期間分を期首に一括して支払い又は供託するだけでなく、損失を受ける者に対する正当な補償が確保される範囲内で、定期的に支払い又は供託する場合もある。一括して支払い又は供託する場合に算定する補償金は一括前払賃料に相当する。

地域福利増進事業による補償金算定の考え方を図で表現すると、下記のとおりである。

■補償金

◎一括で支払い、又は供託するとき

$$\left[\begin{array}{|c|} \hline \text{1年間当たりの} \\ \text{借賃等相当額} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{1年間当たりの} \\ \text{維持管理費用} \\ \text{相当額} \\ \hline \end{array} \right] \times \begin{array}{|c|} \hline \text{年金現価率} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{補償金の額} \\ \hline \end{array}$$

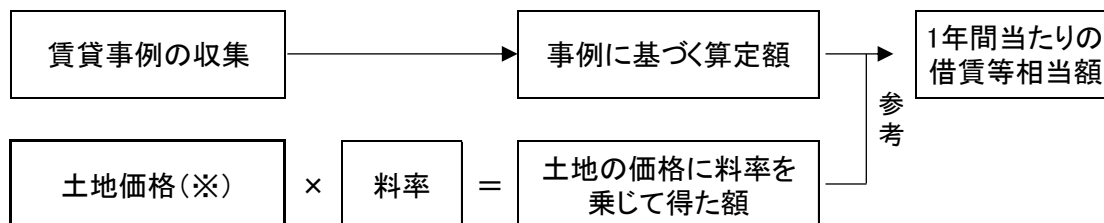
◎1年ごとに支払い、又は供託するとき

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{1年間当たりの} \\ \text{借賃等相当額} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{1年間当たりの} \\ \text{維持管理費用} \\ \text{相当額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{毎年の} \\ \text{補償金の額} \\ \hline \end{array}$$

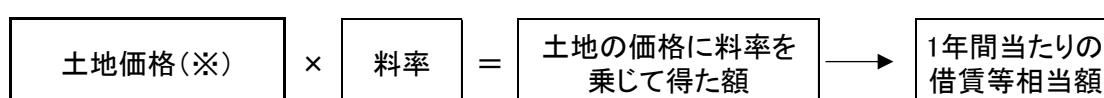
²⁾ 事業開始前の特定所有者不明土地に、廃棄物がある場合等における当該廃棄物処分費等が考えられる。

■1年間当たりの借賃等相当額

○近傍類地に借賃の事例があるとき



○近傍類地に借賃の事例がないとき



(※)最有効使用に対する利用価値の減分を考慮

6. 想定される依頼者

地域福利増進事業の実施に当たっては、事業者は不動産鑑定士等の専門家の協力を得ながら補償金額見積書を作成して都道府県に提出し、これを受理した都道府県は収用委員会に意見を聴取したうえで、当該見積書に基づき補償金の額の裁定を行う。したがって、地域福利増進事業の実施に関連して不動産鑑定士が行う鑑定評価等及び関連業務の依頼者は、基本的には事業者となることが想定される。

地域福利増進事業では、民間企業、NPO、自治会、町内会等誰でも事業者となることが可能であり、土地評価・損失補償等に関する経験がなく、鑑定評価等の依頼に不慣れな事業者から鑑定業者に依頼がされる可能性もある。このような依頼者から鑑定評価等を受任する際には、不動産鑑定士が地域福利増進事業に関する知識を十分備えたうえで、依頼者に対して丁寧な説明を行うことが重要である。

なお、価格等調査の前提条件等について疑義等が生じた場合、都道府県の担当部局が事業者及び不動産鑑定士等の専門家からの相談に応じることになっている³。

7. 公表・開示・提出

依頼者、提出先及び利害関係等の確認に当たっては、通常は依頼者に鑑定評価額の公表の有無を確認する必要があるが、地域福利増進事業に係る所有者不明土地の土地価格を求める鑑定評価等に係る成果報告書は、所有者不明土地法第11条第4項の規定により公衆の縦覧に供されるため、鑑定評価額が公表されることを前提に対応する必要がある。

さらに、少なくとも事業者からの申請を受けて裁定を行う都道府県（収用委員会を含む）が成果報告書の開示先・提出先となる。

³ 地域福利増進事業ガイドライン 第5章1.都道府県・市町村の窓口 (P.136) 参照

そのほか、都道府県知事の裁定に対して異議申し立てがあった場合に、土地の権利者に成果報告書が開示・提出されるケースも考えられるが、鑑定評価等を行う時点において開示・提出の状況を予定することは難しいことから、この場合は事後的に開示・提出先が拡大する場合として整理する。

