

# 堤外地の評価について

## 研究者



西 浄 隆 志 (株)九州不動産鑑定所  
 (リーダー) TEL (096) 352-5819  
 (発表者)



淵 上 義 幸 (有) 曙 産 業  
 (発表者) TEL (096) 382-6274



麻 生 田 栄 寿 熊本地所鑑定(株)  
 TEL (096) 381-2148



大 原 洋 一 (株)西部不動産鑑定所  
 TEL (096) 381-3555



富 田 利 子 (有)富田不動産鑑定所  
 TEL (096) 382-1333



西 川 毅 彦 (株)田辺不動産鑑定事務所  
 TEL (0965) 33-5411



松 嶋 忍 (株)田辺不動産鑑定事務所  
 TEL (0965) 33-5411

| 研究内容   | 担当        | 発表日  | 発表場所  |
|--------|-----------|------|-------|
| 堤外地の評価 | 西 浄 隆 志   | 1988 | 熊本県部会 |
| 堤外地の評価 | 淵 上 義 幸   | 1989 | 熊本県部会 |
| 堤外地の評価 | 麻 生 田 栄 寿 | 1990 | 熊本県部会 |
| 堤外地の評価 | 大 原 洋 一   | 1991 | 熊本県部会 |
| 堤外地の評価 | 富 田 利 子   | 1992 | 熊本県部会 |
| 堤外地の評価 | 西 川 毅 彦   | 1993 | 熊本県部会 |
| 堤外地の評価 | 松 嶋 忍     | 1994 | 熊本県部会 |

# 目 次

|                |     |
|----------------|-----|
| § 1. 序 論       | 251 |
| § 2. 堤外民地の特性   | 251 |
| § 3. 球磨川流域の概要  | 257 |
| § 4. 堤外民地の評価手法 | 259 |
| § 5. 堤外民地の評価   | 268 |
| § 6. 結 び       | 277 |
| 資料分析           | 278 |

## § 1 序 論

堤外民地とは、河川における堤防から堤防の間の区間に存する民有地を称する。同民有地は、公法上の規制、自然現象による利用の阻害等により堤内地とは異った条件の下におかれているので、堤内地とは異なる価値判断に基づく評価がなされることが考えられる。

堤外民地の民間における売買はその特殊性の故に極めて少ないが、主に公共機関による河川施設整備のための買収等が行われ、それに際し不動産鑑定士に鑑定評価が求められる場合がある。しかるに、堤外民地の鑑定評価については、いまだ確固たる理論は形成されておらないのが実情であり、その評価方法は各鑑定士まちまちの様である。そこで本部会では、本県の代表的河川である球磨川の事例を中心に、本県における堤外民地の評価の実態を調査分析し、それをもとに、堤外民地の評価に関する問題を提起したいと考える。

## § 2 堤外民地の特性

### 1. 河川区域と堤外民地

河川区域は大別すれば、イ・主として自然流水の通路となるべき部分、ロ・堤防その他河川管理施設の敷地、ハ・河川管理に必要であると認められたイ、ロの部分には含まれた区域に分けられる。

これらは河川法（以下法とする）第6条で次の様に規定している。

一、河川の流水が継続して存する土地及び地形、草木の生茂の状況その他その状況が河川の流水が継続して存する土地に類する状況を呈している土地（河岸の土地を含み、洪水その他異常な天然現象により一時的に当該状況を呈している土地を除く）の区域

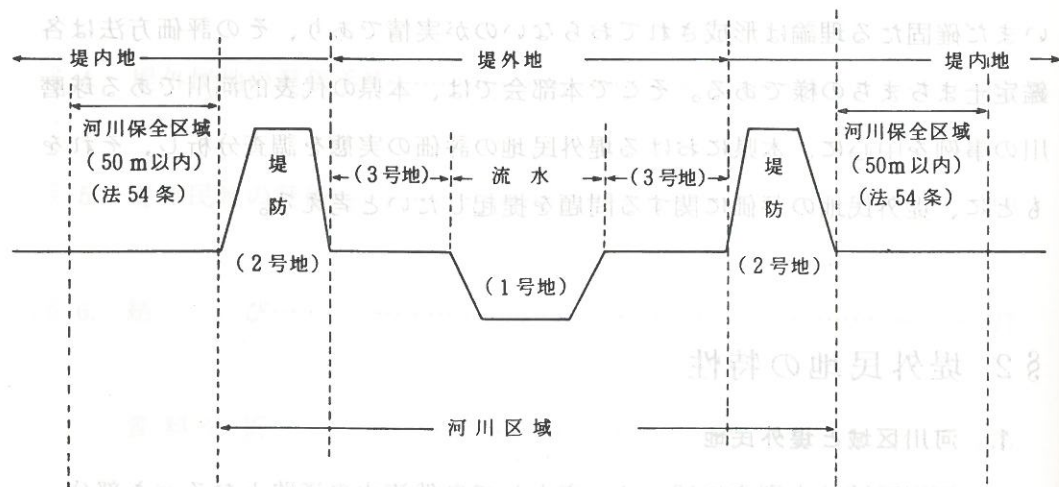
二、河川管理施設の敷地である土地の区域。

三、堤外の土地（政令で定めるこれに類する土地及び政令で定める遊水池を含む。）の区域のうち、第一号に掲げる区域と一体として管理を行うものとして河川管理者が指定した区域。

以上一～三号に規定された区域は1号地、2号地、3号地と呼ばれている。

本来公用物であるべき河川区域内には私有地は存すべきではないはずであるが、後述の様な理由により、河川区域内に、公有地と私有地が併存している場合があり、それらを堤外民地と称する。

以上を図示すれば次の様になる。



## 2. 河川管理者

河川には、国土保全上又は国民経済上特に重要な水系に係る河川である一級河川（法第4条）、一級河川以外の水系で公共の利害に重要な関係があるものに係る河川である二級河川（法第5条）、及びその他の水系で市町村が認定し、二級河川に関する規定が準用される準用河川、それに、以上上のいずれにも属さない公共の流水である普通河川の4種類がある。

これらの河川の管理者は一級河川については建設大臣（指定区間は都道府県知事）、二級河川は都道府県知事、準用河川は市町村長であり、普通河川は地方自治法、国有財産法等に基づき権原者により管理される。

河川の縦の区間は一級河川等の河川指定の際決定され、河川の横の区間については前述のように法6条により河川区域が定められている。

## 3. 堤外民地の発生原因

(1) 明治29年施行の旧河川法はその第三条で、「河川並其敷地若ハ流水ハ私権ノ目的トナルコトヲ得ス」と規定し、河川区域内に私権の存在を認めなかった（注1）。約70年間旧河川法のもとにおける河川行政が行われた後、昭和26年に現行の河川法が施行されるにいたった。その旧法改正の理由としては、

