

# 「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」（案）に対するご意見とその回答

注：類似のご意見は集約し、またご意見は概要（簡略化）としている場合があります。なお、「頁番号」はパブリックコメント募集時に公表した指針・案に対応しています。

整理番号	意見箇所(章名)	意見箇所(項目名1)	意見箇所(項目名2)	頁	ご意見	回答
1	I はじめに	2.適用範囲		2	・ 10行目 「…、近傍類似地の貸借事例を収集する業務並びに、…」の部分において、「地」は削除。	地域福利増進事業ガイドライン（地域福利GL）の表現にあわせ「近傍類似地」で統一します。
2	I はじめに	3.地域福利増進事業の概要		2	・ 5行目 「…、地域外のものを含む誰でも都道府県知事に裁定を申請し、…」の部分において、「地域外のものを含む」は不要ではないか。 ・ 8行目 「…、所有者不明土地について利用権を取得して事業を行うことができる。」の部分において、「利用権」は「 <b>使用権</b> 」ではないか。	「地域外」は地域福利GLの表現にあわせています。 「利用権」は正しくは「 <b>使用権</b> 」ですので、訂正させていただきます。
3	I はじめに	3.地域福利増進事業の概要		3	・ 5行目 「利用権の存続期間の終了後も事業を継続した場合には」の部分において、「利用権」は「 <b>使用権</b> 」ではないか。	「利用権」は正しくは「 <b>使用権</b> 」ですので、訂正させていただきます。
4	I はじめに	4.地域福利増進事業の流れ		4	・ 上から2つ目の囲みの中 「土地使用権等の始期・存続期間」の部分において、「存続期間」は「 <b>土地投資要件の存続期間</b> 」ではないか。	地域福利GLにあわせて修正させていただきます。
5	I はじめに	4.地域福利増進事業の流れ		4	・ 上から4つ目の囲みの中 「土地使用権の始期までに補償金を供託」の部分において、「土地使用権」は「 <b>土地使用権等</b> 」ではないか。	地域福利GLにあわせて修正させていただきます。
6	I はじめに	5.補償金算定の考え方	① 1年間当たりの借賃等相当額について	5	・ 囲み内上から3つ目の箇条書き 「当該特定所有者不明土地の価格が低い場合等、…」の部分において、冒頭に「 <b>鑑定評価を行う際</b> 、」の一文を追加すべきでないか。 ・ 囲み内上から4つ目の箇条書き 「…、補償金額を求めるとします。」の部分において、「求めることとします」は「 <b>求めることができることとします</b> 」ではないか。	地域福利GLにあわせて修正させていただきます。
7	I はじめに	8.補償金算定への不動産鑑定士の関与		8	・ 上から1つ目の囲みの中 「…、近傍類似地の貸借の事例収集、…」の部分において、「類似地」は「 <b>類地</b> 」ではないか。 ・ 上から1つ目の囲みの中 「…、控除すべき管理費用の算定等、…」の部分において、「管理費用」は「 <b>維持管理費用</b> 」ではないか。 ・ 下から3行目 「(3)…、控除すべき管理費用の算定を含む)」において、「管理費用の算定」は「 <b>維持管理費用相当額</b> 」ではないか。 ・ 最終行の数式 「再有効使用の制約に基づく価値減」において、文末に「 <b>原価率</b> 」を追加すべきでないか。 ・ 最終行の数式「 <b>費用の考慮</b> 」の部分は、「 <b>維持管理費用相当額の考慮</b> 」にすべきでないか。	地域福利GLにあわせて修正させていただきます。
8	II. 鑑定評価等に係る留意点	2.鑑定評価等の基本的事項  4.評価	(2)鑑定評価等の条件 (4)価格の種類	10 11 13	・ 特定所有者不明土地に該当する土地については、事業者側において、所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業制度の活用に限る以外に、土地収用法（不明採決）や民法に基づく財産管理人制度等の活用により、結果的に地域福利増進事業の実施と同等又はそれを上回る土地の効用を享受できるケースもあると思われる。 そのような場合には、法手続きに一定の期間を要するものの、土地が置かれた客観的な状況に照らせば「使用の方法は地域福利増進事業に限られる」とは言い難いことから、制度適用上の用途制約等に起因する土地の利用価値の減分は生じないとも考えられるが、補償の客観性・公平性の観点に照らしてかかるケースについてはどのように峻別されるのか。	「最有効使用に対する利用価値の減分を考慮」の考え方は、真の所有者が対象地を所有者不明の状態にしたことに起因し、使用権を取得した事業者の土地利用が妨げられることによる減価を考慮するものです。よって、所有者の財産権を強制的に消滅させる場合の土地収用等のケースと異なる方法で補償を行っても、客観性・公平性の問題は生じないと考えます。