8. 補償金算定への不動産鑑定士の関与

地域福利増進事業ガイドラインでは、所有者不明土地の使用に係る補償金の算定に当たって不動産鑑定士が関与する場面について、下記のとおり規定している⁴。

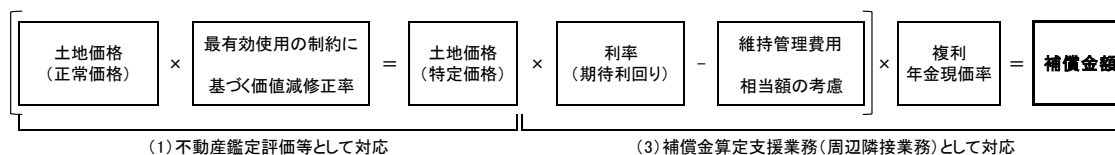
補償金の見積額の算定の基礎となる特定所有者不明土地の価格は、不動産鑑定業者に鑑定評価等を求めて得ることを基本とします。なお、この鑑定評価等に加え、近傍類地の賃借りの事例収集、借賃相当額の算定、控除すべき維持管理費用の算定等、補償金額の具体的な算定についても、一括して不動産鑑定業者に委託することも考えられます。また、特定所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合の補償金の見積額の算定についても、不動産鑑定業者に委託することが可能です。

鑑定評価を行う際、当該特定所有者不明土地価格が低い場合等、評価手法の違いが価格の算定結果に大きな影響を与えないと判断される場合における当該特定所有者不明土地の価格は、取引事例比較法のみを適用して求めた価格から……。

このように、地域福利増進事業の実施に当たり、不動産鑑定業者に対して下記業務が依頼されることが想定される。

- (1) 土地価格を求める不動産鑑定評価等（鑑定評価又は取引事例比較法のみを適用する価格等調査）
- (2) 賃貸事例の収集
- (3) 補償金の算定（借賃相当額、控除すべき維持管理費用相当額の算定を含む）
- (4) **朽廃した空き家等に関連する業務⁵**

本実務指針では、上記(1)の土地価格を求める不動産鑑定評価等について規定し、(2)(3)(4)の業務を行う場合の対応例を参考として示す。



⁴ 地域福利増進事業ガイドライン 第2章4.4.4 損失の補償金の見積額及びその内訳並びに当該補償金の支払の時期 (P.80)、

第2章4.4.5(1) 土地使用権の取得の対価の額に相当する補償金(第3項)(P.83) 参照

⁵ (1)土地価格を求める不動産鑑定評価等とは別の業務。詳細は後記 参考3を参照。

9. 土地価格を求める鑑定評価等の基本的な考え方

地域福利増進事業における所有者不明土地の使用に係る補償金の見積額の算定の基礎となる土地価格を求めるに際しては、不動産鑑定士の鑑定評価等によることが基本とされている。

したがって、不動産鑑定業者に土地価格を求める依頼があった場合には、原則として不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価として対応することとなる。ただし、所有者不明土地の更地としての価格が低額で、取引事例比較法のみを適用することで価格を適切に把握することができる場合などでは、必ずしも不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価までは必要とされない場合も想定される。このようなケースで事業者から特に要請があった場合、不動産鑑定評価基準に則らないことの影響を依頼者に説明し、依頼者の判断に大きな影響を与えないことを不動産鑑定士が確認したうえで、取引事例比較法のみを適用する価格等調査で対応することができる。

取引事例比較法のみを適用する場合の価格等調査ガイドライン上の整理としては、「②公表・開示・提出される場合でも利用者の判断に大きな影響を与えない場合」とする。この場合、依頼者を通じて都道府県（収用委員会）に対し、取引事例比較法のみを適用して補償金の算定のための土地価格を求めることについての可否を確認したうえで、利用者の判断に大きな影響を与えないかどうかについて不動産鑑定士が判断することとなる。

また、借賃等相当額の算定の基礎となる所有者不明土地の価格については、「正常な価格から最有効使用に対する利用価値の減分を考慮して求める」とされている。この場合の価格の種類については、所有者不明土地法による社会的要請のもとで、正常価格の前提となる市場概念と異なる前提条件を基礎とした価格となるため、特定価格とする（取引事例比較法のみを適用する価格等調査の場合は、価格の種類は表示しない）。

Ⅱ 土地価格を求める不動産鑑定評価等に係る留意点

1. 通常の公共用地の取得に伴う補償との主な相違点

地域福利増進事業における土地の使用に係る補償金算定においては、道路用地の取得等の通常の公共用地取得のための土地評価と異なり、周辺に存する多数の土地を評価するケースはほとんどないと考えられる。したがって、土地評価事務処理要領⁶に規定する標準地比準評価法ではなく、個別評価で対応することが想定され、土地の個別的要因を考慮した価値について不動産鑑定士に意見が求められる可能性が高い。