- イ. 旧法が社会の要請や流域開発の状況に即応しがたい面が多かったこと。
- ロ. 災害発生に対して水系を一貫した総合的全体計画に基づいて治水事業を実施することが困難であったこと。
- ハ. 河川の諸施設の管理に関する規定が不十分であったこと等の外に、
- ニ. 私権を全面的に否定した旧法では、河川区域の決定が既得権者による反対にあい容易でないため、河川区域の決定、河川区域に存する私権排除、河川台帳の登載と河川管理という私権に関する法律上の規定

が実際の運用面では順調に行われなかったことも大きな理由の一つであったとされる(注2)。

(2) 現河川法は旧法と異り、河川区域の中に存する土地が私権の目的となることが出来ないという規定はない。このことは反対解釈として、新法は河川区域に私権が存することを容認しているものと考えられる。

しかしながら、河川区域の中には、その公物的性格よりして、通常は私権の目的となりがたい部分が存する。

まず、法第6条1号に規定される自然の流水の通路となる部分については、流水が私権の目的となり得ないこと(法2条2号)を考慮すれば、その下に存する敷地が私権の目的となり得るかについては疑問なしとしない。ただ、現実には未だ私権の存する場合もあるようである。

次に、法第6条2号に規定される河川管理施設としての堤防等の存する敷地は、河川管理上必要な用地であり、通常の場合は、管理者が必要な権限を取得した上で河川管理施設の設置をするものと考えられ、この部分にも私権の存する余地は少ないと思われる。

しかしながら、法第6条3号に規定される上記堤防と流水の間の区間については、河川管理上全て公物であるのが理想的であろうが、現実には同区間には私有地、私人による利用地がある場合も多く、したがって、鑑定評価の依頼の要請があるのはこの部分が大半である。

(3) ではどのようにして、河川区域内に私権の目的となる土地が存するにいたったかについては、次のような理由が考えられる。

① 旧河川法時代に河川区域指定が行われた後、不動産登記法の規定により河川管理者は遅滞なく登記嘱託をすることになっているが、この嘱託登記未済のまま現在にいたっている場合。

② 現行河川法により河川区域の指定を受けた時私有地であったものが、買収されずに現在に至っている場合。

③ 流水路が洪水等の理由により変り、堤内地が流水路又は河川状の荒地になったことにより河川敷として地目の変更を行った場合。

④ 以前無堤地であった河川流域の土地に、新たに堤防を設けたことにより堤外民地となった場合。

#### 4. 堤外民地の利用上の規制

##### (1) 公法上の利用規制

河川の管理が沿岸の住民の安全のため極めて重要なため、河川区域内は堤内地に比べ強い利用の規制が行われる。

まず、河川管理者の管理する土地においては、その占有、土石等の採取、河川産出物の採取等は管理者の許可を受けなければならないのは当然のことながら、河川区域内の河川管理者以外の者が、その権原に基づき管理している土地にも次のような私権の制限が行われる。

① 河川区域内における工作物の新、改築又は除却しようとするものは、河川管理者の許可を要する(法26条)

② 河川区域内の土地においては、土地の掘さく、盛土若くは切土その他の形状を変更する行為又は竹木の栽植若くは伐採しようとする者は、河川管理者の許可を要する(法27条)(ただし、同条のただし書きに基づき、政令により軽易な行為については許可を要しないとされる。)

③ 以上の規制の外、河川の流水の方向、清潔、流量、幅員又は深淺等について河川管理上支障を及ぼすおそれのある行為について、政令でこれを禁止し若くは制限し又は河川管理者の許可を受けさせることが出来る(法29条)。

このようなきびしい規制下におかれている河川区域内において、土地の所有者が河川管理者の許可なく自由に行えるのは、法律で例外的に認められた次の様な行為だけである。

イ、草刈り、軽易な障害物の処分、その他これに類する小規模な維持  
（河川法施行令第12条）。

- ① 耕耘
- ② 河川管理上及び利水上影響が少ないと認め指定した行為（例え  
ば、建設省告示1182にて挙げられる一定条件下の、茶の栽植、桑  
の栽植、竹木の伐採等）（河川法施行令第16条）。

(2) 堤外民地の自然上の利用障害条件

① 災害の危険性  
冠水の可能性、土砂流出の可能性、伏流水の存在及び将来における  
流水路の変更に伴い、流水地となる可能性等の災害の危険性がある。  
なかんずく、冠水は最も大きな要因であり、現実の使用収益は冠水度  
により大きく左右される。そのため、堤外民地の評価に際しては、対  
象地の流水面よりの高さは重要な検討事項であり、冠水度の記録の検  
討は不可欠である。

② 堤内地との連絡の困難性  
通常の場合、堤防により堤内地との連絡が断たれ、堤内地との一体  
利用が阻害され、又機械、車輛等の搬入に支障をきたす。

③ その他の特殊な条件  
堤外地は、起伏、規模、形状等において堤内地と異ったものが多く、  
その規模、形状は土砂の流出、流入により容易に変化する。

注1 旧河川法においては、同一水系に属する水流が公共の利害に重大な  
関係を有する区間を適用河川として、その他の区間は準用河川とした。

そのうち適用河川については私権の存在を認めなかったが、準用河川  
の河川敷地の一部については私権の存在が認められた。

注2 鮎川幸雄著 新河川法論

### §3 球磨川流域の概要

#### 1. 概況

球磨川は、その源を熊本県球磨郡水上村と宮崎県東臼杵郡推葉村の県境  
に発し、免田川、小さご川、胸川、万江川等の支流と合わせて人吉盆地を  
貫流した後、峡谷部をすぎ、八代平野に出て、前川、南川を分派して、八  
代市で八代海に注いでいる。

流域面積は宮崎県、鹿児島県の一部を含み、1882 km<sup>2</sup>〔うち山地 1656 km<sup>2</sup>  
（88%）、平地 226 km<sup>2</sup>（12%）〕、幹線流路延長 114.6 kmで、九州の他の  
河川と比べると流域面積では筑後川、大淀川につき、幹線流路延長では筑  
後川、川内川につき、ともに3位の一級水系である。

#### 2. 地形

流域の平面形は、羽状流域をなす本川上流と右支川川辺川が人吉上流で  
合流し、その後川辺川の外廻りをとりまくようにして流下し八代海に注い  
ており、全体的に大きな円形を形成している。北部は人吉盆地、八代平野  
を除くほかは急峻な山岳部となっている。

#### 3. 産業

球磨川流域は熊本、宮崎、鹿児島県の三県にまたがるが、山地の一部を除  
く大半が熊本県に属し、諸産業はほとんど熊本県の経済圏に包括され、八  
代市がその中心的役割を果している。流域は気象条件に恵まれ、その大部  
分が山地であるため、林業が盛んである。人吉盆地及び八代平野は穀倉地  
域で豊富な農産物を産出する。