また、地域福利増進事業の手続においては、収用委員会は都道府県知事が精査した補償金額に特に問題がないかを確認するのみであるため、収用委員会が地域福利増進事業に関して不動産鑑定士に鑑定評価等の依頼をすることはないと考えられる。

2. 鑑定評価等の基本的事項

(1) 対象不動産

地域福利増進事業は基本的に建物等の物件がない土地で行われるが、簡易建築物等の物件が存する場合でも実施することが可能である。このような場合でも、物件に関する補償は別途行われるため、土地評価は建物等がないものとしての土地価格を求めることになる（独立鑑定評価）。

したがって、鑑定評価等における対象不動産は土地のみであり、宅地の場合における類型は原則「更地」又は「更地として」となる。

(2) 鑑定評価等の条件

鑑定評価等の条件についての留意点は、下記のとおりである。

なお、補償額に影響を与える可能性がある鑑定評価等の条件を付す場合については、裁定を申請する都道府県と事前に調整しておくことが望ましい⁷。

① 対象確定条件

上記のとおり、対象地上に建物（簡易建築物等を含む）が存する場合においても、その土地のみを建物等が存しない独立のものとして鑑定評価（価格等調査）の対象とする（独立鑑定評価）。

⁶ 昭和38年3月7日用地対策連絡会決定 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則 別記1

⁷ 地域福利増進事業ガイドライン 第2章4.4.4 (P.80) 参照

- ② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件
特定価格に係る条件を設定する。

(評価条件記載例)

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法及び地域福利増進事業ガイドラインに従って、特定所有者不明土地の使用に係る補償金算定のための土地価格を求めるものであり、本件地域福利増進事業に係る事業計画に記載された施設の種類、位置、規模、構造等を前提とした土地価格を求める鑑定評価（価格等調査）。

上記以外の地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件を検討する場合は、想定上の条件の設定が土地所有者の利益を害するおそれがないか、実現性・合法性の観点から妥当かどうかの観点から、慎重に判断する。

- ③ 調査範囲等条件

特定所有者不明土地については、土壤汚染・埋蔵文化財・地下埋設物等に関する価格形成要因に関して、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では価格への影響の程度を確認することが困難なケースが想定される。このような場合において、依頼者との契約上の合意があり、鑑定評価等の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合、調査範囲等条件を付して評価を行うことができる。

なお、土壤汚染に係る状況は不明であるが、地域福利増進事業で駐車場としての利用が予定されており、舗装等を行う場合など土壤汚染の有無が当該事業での利用に大きな影響がないと判断される場合等には、利用者（主に事業者）の利益を害するおそれはないとの判断を行うこともあり得る。

(3) 価格時点

通常は裁定申請前に鑑定評価を行うので、価格時点は原則として現地調査日とする。

なお、補償金は裁定申請時の額を求めることから、価格時点は裁定申請時点になるべく近い時点とすべきであり、依頼者に裁定申請のスケジュールを確認し、鑑定評価等の価格時点と裁定申請時点に大きなタイムラグが生じないよう配慮する。

(4) 価格の種類

鑑定評価の場合の価格の種類は特定価格である（ただし、特定価格が正常価格から乖離しない場合は正常価格）。

なお、取引事例比較法のみを適用した価格等調査を行う場合は、鑑定評価基準で規定する価格の種類は表示しないが、上記特定価格と同一の市場概念に基づいて土地価格を求める。

特定価格とする理由については、地域福利増進事業ガイドラインでは、下記のとおり規定している⁸。

- 借賃等相当額の算定の基礎となる特定所有者不明土地の価格については、特定所有者不明土地は、所有者が登記手続を適時に行っておらず、相当な努力を払ったと認められる方法により探索を行っても所有者を確知できないことに起因し、その使用の方法は地域福利増進事業に限られることから、正常な価格から、最有効使用に対する利用価値の減分を考慮して求めることを基本とします。

地域福利増進事業では、土地所有者が不明で、適切な利用・管理が行われていない土地を公益的な事業のために利用するものであることから、補償金算定のための土地価格の鑑定評価等に当たっては、土地の最有効使用を前提とはせず、「地域福利増進事業によって予定されている土地利用を前提とした」土地価格を求めることとなる。

このような考え方を前提とした土地価格は、「対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行う」という正常価格の成立条件を満たしておらず、地域福利増進事業の補償金額算定を目的とした鑑定評価等は、所有者不明土地法及び地域福利増進事業ガイドラインという法令等による社会的要請に基づく依頼目的によるものと認められるため、求める価格の種類は特定価格となる。

3. 対象不動産の確認

(1) 対象不動産の物的確認

地域福利増進事業ガイドラインでは、補償金額見積書には実地測量に基づく土地面積を記載することが基本とされているため、土地価格を求める評価においても原則として当該実地測量に基づく数量を採用する。

(2) 権利の態様の確認

地域福利増進事業は所有者不明土地で実施されるため、不動産鑑定士による通常の調査では対象不動産の真の所有者名を確認することはできない。したがって、所有者の確認欄には登記上の所有者を記載したうえで、真の所有者は不明である旨の注記等を行う。

(3) 事業内容の確認

地域福利増進事業の補償金算定のための鑑定評価等を行うに当たっては、事業による土地利用が限定されることによる最有効使用に対する利用価値の減分を考慮する必要がある。したがって、鑑定評価等に当たっては依頼者に対して裁定申請書案・事業計

⁸ 地域福利増進事業ガイドライン 第2章4.4.5(1) 土地使用権の取得の対価の額に相当する補償金(第3項)(P.83) 参照

画書案・建物図面等の提供を求め、少なくとも地域福利増進事業に関し下記の内容を確認する必要がある。

- ① 事業の種別（所有者不明土地法第2条3項各号に掲げる事業の別）
- ② 土地所有権の目的となる特定所有者不明土地（対象となる土地の地番）
- ③ 事業により整備する施設の位置
- ④ 事業により整備する施設の構造
- ⑤ 事業により整備する施設の用途
- ⑥ 事業により整備する施設の規模

(4) 現地調査に当たっての留意事項

所有者不明土地は十分な管理がなされていないことが多く、境界杭及び土地の傾斜等の現地における物的確認が難しい場合も想定されるため、依頼者（事業者）立会いの下で土地の実地調査を行うことが望ましい。

その際には、可能な限り依頼者から探索に用いた資料等の提供を受けるとともに、不動産鑑定士が通常の調査で入手可能な資料と現地の状況との照合を行う。

4. 評価

前記のとおり、地域福利増進事業に基づく利用方法により最有効使用が制約されている場合、最有効使用が制約されている程度に応じた価値の減少分を土地の正常価格から控除して鑑定評価額等を求める。

(1) 正常価格（更地価格）

鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合は、通常の鑑定評価と同様に最有効使用に基づく土地の正常価格を査定する。

取引事例比較法のみを適用する価格等調査を行う場合には、取引事例比較法のみを適用して、土地価格を査定する。

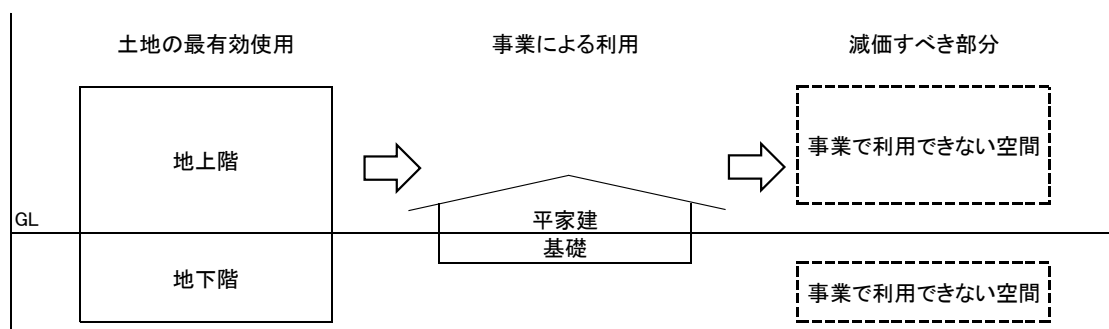
なお、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合には、鑑定評価額の記載欄には、かっこ書きで正常価格である旨を付記して当該額を記載する。

(2) 特定価格

地域福利増進事業では公共的要素を有する特定の土地利用しか認められていないため、土地の最有効使用が実現できないケースが多くなると想定される。これは、土地所有者が登記手続を含む土地の管理を適切に行っていないことに起因しており、土地の使用者である事業者に帰責性は認められない。したがって、地域福利増進事業ガイドラインでは、「正常な価格から、最有効使用に対する利用価値の減分を考慮して求めることを基本とします」とされている。

したがって、賃料を求める手法である積算法の適用において、借地契約において契約減価が生じている場合⁹（賃貸人側の事情により最有効使用に基づく使用方法が制約されている場合）の考え方に準じて、最有効使用が制限されている程度に応じた経済価値の減少分を査定し、土地の正常価格から控除して特定価格を求めることとする。経済価値の減少分については、地価配分比率や土地利用制限率等の考え方等を参考に、対象不動産の実情に応じ適切な方法により¹⁰査定する。