流域における主都市たる八代市及び人吉市の概況は次の通りである。

(1) 人吉市

人吉市は相良藩の城下町として栄えた町で、昭和3年温泉湧出、昭和17年市制施行され、温泉、球磨川下りを中心とした観光開発に力をそそぎ、一方、人吉球磨地方の行政、文化、経済の中核都市として発展が期待されている。昭和58年6月現在の人口42,000人で、ここ数年は横ばいの状況であるが、九州縦貫自動車道人吉インターチェンジの61年オープン予定、三全総モデル定住圏核都市の指定、更に山田川を中心とした水の理想都市(アクトピア)に指定されており、定住圏構想が着々と進展しているため、今後の発展が見込まれる。

球磨川は当市のほぼ中心部を東西に貫流し、左岸堤内は人吉城跡公園、市役所の公共公益施設、右岸は主としてホテル、旅館として利用されている。堤外地は、駐車場等の利用がなされているが、おおむね、流水の区域となっているので民地はほとんどない。

#### (2) 八代市

城下町として栄え、更に近代的な諸産業の発展により、県南部における政治、産業、文化の中心都市として県内第2の都市の位置を占める。昭和15年市制施行され、昭和58年6月現在の人口は115,000人で、毎年微増ながら人口増の傾向にある。昭和55年3月九州縦貫自動車道八代インターチェンジがオープンし、本州と八代市が直結され、流通、産業構造面における浮揚が徐々に効果をあらわしている。

球磨川は当市平野部のほぼ中央部を貫流するが、萩原町付近で大きく湾曲して南川が派流し、同河川は市街地域へ流れ、球磨川は麦島、中洲北地区と植柳地区間を貫流して農村地域へ流れ、両河川はいずれも八代海へ注いでいる。南川右岸は商業地、住宅地、左岸は住宅地として利用され、河口部は三楽オーシャン八代工場が立地する。球磨川の右岸、左岸共堤内地は住宅地及び農地の利用が主である。

南川に分流する萩原地区の上流、渡町においては堤外地が河川緑地と

してソフトボール、テニス、バレーボール等のコートに利用され、市民に憩いの場を提供している。南川右岸の商業地域、住宅地域においては、ごく一部の地域ではあるが堤外地に所在する土地がある。

## §4 堤外民地の評価手法

### 1. 公法上の規制と評価

現実に河川区域内の土地として公法上の規制(河川法)を受けている堤外民地について、公法上の規制を考慮すべきか否か意見の分かれるところであるが、堤外民地の評価において確定すべき事項である。

#### (1) 公法上の規制を考慮しない意見

河川区域の指定に際しては、通常何ら損失補償をしていないのみならず、河川管理者自らの行政行為による私権制限である。さらに、都市計画に基づいて道路等の都市施設の区域として定められた場合、その都市計画事業による土地取得は、上記都市施設の区域としての規制を考慮外とした評価で取得される場合が多い。

(例) 道路予定地の建築制限は考慮外として評価・取得される。

#### (2) 公法上の規制を考慮する意見

堤外民地は、現実に公法上の規制を受けた土地として使用収益が成されているのであって、通常の土地の使用収益価値と同一視できない。特に、堤外地の特性により冠水の危険性を有している土地として河川区域による制限が行なわれていると考えるべきである。つまり、河川区域による規制がない場合には、各種用途の混在により、災害等の外部不経済が発生する。また、河川区域の規制を遵守することによって災害の危険を予防し、良好な生活環境を維持し、相互に外部経済をもたらし合うことができるのであり、これらの土地所有権の行使に対する制約は不可欠

なものとして所有権に内在する社会的制約である。このような地域地区制（あるいは用途区域制）による土地の使用制限に対しては、相隣関係法理が適用され、補償を必要としないと考えられる。

（例）市街化調整区域の土地取得は規制を所与として評価・取得される。

### (3) 公法上の規制の取扱い

土地評価での土地利用に関する公法上の規制の取扱いは、原則として次の取扱いによっている。

◎土地を取得する事業施行を前提とした公法上の規制については、規制がないものとして評価を行なう。

◎土地を取得する事業施行を前提とすることなく、当該地域における土地利用のあり方に関し、一般的に公法上の規制がなされる場合には、規制を所与とした、財産権に内在する制約のある土地としての評価を行なう。

以上より、公法上の規制の取扱いについて、意見の分かれるところであるが、河川区域という地域地区制による土地の使用制限は考慮すべきと考え評価を行なう。

※ 新設河川については例外も認められるであろう。

※ 東京地裁 42. 6. 7 参照

## 2. 地域要因分析

基準は「不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に富む使用（最有効使用）を前提として把握される価格を標準として形成される。」「近隣地域の地域的特性は、通常その地域に属する不動産について一般的な標準的使用に具体的に表われるが、この標準的使用は、その地域に属する不動産のそれぞれについての最有効使用を判定する有力な

標準となるものである。」と規定している。堤外民地の評価に際してもその標準的使用及び最有効使用の判断の基礎となる堤外民地の地域分析は重要である。

堤外地の使用方法はその隣接する堤内地の標準的使用に大きく影響を受ける。堤外地の分類を大きく隣接地が市街地であるか否かにより分けることも考えられるが、より細かい分類を考えると次の様な分類が考えられる。

|   | 堤内地の地域分類 | 堤内地の状況      | 堤外地の利用方法             |
|---|----------|-------------|----------------------|
| A | 工業地域     | 河口附近の工場地    | 資材置場等工場関連使用          |
| B | 商業地域     | 既成市街地       | 公園、運動場、駐車場、ゴルフ場等     |
| C | 住居地域     | 一般住宅・農家住宅混在 | 一部に公園、運動場も見られるが、大半農地 |
| D | 農山村地域    | 農地又は林地      | 農地又は原野               |

## 3. 個別的要因分析

鑑定評価基準においては、その総論第2節1及び各論第5節において、土地の個別的要因を例示しているが、堤外民地においては、その公法上及び自然的要因にもとづく利用阻害という堤内地の個別的要因と異なる面からの検討が要求され、又その格差判定にも特別なものが要求される。

(1) 対象堤外民地の流水面からの高さ

まず、流水面からの高さは、堤外地においては洪水等による冠水の危険性が最大の利用阻害条件であることを考えれば、流水面からの高さが大きい程冠水の危険性が少いことになり、この個別的要因の検討は不可欠である。

#### (2) 堤内地との連絡性の良否

通常堤外地は、堤防により堤内地との連絡が断れているが、堤内地の利用方法に堤外地の利用方法が大きく影響されること、又時には堤内地の利用の補完的利用のされ方もあることを考えれば、対象堤外地の堤内地との連絡性も要因の一つである。