なお、経済価値の減少分の査定に当たっては、主に土地の最有効使用に基づく建物規模と地域福利増進事業に基づく建物規模の差に着目して求めるものとする。



事業で建物利用が想定されていない場合（駐車場・公園等の整備に係る事業の場合）は、建物利用をしないことを前提とした土地の利用価値（駐車場・資材置き場等としての利用を前提とした価値）に着目して減価を求める¹⁰。

正常価格の査定を経ずに特定価格を求めることができる場合（例えば、駐車場として利用する等建物の敷地としての利用を前提とせず、駐車場等の収益から当該利用を前提とした価格を求めることのできる場合等）は、直接に特定価格を求めることも可とする。なお、この場合においても、かつこ書きで正常価格を付記する必要があることに留意する必要がある。

⁹ 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項 IX 1. (1)

¹⁰ 具体的には、最有効使用に基づく収益価格と、駐車場・資材置き場等建物利用を前提としない利用方法に基づく収益価格との格差に着目して減価を求める方法等が考えられる。

参考 1 賃貸事例収集業務について

1. 依頼があった際の留意点

近傍類地において賃借の事例を相当数収集することができる場合など、事業者が不動産鑑定業者に賃貸事例の収集について相談があった場合には、賃貸事例の収集が可能かどうか、当該事例に基づいて補償金を算定することが可能かどうかについて検討を行い、賃貸事例収集業務の対応の可否を検討する。

2. 鑑定法・価格等調査ガイドラインとの関係

賃貸事例を収集する業務については、鑑定法第 3 条第 2 項の隣接周辺業務として対応する。なお、本業務は、対象不動産を特定のうえ、その価格・賃料を表示するものではないため、価格等調査ガイドラインの適用はない。

なお、本実務指針では調査方法は示さないが、賃貸事例に基づいて補償金を算定することまでを求められた場合は、賃貸事例比較法のみを適用して対象不動産の借賃等相当額を算定するなどの対応が考えられる。なお、この場合は価格等調査業務に該当するため、価格等調査ガイドラインに従う必要がある。

参考 2 補償金算定支援業務について

1. 鑑定法・価格等調査ガイドラインとの関係

地域福利増進事業ガイドラインでは、補償金の算定に関連する業務について、不動産鑑定業者に委託することも考えられるとしている。当該記載の趣旨としては、本来補償金の算定は事業者が地域福利増進事業ガイドラインに従って自ら行うべきであるが、地域福利増進事業の特性上土地評価や損失補償に不慣れな者が事業者となることも想定されるため、これらの事業者を不動産鑑定士が専門家として支援する必要性を記載したものである。

したがって、補償金の算定については、原則として地域福利増進事業ガイドラインに記載された諸元（年利率等）に基づいて算定することになる。

なお、地域福利増進事業ガイドライン記載の諸元を所与として補償金額を求める場合は、不動産の経済的価値の判定を伴わないので鑑定法第 3 条第 2 項業務に該当する。この場合については、価格等調査ガイドラインに従う必要はないと整理する¹¹が、地域福利増進事業ガイドライン記載の諸元を採用せず、不動産鑑定士が判断した諸元を採用する場合は鑑定法第 3 条第 1 項業務となり、価格等調査ガイドラインに従う必要が

¹¹ 補償金算定の途中経過において、土地価格に率（期待利回り）を乗じて 1 年間当たりの借賃相当額を算定することになり、当該額を表示することについて価格等調査ガイドラインとの関係が問題になる。当該業務は、所有者不明土地法及び地域福利増進事業ガイドラインで定められた内容に従って行うため、価格等調査ガイドライン I.3.の「別に法令が定めるもの」に該当するとの判断で差し支えないとの見解を国交省から得ていることから、価格等調査ガイドラインの適用はないものとして対応整理する。

あることに留意する。

2. 1年間当たりの借賃等相当額の算定

本実務指針に従って求めた土地価格に、地域福利増進事業ガイドラインで規定する下記の率（期待利回り）を乗じて求める。なお、この率は必要諸経費込みの率（いわゆる粗利回り）であるため、1年間当たりの借賃等相当額の算定に当たり、必要諸経費としての公租公課は加算しない。

- 宅地、宅地見込地及び農地 4%
- 林地及びその他の土地 3%

3. 1年間当たりの維持管理費用相当額の算定

1年間当たりの維持管理費用相当額には、土地に放置されていた廃棄物を処分する費用のように事業開始前に一括で必要となるものと、清掃費・除草費のように毎年必要となるものに区分される。