#### (3) 面積・形状

堤外地の利用方法が、その特殊な条件下にあることから限定されることにより、面積・形状は堤内地とは異なる格差判断が要求される。

#### (4) 起伏

堤外地は起伏が多いため、その利用のためには整地が必要である場合が多く、その費用の多寡が個別的要因となる。

### 4. 宅地見込地と最有効使用

#### (1) 現実の危険性

現実の危険性は冠水度に左右され、最有効使用の判定において冠水度は重要な要因である。また、現実にはほとんど冠水の危険がない土地、もしくは冠水により逆に高収益を受ける農地等が所在するのも事実である。しかしながら、現実の危険性のみならず、将来の危険性をも考慮して河川区域に指定されているものであり、宅地化の要因は極めて少ないというべきである。

#### (2) 公法上の規制

公法上の規制としては、次のような河川法の規制を受け、宅地化の可

能性は極めて少ないというべきである。

法第26条 工作物の新築等の許可

法第27条 土地の掘さく等の許可

法第29条 河川の流水等について河川管理上支障を及ぼすおそれ

のある行為の禁止、制限又は許可

#### (3) 現況利用

堤外民地、特に3号地の現況利用形態としては、隣接する堤内地の利用形態との関連性も認められ、その補完的・従属的利用面での利用形態も認められる。

現況利用 農地及び林地（最も一般的な利用形態）

駐車場（商業地背後が多い）

製品・資材置場（工業地背後が多い）

ゴルフ場、運動場等

#### (4) 最有効使用

堤外地は、河川法の規制により宅地利用は想定し得ない。反面、隣接する堤内地の利用形態を主たるものとして、その補完的・従属的利用面での用途がありうる（例 商業地背後の駐車場）といった面での価格の関連性も指摘される。

しかしながら、現実に宅地化が困難な地域に所在する土地であり、隣接堤内地の土地価格との価格の関連性は無視し得ないとしても、宅地見込地認定は、鑑定評価においては問題を残すと判断した。従って、堤外地の最有効使用は、現況利用を中心として、隣接堤内地利用形態との関連性を配慮して決定されることとならざるを得ない。

### 5. 考えられる鑑定評価手法

堤外民地の評価手法として、取引事例比較法、収益還元法が考えられる。



原価法は通常採用困難な場合が多い。

### (1) 収益還元法

堤外地の評価では、その属する地域の地域的特性に留意する必要がある。比較的宅地化の影響を受けていない地域に属する農地地域等では、収益価格は比較的重要視され、規範性を有する場合も認められる。この場合においても、不動産鑑定評価基準では「参考」に留めていることに留意する必要がある。

(基準) 林地の鑑定評価額は、基準価格を標準とし、収益価格を参考として決定するものとする。

農地の鑑定評価額は、基準価格を標準とし、収益価格を参考として決定するものとする。

しかしながら、都市圏内もしくは都市圏の波及を受けている地域では、現実の収益(インカムゲイン)をかき離した土地価格形成が指摘される。特に、地価上昇傾向がほぼ確実に継続すると思われる地域ではこの傾向が認められる。上記の土地所有形態と土地から得られる期待利益の関係は次の式のとおりである。

$$\sum_{n=1}^m P \cdot L = \sum_{n=1}^m P \cdot r + (P_m - P)$$

ここに

P: 元本(現在の土地価格)

L: 期待利益率

r: 土地から得られる収益率

P<sub>m</sub>: 期末(m年後)の土地価格

ここで、 $\sum_{n=1}^m P \cdot r$  が現実の土地収益(インカムゲイン)であり、

(P<sub>m</sub>-P)がキャピタルゲインである。従って、キャピタルゲインが期

待される地域ではインカムゲインをかき離した土地価格が形成されることとなる。

以上より、基準価格を標準とし、収益価格を参考として価格決定することとなるが、特に基準価格の先行性が認められる地域では、基準価格の検証手段として重視すべきと考えられる。

※ 堤外1号地では、収益価格の算定が困難な場合が多く、基準価格が中心とならざるを得ない。

### (2) 取引事例比較法

堤外地は、基準価格を標準として鑑定評価を行なわざるを得ないが、取引事例の採用に極めて多くの問題点が指摘される。

#### ① 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する事例。

取引事例比較法で比準可能な範囲は、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域である。

堤外地の取引事例は、取引当事者が民間人の売買事例は極めて限定され、国等による公共用地取得事例が多いのが一般的である。この場合においても、取引事例の件数を近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に限定すれば、取引件数は少なく、その取引価格決定の標準とされるものが、結局は近傍堤内地の10%といった推計である場合が多いのが実情である。

#### ② 考えられる取引事例

検討すべき取引事例としては、次のような事例が考えられる。

㊶ 同一河川堤外地

㊷ 他河川堤外地

㊸ 近傍堤内地

㊹ その他の使用収益制限下の土地(例 道路敷、線下地等)

#### ① 同一河川堤外地

同一河川堤外地で同一需給圏内に所在する場合は、当然に比準の対象となる。しかしながら、取引事例の稀少性にかえ、取引当事者双方が民間の取引は稀であり、限定された事例が多いのが実情である。従って、公共買収先例を採用することが多いが、買収価格の相互バランスをとることは当然としても、その事例の価格査定根拠が明確でない場合、循環論的になり説得力が得難い場合も考えられる。

尚、河川区域の指定を受けていないものの、堤外地と同様の自然的特性を有する「無堤地の事例」については、河川法の規制の実態及び災害の危険性の有無に応じて堤外地取引事例に準じた取扱いをするものとする。

#### ② 他河川堤外地

同一需給圏内の類似地域に所在する堤外地事例は、当然に比準の対象となる。しかし、同一需給圏を異にする堤外地事例は代替関係が成立しないため比準の対象となり得ない。取引事例の稀少性より、全国河川同一需給内の類似地域的思考も存在するが、鑑定評価における取引事例比較法の適用範囲を逸脱したものであり、均一価格視的立場になりかねないものである。しかしながら、類似のパターンを有する事例であり、その事例の内容を検討し、特に堤内地との格差率の参考事例としては十分勘案する必要がある。

#### ③ 近傍堤内地

堤内地より堤外地への比準が可能であるとすれば、一般に資料の収集が容易であり実務上便利なことは当然として、当該堤外地域と近傍堤内地域との利用形態及び価格の関連性より、近傍堤内地域で生活していると考えられる関係人に対しても説得力が認められる。

しかしながら、堤外地域の特性より比準の根拠が障害として作用する面が大きな難点であり、実際には達観的比準が中心であった。

尚、本研究報告は、鑑定評価活動を実践的・理論的に推進していくためにも、堤内地からの比準の可能性を追求しようと試みたものである。

#### ④ その他の使用収益制限下の土地

堤外地と類似の使用収益制限下の土地、「線下地」「道路敷」等の事例を、堤外地評価で比準可能な事例として指摘されることがある。しかしながら、制限の内容の計量化で難点があるのは当然として、上記事例と堤外地との代替性が認められるのは稀であり、比準する事例としては適切でないと考えられる。

また、線下地や道路敷の減価率を堤内地から堤外地への比準の格差率データとして採用することの妥当性が考えられるが、使用収益制限の比較の参考としては十分説得力があると考えられる。しかしながら、公衆的道路利用されている場合、宅地標準地価格の10%であることをもって、堤外地を堤内地の10%と推計することの妥当性には疑問を有するものである。

※ 堤外1号地は、堤内標準地価格の10%相当額であるとする説が強く主張されている。その理論的背景としては、減価償却における残価率的思考、公衆的道路敷としての10%評価等が指摘されるが、達観的要素を排除し得ないと考えられる。

#### ⑤ 取引事例比較法の適用

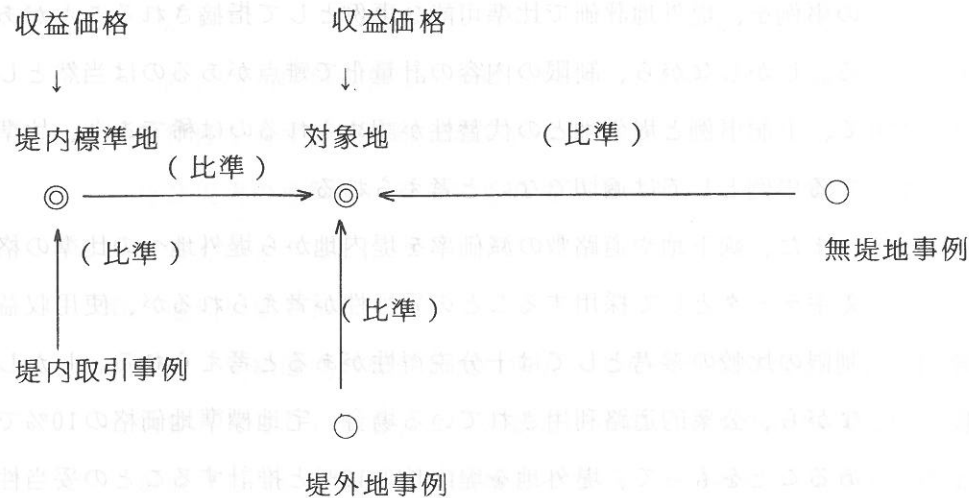
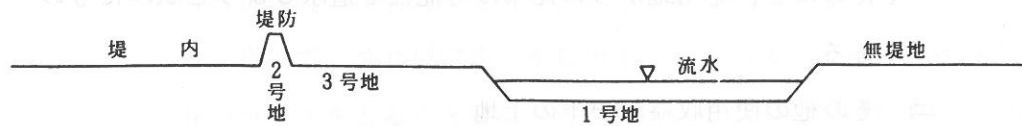
上記の堤外地の特性より、取引事例比較法の適用は次の手法を併用することが望ましい。

#### ① 同一河川堤外地からの比準

#### ② 他河川堤外地からの比準

② 近傍堤内地からの比準

(3) 鑑定評価手法の例示 (例 3号地)



§ 5 堤外民地の評価

球磨川流域(八代市)における堤外地評価を設例により試みた。ただ紙面の関係より概要のみの記述に留めた。

鑑定評価書

(社) 日本不動産鑑定協会

熊本県部会 ㊤

1. 対象不動産の表示

〔対象地No. 1〕

- ① 所在 熊本県八代市〇〇〇1
- ② 地目 畑(みかん)……………河川法3号地
- ③ 数量 1000㎡
- ④ 所有者 熊本太郎

〔対象地No. 2〕

- ① 所在 熊本県八代市〇〇〇2
- ② 地目 雑種地(流水下)……………河川法1号地
- ③ 数量 1000㎡
- ④ 所有者 熊本太郎

2. 鑑定評価額

|          | 総額           | ㎡当り単価  |
|----------|--------------|--------|
| 対象地No. 1 | 金 1,780,000円 | 1,780円 |
| 対象地No. 2 | 金 110,000円   | 110円   |

3. 鑑定評価額の価格時点並びに鑑定評価を行なった日付

価格時点 昭和59年4月1日

行なった日付 昭和59年4月1日

4. 鑑定評価の依頼目的

公共用地取得の参考

5. 鑑定評価の条件

① 対象確定条件

所有権を制約する私法上の諸権利は考慮外とした完全所有権価格としての評価である。

所在、地番、数量は依頼者提示の公簿資料による。

② その他の条件

なし

6. 価格の種類

正常価格

7. 当該不動産の鑑定評価に關与した不動産鑑定士等の対象不動産に関する利害關係又は対象不動産に關し利害關係を有するものとの緣故もしくは特別の利害關係

なし

後述する鑑定評価額決定の理由の要旨に従い、上記のとおり鑑定評価した。

1. 球磨川流域の概要及び近隣地域の概要（地域分析）

球磨川流域及び近隣地域の概要 § 3 参照

2. 対象不動産の概要（個別分析）

〔No. 1 …… 堤外 3 号地〕

- ① 現況 みかん畑
- ② 公法上の規制 都計区、河川区域（3号地）
- ③ 道路 南側約 200 m に幅員約 4 m 市道が位置し、地域内道路（4 m）が連続する。（国道介在）
- ④ 接近 既存集落約 200 m、都心及び近隣便利施設へ徒歩圏内
- ⑤ 環境 隣接堤内地ではみかん畑が多い。

〔No. 2 …… 堤外 1 号地〕

- ① 現況 流下水（水深約 3 m）
- ② 公法上の規制 都計区、河川区域（1号地）
- ③ 道路 南側約 350 m に幅員約 4 m 市道が位置する。
- ④ 接近 既存集落へ約 350 m
- ⑤ 環境 隣接堤外地及び堤内地ではみかん畑が多い。

（詳細 省略）

3. 対象地 No. 1 の評価

堤外 3 号地の評価であり、取引事例比較法、収益還元法を併用すると共に、価格形成要因式からの接近を試みた。

(1) 収益還元法

対象地でのみかん収益を求めた。

① 総収益

$$80 \text{ 円} \times 3,560 \text{ kg} = 284,800 \text{ 円}$$

② 総費用

$$\text{第一次生産費} \quad 221,200 \text{ 円}$$

③ 純収益

$$63,600 \text{ 円}$$

④ 収益価格

$$63,600 \text{ 円} \div 0.05 = 1,272,000 \text{ 円} / 10 a$$

⑤  $m^2$  当り収益価格

$$1,270 \text{ 円}$$

(2) 取引事例比較法

① 同一河川堤外地事例からの比準（直接比準）

〔事例 A〕

イ 所在 八代市渡町（下流約 300 m）

ロ 地目 原野（堤外 3 号地）

ハ 数量 380  $m^2$

ニ 時点 S 57. 9. 1

ホ 取引 公共買収事例

取引価格

$$1,500 \text{ 円}/m^2 \times \frac{\text{㊶}}{100} \times \frac{\text{㊷}}{100} \times \frac{\text{㊸}}{100} = 1,790 \text{ 円}/m^2$$