廃棄物処分費のように事業開始前において一括で必要となる諸費用については、事業者から事業に当たって実際に支出する予定額に関する資料等を受領のうえ、必要と見込まれる金額を算出し、これに土地使用権存続期間と年利率（3%）を前提とした年賦償還率を乗じ、1年間当たりの費用を求めることを原則とする。

ただし、地域福利増進事業の実施に当たって必要となる費用（所有者探索の費用、専門家に業務を委託する費用、裁定申請の手数料、原状回復の費用等）については、所有者が本来負担すべき費用ではなく、事業のために必要な費用であることから、補償金額算定に当たって控除すべき費用とはしないことに留意する。

清掃費・除草費のように毎年必要となる費用については、対象不動産を空地のまま管理する際に必要となると想定される年額の費用を求める。具体的には、清掃業者等に意見を聴取する等によって、必要となる清掃費・除草費を算定することになるが、対象不動産が交通不便な立地にある場合は、交通費・移動時間の日当も考慮した額が必要となることに留意が必要である。

なお、毎年必要となる費用は「周辺に悪影響を及ぼさない程度」の管理レベルを前提とした費用とし、地域の実情に応じて算定する。当該維持管理費用の算定に当たっての疑問点等があれば、都道府県の担当部局と相談して進めることが望ましい。

4. 年金現価率

土地使用権の存続期間と民事法定利率（3%）を前提に、年金現価率を算定する。

5. 参考算定様式等

別紙 1 土地使用権の取得の対価の額に相当する補償金 算定内訳書

別紙 2 土地使用権の取得の対価の額に相当する毎年の補償金 算定内訳書 参照。

参考 3 朽廃した空き家等に関連する業務について

1. 朽廃した空き家等とは

朽廃した空き家等とは、

- ・ 壁、柱、屋根、建築設備等の損傷、腐食等の劣化により、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められること
- ・ 建築時からの経過年数が、国土交通大臣が定める耐用年数を超過していること
のいずれにも該当する建築物をいう。(政令第2条第3項)

なお、この業務は、まず、事業者が朽廃した空き家等に該当するか否かの判断を行い、朽廃した空き家等に該当するとされた場合に、その建築物への補償金の算定業務を行うこととなる。

ここでは、後者の朽廃した空き家等に該当するとされた建築物への補償金の算定業務について、以下記載する。

なお、前者の朽廃した空き家等に該当するか否かの判断基準については、地域福利増進事業ガイドライン第1章2.2.1 朽廃した空き家等の基準(建築物の状態)【政令第2条第3項第1号】及び同第1章2.1.2 朽廃した空き家等の基準(建築物の経過年数)【政令第2条第3項第2号】を参照。

2. 特定所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合の業務

地域福利増進事業ガイドラインでは、朽廃した空き家等に関する補償金の算定について下記のとおり規定している。

- 特定所有者不明土地にある朽廃した空き家等(その利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの)については、当該建築物が「その本来の用途に供することができない状態」(政令第2条第3項第1号)にあり、現に利用が困難かつ今後も利用されない建築物であるということを考慮した結果、物件所有権の取得の対価に相当する補償金がゼロとなることも考えられます。
- その際は、専門家の意見を踏まえることが必要です。前述(4.4.4)を踏まえた特定所有者不明土地及び特定所有者不明土地にある建築物についての不動産鑑定業者による鑑定評価等(59)の結果、土地の鑑定評価書に加え、建築物について市場性が認められない旨の鑑定評価書や意見書が得られた場合には、それも参考として、物件所有権の取得の対価はゼロである(すなわち補償金の額がゼロ)とすることが考えられます。

また、(59)の脚注として、

不動産鑑定業者に朽廃した空き家等のある特定所有者不明土地の鑑定を依頼する場合、市場性が認められない旨の意見書の作成を依頼するのではなく、まずは土地と建築物とを一体とした不動産についての鑑定評価を依頼します。鑑定評価の結果は土地と建築物それぞれについて作成されますが、朽廃した建築物について鑑定評価書ではなく意見書が作成される場合、国土交通省が公表している不動産鑑定評価基準も参考に、参考資料 16 の内容が記載されるよう依頼します。

不動産鑑定評価基準各論第 1 章第 3 節建物には、「建物は、その敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであり、建物とその敷地とは密接に関連しており、両者は一体として鑑定評価の対象とされるのが通例であるが、鑑定評価の依頼目的及び条件により建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価又は建物及びその敷地が一体として市場性を有しない場合における建物のみの鑑定評価がある」と記載されている。