㊶ 時点修正    ㊷ 地域格差    ㊸ 個別格差

② 他河川堤外地事例からの比準

同一需給圏内の類似地域に所在する他河川堤外地事例で、比準可能な近時の事例は認められなかった。従って、末尾堤外地事例一覧を参考に留める。

③ 近傍堤内地事例からの比準

〔堤内標準地価格〕

㊶ 標準地の設定

対象地南側約 200 m の市道沿いに、標準地を設定した。

- ・種別 農地（みかん畑）
- ・数量 1000 m<sup>2</sup>
- ・公法上の規制 都計区（用途無指定）

㊷ 標準地価格

近傍類地の取引事例よりの比準を標準とし、みかん畑収益価格を参考として、さらに、昭和58年度・熊本県農業会議資料より、八代市の中畑標準価格を配慮し決定した。

㊸ 堤内標準地価格 m<sup>2</sup> 当り 2,350 円

〔堤内標準地価格よりの比準〕

堤内標準地 格差率

$$2,350 \text{ 円}/m^2 \times \frac{75}{100} = 1,760 \text{ 円}/m^2$$

格差率 次の要因を総合的に勘案し、末尾堤外地事例一覧を参考し、堤内地との格差率75%と査定した。

- 公法上の規制

河川法の規制による将来の発展性・現況利用等を勘案し、5年間程度の期間補正率補正を行なう。

- 自然的条件

土壌、災害の危険性等を勘案し上記期間補正率を妥当と判定した。

④ 比準価格の決定

同一河川堤外地事例からの比準価格及び近傍堤内地価格からの比準価格より、比準価格を決定した。

㊸ 比準価格 m<sup>2</sup> 当り 1,780 円

(3) 対象地No.1 価格の決定

収益価格 m<sup>2</sup> 当り 1,270 円

比準価格 m<sup>2</sup> 当り 1,780 円

試算値に開差が認められるが、都市圏の波及を有する農地地域であり、比準価格を標準とし、収益価格を参考として対象地No.1 鑑定評価額を決定した。

総額 1,780,000 円

m<sup>2</sup> 当り単価 1,780 円

(4) 価格形成要因式による対象地No.1 価格の検討

八代都市圏を中心とした農地（畑）事例を収集し、重回帰分析により土地価格形成要因の分析を試みた。

価格関数は一次関数とし、序数的方法により各因子の計数的把握を行った。

〔重回帰分析結果〕

$$P = 136.549 X_1 + 67.450 X_2 + 133.988 X_3 + 34.808 X_4 + 75.952 X_5 + 108.945$$

$$\doteq 136.5 X_1 + 67.5 X_2 + 134.0 X_3 + 34.8 X_4 + 76.0 X_5 + 108.9$$

X<sub>1</sub> 幹線道路からの距離要因

X<sub>2</sub> 接面道路状態要因

X<sub>3</sub> 集落、バス停、都心等への接近性要因

X<sub>4</sub> 集団性、生産性要因

X<sub>5</sub> 宅地見込地要因

① 堤内標準地価格

価格形成要因式により、堤内標準地価格を求めた。

$$\begin{aligned}
P_0 &= (136.5 \times 5) + (67.5 \times 5) + (134.0 \times 5) + (34.8 \times 5) \\
&\quad + (76.0 \times 5) + 108.9 \\
&= 2352.9 \\
&\doteq 2.350 \text{ 円}
\end{aligned}$$

② 堤外地（対象地No.1）価格

価格形成要因式により、堤外地（対象地No.1）価格を求めた。

$$\begin{aligned}
P &= (136.5 \times 5) + (67.5 \times 1) + (134.0 \times 5) + (34.8 \times 5) \\
&\quad + (76.5 \times 1) + 108.9 \\
&= 1779.4 \\
&\doteq 1.780 \text{ 円}
\end{aligned}$$

③ 堤内・堤外格差率

$$\begin{aligned}
\text{格差率} &= \frac{\text{堤外地価格}}{\text{堤内地価格}} \\
&= \frac{1779.4}{2352.9} \\
&= 0.756
\end{aligned}$$

0.756以上より、上記鑑定評価額は概ね妥当と判定した。

4. 対象地価格No.2の評価

堤外1号地の評価であり、収益還元法の採用は困難であり、比準価格を標準とする。

(1) 同一河川堤外地事例からの比準（直接比準）

〔事例B〕

イ. 所在 八代市渡町（下流 350 m）

ロ. 地目 雑種地（堤外1号地）

ハ. 数量 1040 m<sup>2</sup>

ニ. 時点 S 57. 8. 1

ホ. 取引 公共買収事例

取引価格

$$90 \text{ 円/m}^2 \times \frac{\text{㉠}}{100} \times \frac{\text{㉡}}{100} \times \frac{\text{㉢}}{100} \doteq 110 \text{ 円/m}^2$$

㉠ 時点修正 ㉡ 地域格差 ㉢ 個別格差

(2) 他河川堤外地事例からの比準

同一需給圏内の類似地域に所在する他河川堤外地事例で、比準可能な近時の事例は認められなかった。

(3) 近傍堤内地事例からの比準

① 堤内標準地価格（前記）

㉣ 堤内標準地価格 m<sup>2</sup>当り 2,350 円

堤外1号地は、堤内標準地価格の10%相当額をもって、その下限とすべきとの主張が認められる。その場合の対象地No.2は、m<sup>2</sup>当り235円となる。

(4) 隣接民有地（堤外3号地）からの比準

㉤ 堤外標準地（3号地）価格 m<sup>2</sup>当り 1,780 円

堤外1号地は、公物としての道路敷が隣接民有地の10%相当額をもつ

て評価することが慣例となっていることより、隣接民有地は堤外3号地とすべきとの主張が認められる。その場合の対象地No.2は、 $m^2$ 当り178円となる。

(5) 比準価格の決定

堤外1号地の比準を試みたが、堤内標準地価格からの比準及び隣接する堤外3号地からの比準については、確たる理論的根拠が確立されておらず、同一河川堤外地事例からの比準を重視する。

総 額 金 110,000 円

$m^2$ 当り単価 金 110 円

(6) 価格形成要因式による対象地No.2価格の検討

堤外1号地は、比準価格により求めざるを得ないと考えられるが、堤外1号地事例の稀少性・限定性に加え、慣行として採用されてきた10%評価についても、その基礎となるものは、堤内標準地なのか、堤外3号地なのか確たる理論的根拠を有していないのが実情である。

本研究報告では、10%評価の基礎は、堤内標準地なのか堤外3号地なのかといった問題の解決を試みるものではなく、格差率の検討を試みるものである。残価率的思考の10%にこだわらないとすれば、基礎額は堤内地でも堤外3号地でも同じことであり、それぞれの基礎額に対する格差率こそが問題になると考えるものである。