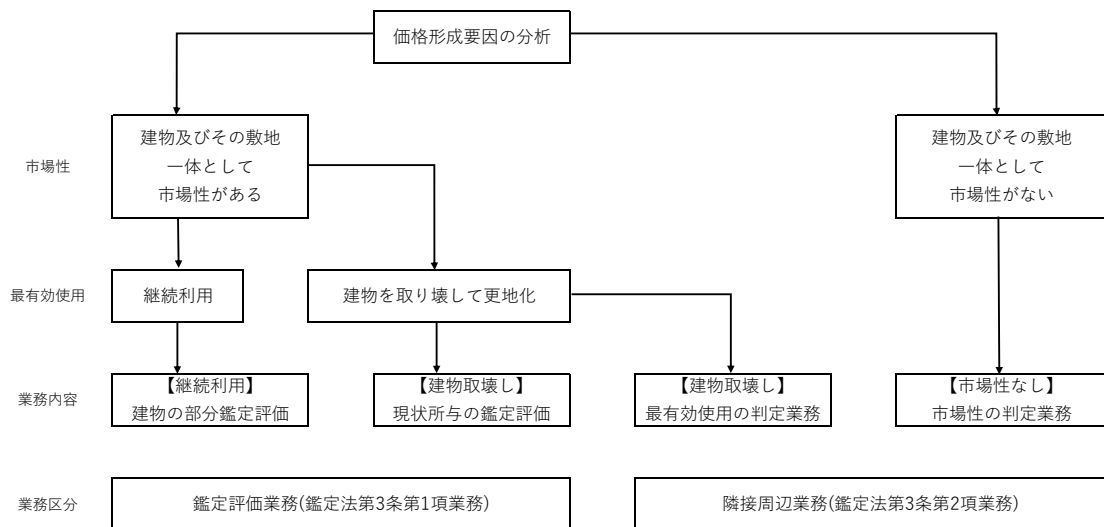
上記の趣旨を踏まえると、建物は単体で鑑定評価の対象となるものではないため、まずは対象となる朽廃した空き家等とその敷地一体の状態を対象として建物の部分鑑定評価を行うことが原則となる。

しかし、朽廃した空き家等と判断された建物が対象不動産となるため、建物及びその敷地としての最有効使用が現況建物を継続利用することではなく、建物を取り壊して更地化することと判定されるケースが多くなると考えられる。

また、朽廃した空き家等の状態によっては、更地価格を大幅に上回る解体撤去費用相当額が見込まれ、市場分析の結果、市場性が認められないとの結論になるケースも想定される。このような場合には、正常価格を求める鑑定評価業務は行えず、隣接周辺業務（3条2項業務）を行うこととなる。

なお、前記土地価格を求める不動産の鑑定評価等と本件朽廃した空き家等に関連する業務は別の業務であり、鑑定評価書等はそれぞれ作成することに留意すべきである。

以上から、特定所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合の業務としては下記のように整理できる。



3. 鑑定評価業務（鑑定法第3条第1項）としての対応

鑑定評価業務として対応する場合には、下記に留意すること。

- ・原則として、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う。なお、手法を限定しても価格を適切に把握することができる場合など、必ずしも不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価までは必要とされない場合も想定される。このようなケースで事業者から特に要請があった場合には、I 9. 土地価格を求める鑑定評価等の基本的な考え方に記載されている内容に留意して、事業者との間で業務内容を確定すること。
- ・鑑定評価を行うに当たっては、朽廃した空き家等と敷地が一体となった状態を前提とする。
- ・対象確定条件は、最有効使用の判定内容により、建物を対象とした部分鑑定評価か建物及びその敷地を対象とした現況所与の鑑定評価となる。
- ・求める価格の種類は正常価格となる。
- ・公表・開示・提出、価格時点、対象不動産の物的確認、権利の態様の確認、現地調査に当たっての留意事項については、II 鑑定評価等に係る留意点を参照する。

4. 隣接周辺業務（鑑定法第3条第2項）としての対応

隣接周辺業務として対応する場合は、下記に留意すること。

- ・最有効使用の判定業務及び市場性の判定業務は、地域福利増進事業ガイドライン～参考資料編～資料16にある記載事項を網羅した意見書を作成する。
- ・不動産鑑定士の名称を用いて行う鑑定法第3条第2項業務は、当然に守秘義務があり、措置要求や懲戒処分の対象となる。

5. 報酬について

本業務は着手したあとで、業務区分が確定することとなるため、事前に依頼者にその旨を伝え、適切な報酬を各自見積もりのうえ、提示すること。

附 則（令和元年9月19日制定）

本実務指針は、令和元年10月末日以降に契約を締結する業務から適用する。なお、それ以前に契約を締結する業務に適用することを妨げない。

附 則（令和5年〇月〇日一部改訂）

本実務指針は、令和5年〇月〇日以降に契約を締結する業務から適用する。なお、それ以前に契約を締結する業務に適用することを妨げない。

土地使用権の取得の対価の額に相当する補償金の額 算定内訳書（例）

① 1年間当たりの借賃等相当額

近傍類地には土地の賃借の事例が見当たらなかったため、下記により算定した。

土地の価格（注1）	×	期待利回り（注2）	=	1年間当たりの借賃等相当額
10,000,000円		3%		300,000円

（注1）添付書類の 不動産鑑定評価 による

（注2）対象地の地目は 林地 である

② 1年間当たりの維持管理費用相当額

a. 事業開始前の土地の現況に基づき初期費用として必要となるもの

支出した費用	×	年賦償還率（注3）	=	年額費用
300,000円		0.1172		35,169円

（注3）土地権利存続期間 10年、民事法定利率（3%）による年賦償還率

b. 土地権利存続期間中に必要となる年額維持管理費用相当額

維持管理費用相当額（注4）

100,000円

（注4）毎年必要となる費用（清掃費・除草費等）

c. 1年間当たりの維持管理費用相当額

35,169円	+	100,000円	=	135,169円
---------	---	----------	---	----------

③ 土地権利の対価の額に相当する補償金の額

1年間当たりの借賃等相当額	-	1年間当たりの維持管理費用相当額	×	年金現価率（注5）
300,000円		135,169円		8.5302

（注5）土地権利存続期間 10年、民事法定利率（3%）による年金現価率

土地権利の対価の額に
相当する補償金の額

1,406,041円

土地所有権の取得の対価の額に相当する毎年の補償金の額 算定内訳書（例）

①1年間当たりの借賃等相当額

近傍類地には土地の賃借の事例が見当たらなかったため、下記により算定した。

土地の価格（注1）	×	期待利回り（注2）	=	1年間当たりの借賃等相当額
10,000,000円		3%		300,000円

（注1）添付書類の 不動産鑑定評価 による

（注2）対象地の地目は 林地 である

②1年間当たりの維持管理費用相当額

a. 事業開始前の土地の現況に基づき初期費用として必要となるもの

支出した費用	×	年賦償還率（注3）	=	年額費用
300,000円		0.1172		35,169円

（注3）土地所有権存続期間 10年、民事法定利率（3%）による年賦償還率

b. 土地所有権存続期間中に必要となる年額維持管理費用相当額

維持管理費用相当額（注4）

100,000円
--

（注4）毎年必要となる費用（清掃費・除草費等）

c. 1年間当たりの維持管理費用相当額

35,169円	+	100,000円	=	135,169円
---	---	--	---	--

③土地所有権の取得の対価の額に相当する毎年の補償額（①－②）

1年間当たりの 借賃等相当額	－	1年間当たりの 維持管理費用相当額	=	土地所有権の対価の額に 相当する毎年の補償金の額
300,000円		135,169円		164,831円

鑑定評価基準委員会
人口減少社会対応小委員会 地域福利増進事業対応検討 WG

役 職	氏 名	勤 務 先 名
座長	稲野邊 俊	(株) 三和不動産鑑定事務所
専門委員	島原 慎司	(株) 中央不動産鑑定所
	弘中 進也	大和不動産鑑定(株)
鑑定評価基準委員長	山下 誠之	一般財団法人日本不動産研究所
主任研究員	干場 浩平	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
調査役兼研究員	入田 直子	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

鑑定評価基準委員会
委員会名簿

役 職	氏 名	勤 務 先 名
委 員 長	木村 健一	一般財団法人日本不動産研究所
副 委 員 長	岩田 祝子	東急不動産（株）
委 員	本井 真弓	（株）北海道鑑定
	佐藤 真	（同）昭典不動産鑑定事務所
	渡邊 順也	共同不動産鑑定システムズ（同）
	阿部 隆志	東京建物（株）
	野々村 卓也	（株）谷澤総合鑑定所
	干場 浩平	一般財団法人日本不動産研究所
	丸田 友典	大和不動産鑑定（株）
	奥野 裕之	（株）奥野不動産鑑定事務所
	後藤 雅和	後藤不動産鑑定士事務所
	善本 かほり	（有）arec
	田原 俊一郎	（株）田原総合鑑定所
	小坂 雄一郎	小坂評価システム
	古清水 賢一	（株）鑑定ソリューション宮崎
主任 研究員	森山 賢二	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
調査役兼研究員	兪 環	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業 に係る鑑定評価等に関する実務指針

2019年9月19日 制定
2023年〇月〇日 一部改正

編集・発行 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15
SVAX TT ビル9階
電話 03-3434-2301(代)

本書の無断転載を固く禁じます。