価格形成要因式による対象地No.2価格を求めるとすれば、価格形成要因式の「絶対値」となると考えた。

$$P = 136.5 X_1 + 67.5 X_2 + 134.0 X_3 + 34.8 X_4 + 76.0 X_5 + 108.9$$

$$= 108.9$$

$$\Rightarrow 110 \text{ 円}$$

① 堤内標準地との格差率 4.7%

② 堤外3号地との格差率 6.2%

〈付 記〉

公有水面埋立法に基づく埋立免許料の性格は、公有水面下の土地価格に相当するものか否かの議論の残るところであるが、次の定めが明記されている。

免許料 埋立の免許を受けたる者に帰属すべき埋立地の価額の百分の三を埋立の免許料と定めている。

§6 結 び

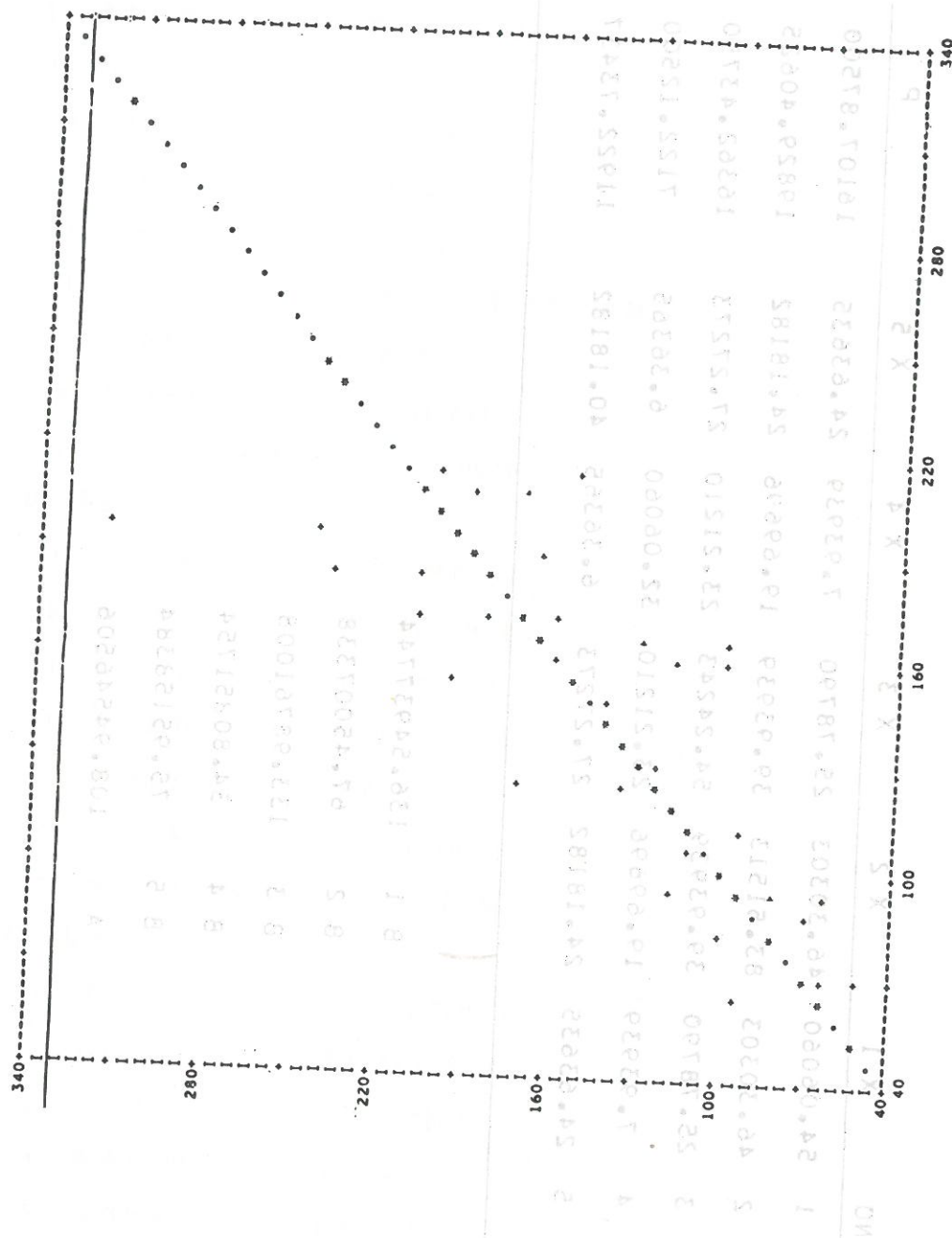
以上、本部会の入手した資料をもとに、堤外民地の評価についての議論をこころみたが、限られた時間、予算等の制約条件下の調査・研究にもとづくもので、十分に意をつくし得ず、又不十分な点も多いものと懸念される。

しかしながら、まだ評価理論として確固たる理論が存しない本問題に関しある程度の問題提起は出来たものとする。今後、諸氏の研究により確固たる評価理論の構築を待望するものである。

九鑑データ 重回帰 (KK-1)

| NO | INPUT(P) | OUTPUT(P1) | (P)-(P1) |
|----|----------|------------|----------|
| 1  | 720.00   | 793.94     | -73.94   |
| 2  | 880.00   | 1043.81    | -163.81  |
| 3  | 780.00   | 965.30     | -185.30  |
| 4  | 1050.00  | 1186.30    | -136.30  |
| 5  | 3270.00  | 2038.32    | 1231.68  |
| 6  | 1410.00  | 1752.43    | -342.43  |
| 7  | 2480.00  | 1939.14    | 540.86   |
| 8  | 2190.00  | 1819.48    | 370.52   |
| 9  | 1290.00  | 1042.16    | 247.84   |
| 10 | 1960.00  | 2165.97    | -205.97  |
| 11 | 1320.00  | 1385.18    | -65.18   |
| 12 | 1790.00  | 2140.18    | -350.18  |
| 13 | 1940.00  | 1787.23    | 152.77   |
| 14 | 1420.00  | 1304.20    | 115.80   |
| 15 | 2110.00  | 2241.92    | -131.92  |
| 16 | 2030.00  | 1644.35    | 385.65   |
| 17 | 580.00   | 793.94     | -213.94  |
| 18 | 1000.00  | 729.05     | 270.95   |
| 19 | 750.00   | 1041.25    | -291.25  |
| 20 | 1210.00  | 1138.70    | 71.30    |
| 21 | 2170.00  | 1939.14    | 230.86   |
| 22 | 1060.00  | 900.41     | 159.59   |
| 23 | 1610.00  | 2241.92    | -631.92  |
| 24 | 1270.00  | 1685.49    | -415.49  |
| 25 | 2540.00  | 2064.23    | 475.77   |
| 26 | 1710.00  | 1795.34    | -85.34   |
| 27 | 1500.00  | 1586.31    | -86.31   |
| 28 | 1930.00  | 1787.23    | 142.77   |
| 29 | 1750.00  | 1997.17    | -247.17  |
| 30 | 1700.00  | 1685.49    | 14.51    |
| 31 | 1810.00  | 1329.70    | 480.30   |
| 32 | 1090.00  | 1770.34    | -680.34  |
| 33 | 1110.00  | 1694.39    | -584.39  |

九鑑データ 重回帰 (KK-1)





| NO | X 1      | X 2          | X 3      | X 4      | X 5      | P           |
|----|----------|--------------|----------|----------|----------|-------------|
| 1  | 54.06060 | 46.30303     | 25.78790 | 7.93939  | 24.63635 | 16107.87500 |
| 2  | 46.30303 | 83.51513     | 39.93939 | 19.69696 | 24.18182 | 19829.40625 |
| 3  | 25.78790 | 39.93939     | 54.24243 | 23.21210 | 27.27273 | 16362.43750 |
| 4  | 7.93939  | 19.69696     | 23.21210 | 32.06060 | 6.36365  | 7122.12500  |
| 5  | 24.63635 | 24.18182     | 27.27273 | 6.36365  | 40.18182 | 11922.73437 |
|    | B 1      | 136.54937744 |          |          |          |             |
|    | B 2      | 67.45007338  |          |          |          |             |
|    | B 3      | 133.98761008 |          |          |          |             |
|    | B 4      | 34.80851754  |          |          |          |             |
|    | B 5      | 75.95158384  |          |          |          |             |
|    | A        | 108.94546506 |          |          |          |             |

参考資料……………資料 1

1. 堤外3号地事例(代表的なものに限定)

A 事例

- ① 所 在 八代市本町2丁目地内
- ② 取引時点 昭和53年7月
- ③ 取引内容 公共用地取得
- ④ 堤内地利用 一般住宅、料亭混在地域
- ⑤ 堤外地利用 雑種地
- ⑥ 取引価格 @ 41,900円
- ⑦ 堤内・堤外格差率 50%

B 事例

- ① 所 在 八代市渡町地内
- ② 取引時点 昭和57年9月
- ③ 取引内容 公共用地取得
- ④ 堤内地利用 農地(みかん畑)
- ⑤ 堤外地利用 原野
- ⑥ 取引価格 @ 1,500円
- ⑦ 堤内・堤外格差率 75%

C 事例

- ① 所 在 八代市迎町地内
- ② 取引時点 昭和57年3月
- ③ 取引内容 公共用地取得
- ④ 堤内地利用 工業地
- ⑤ 堤外地利用 資材置場
- ⑥ 取引価格 @ 17,600円

⑦ 堤内・堤外格差率 40%

D 事例

① 所在 球磨郡錦町大字西地内  
 ② 取引時点 昭和55年9月  
 ③ 取引内容 公共用地取得  
 ④ 堤内地利用 農地(田)  
 ⑤ 堤外地利用 農地(田)  
 ⑥ 取引価格 @ 1,170円  
 ⑦ 堤内・堤外格差率 100%

E 事例

① 所在 下益城郡富合町田の尻地内  
 ② 取引時点 昭和57年9月  
 ③ 取引内容 公共用地取得  
 ④ 堤内地利用 農地(田)  
 ⑤ 堤外地利用 農地(田)  
 ⑥ 取引価格 @ 2,100円  
 ⑦ 堤内・堤外格差率 50%

F 事例

① 所在 飽託郡天明町中無田地内  
 ② 取引時点 昭和55年9月  
 ③ 取引内容 公共用地取得  
 ④ 堤内地利用 農地の外、農家住宅も存する  
 ⑤ 堤外地利用 農地(畑)  
 ⑥ 取引価格 @ 2,600円  
 ⑦ 堤内・堤外格差率 70%

G 事例

① 所在 上益城郡御船町滝川地内  
 ② 取引時点 昭和55年10月  
 ③ 取引内容 公共用地取得  
 ④ 堤内地利用 農地(田)  
 ⑤ 堤外地利用 農地(桑畑)  
 ⑥ 取引価格 @ 3,800円  
 ⑦ 堤内・堤外格差率 70%

H 事例

① 所在 上益城郡嘉島町上島地内  
 ② 取引時点 昭和51年7月  
 ③ 取引内容 公共用地取得  
 ④ 堤内地利用 農地(田)  
 ⑤ 堤外地利用 採草地  
 ⑥ 取引価格 @ 2,100円  
 ⑦ 堤内・堤外格差率 70%

2. 堤外1号地事例(代表的なものに限定)

I 事例

① 所在 八代市渡町地内  
 ② 取引時点 昭和57年9月  
 ③ 取引内容 公共用地取得  
 ④ 隣接堤外地 雑種地  
 ⑤ 堤内地利用 農地(みかん畑)  
 ⑥ 取引価格 @ 90円  
 ⑦ 隣接堤外地格差率 6%

⑧ 堤内地格差率 4%

J 事例

- ① 所 在 八代市迎町字内膳地内
- ② 取引時点 昭和 53 年 1 月
- ③ 取引内容 公共用地取得
- ④ 隣接堤外地 雑種地
- ⑤ 堤内地利用 農地(田)
- ⑥ 取引価格 @ 45 円
- ⑦ 隣接堤外地格差率 不明
- ⑧ 堤内地格差率 不明

参考資料……………資料 2

1. 近傍堤内地との格差率についての提案(近畿支部)

| 近傍堤内地の種類別 |     | 補 正 率       |
|-----------|-----|-------------|
| 宅地地域      | 商業地 | 0.20 ~ 0.30 |
|           | 住宅地 | 0.30 ~ 0.40 |
|           | 工業地 | 0.40 ~ 0.50 |
| 宅地見込地     |     | 0.50 ~ 0.70 |
| 農地        |     | 0.7         |
| 林地        |     | 0.8         |

2. 堤内地の特殊条件下にある土地の格差率についての意見

補償時報 1967 - 9 No. 11 (公共用地取得と鑑定評価—不動産価定上をか  
こんで—)

(1) 私道敷地、公道敷地

- | ① 私道敷                | 格差率       |
|----------------------|-----------|
| イ 独占的に私用されている場合      | 50% ~ 70% |
| ロ 共同で使用されている場合       | 30% ~ 50% |
| ハ 一般に開放されている場合       | 10% ~ 30% |
| ② 公道敷地(指定又は認定をうけたもの) | 3% ~ 10%  |

(2) 盲地及び袋地

- |      | 格差率                                  |
|------|--------------------------------------|
| ① 盲地 | 10% ~ 70% 対象地の熟成度に作用される農地は高く、商業地は低い。 |
| ② 袋地 | 30%程度                                |

(3) 高圧線下

- |    |              |           |
|----|--------------|-----------|
| 電圧 | 35,000 V 未満  | 40% ~ 60% |
| 〃  | 100,000 V 〃  | 30% ~ 50% |
| 〃  | 100,000 V 以上 | 30%       |