整理番号	意見箇所(章名)	意見箇所(項目名1)	意見箇所(項目名2)	頁	ご意見	回答
9	Ⅱ. 鑑定評価等に係る留意点	3.対象不動産の確認	(1)対象不動産の物的確認	12	・「土地鑑定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。」の部分について、所有者が不明であることから境界確定などの作業もともなうことになると、作業費用が増加することであることから、「原則は登記簿による面積として採用して、著しく増減する場合は、申請者が実地測量として基づく数量によっても可能とする。」ではどうか。	基本的に、地域福利増進事業ガイドラインに準拠した記載としております。事業において実測をしないケースも想定されますが、その場合も通常の不動産鑑定評価と同様の対応により、資料と現地を照合のうえ両者に異動がある場合、鑑定士がそれを把握し価格への影響を判断したうえで、評価を行うことになろうかと思われま。
10	Ⅱ. 鑑定評価等に係る留意点	4.評価	(2)特定価格	14	・3行目 「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を参考に、対象不動産の実情に応じて適切な方法によって査定する。」について、利用制限率等に関しては、10年という期間での利用が前提とされており、利用者側としては経済的な利用度について制限を受けることとなることから、その点も特定価格に反映をしていただきたい考えられたい。 通常の借地契約でも10年での短期利用は敬遠されることから、「地価配分比率や土地利用制限率等の考え方を参考にするとともに、地域福利増進事業対象不動産の利用上の制限にも十分な配慮をし査定する。」ではどうか。	「経済的な利用度について制限を受ける」の意味が明確ではありませんが、「10年しか利用できないから簡易な建物による利用しかできず経済的な利用度が低い」という趣旨であれば、地価配分率等による方法でカバーできると思われま。
11	Ⅱ. 鑑定評価等に係る留意点	4.評価	(2)特定価格	14	・6行目 「…、主に最も有効使用に基づく建物規模と…」の部分において、「建物規模」を「建物規模・利用用途」と加筆してはいかかが。 ・7行目 「…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。」の部分においても、同様に「…地域福利増進事業に基づく建物規模・利用用途の差に着目して求める方法が考えられる。」に修正してはいかかが。	事業は公益的用途に限定され、大部分のケースでは防災倉庫・公民館等一般的な収益性がない用途になると想定されます。「適正な補償を行う」という制度の趣旨に鑑み、事業に供する利用用途に収益性がないことを原因に大幅な減価を行うことは不適切であるため、利用用途は考慮しないことが適切と考えま。
12	参考2 補償金算定支援業務について	1.鑑定法		15	・下から2行目 「ガイドライン記載の諸元により難しい合理的な事由がある場合」との記載があるが、合理的な事由の例示は必要ないか。	現時点では合理的な事由は思い当たりませんが、将来の状況変化に備えた文となります。よって、例示はしないことといたします。
13	参考2 補償金算定支援業務について	2.年間借賃等相当額の算定		16	・8行目 「年間借賃相当額算定に当たり、…」の部分は、「年間借賃等相当額の算定に当たり、…」に修正。	ご指摘ありがとうございます。修正させていただきます。
14	参考2 補償金算定支援業務について	2.年間借賃等相当額の算定		16	・1つ目の箇条書き 「● 宅地、宅地見込地及び農地 4%」について、期待利回りについては、国有地の一般定期借地権付等における利回り等を基本ベースとし、また地域の動向や景気動向など配慮が必要と考えられる。また、10年分を先払いをする性質上からも地域福利増進事業としての実施ができる可能性を頂きたい。 当該部分は「● 宅地、宅地見込地及び農地 1.3～4% を基本とし地域の实情に配慮した値を採用ができるものとする。」とすべきではないか。	補償金算定支援業務では、原則的に利回りについては鑑定士が判断せず、地域福利増進事業ガイドライン記載の率を採用することを想定しています。
15	参考2 補償金算定支援業務について	3.借賃等相当額から控除すべき維持管理费用相当額の算定			・上記8.の点に関連し、2ページにおいて 「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を含めて事業を行うことができる」とされているが、そのような場合において、同一の事業予定地内であっても所有者が判明しない部分と所有者が判明している部分とは価格の求め方が異なることとなるのか。 ・また、ある土地の共有持分の一部の所有者が判明しない場合において、当該土地が所有者不明状態に至る過程では他の共有持分権者たる確知所有者に何ら落ち度がない場合においても、当該確知所有者に対する補償金の額は同様に法制度上の制約があるものとして評価されることになるのか。	同一事業において、確知所有者と不明所有者で異なる金額とすることも許容されます（地域福利増進事業ガイドライン4.4.4 P.74）。 また、土地が確知所有者と不明者の共有となっており持分が判明している場合、確知所有者に対しては通常の交渉を行った上で契約を締結することになると思われ、結果的に異なる額で補償を行うことになろうかと思われま。 なお、確知所有者と不明者の共有持分が判明していない場合は、法第17条により一括で供託を行うこととなりますので、確知所有者の持分についても制約があるものとして補償されることとなります。但し、共有者である確知所有者は、異議申し立てが可能ですので、確知所有者の意に反して土地が事業に供されることはありません。



整理番号	意見箇所(章名)	意見箇所(項目名1)	意見箇所(項目名2)	頁	ご意見	回答
16	参考2 補償金算定支援業務について	3.借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額の算定			<ul style="list-style-type: none"> <li>「借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額の算定」に関し、「毎年定常的に必要となる費用」については、対象土地の更地としての維持・管理に本来的に必要となるコストと地域福利増進事業の実施自体に由来する付加的なコスト(新規施設設置に伴う付加的な維持管理コスト等)の双方があると考えられるが、どのように峻別されるのか。</li> <li>また、市街地に所在し、隣接周辺地に対し外部不経済をもたらしている要因が現に存在しているなら別段、地方都市郊外や山間部等においては、地域福利増進事業の実施の有無にかかわらず、土地の種別や周辺土地利用の状況、地域の特性等に照らしてコストの負担を伴う特段の維持管理を要しないケースもあると考えられ、そのような場合における土地所有者が負担すべき維持管理費用としてはどのように考慮されるのか。</li> </ul>	借賃相当額から控除すべき維持管理費は、更地として土地を管理することを想定して必要となるコストを査定しますので、事業の実施コストと峻別することは可能と考えます。借賃相当額から控除すべき維持管理費は地域の実情に応じて算定することとしており、当然都市部と山間部では必要となる費用が異なることが想定されます。
17	参考2 補償金算定支援業務について	3.借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額の算定		16	<ul style="list-style-type: none"> <li>2段落目 「廃棄物処分費等、事業開始時点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し、これに利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、年間あたりの費用を求めることを原則とする。」とあるが、「これに利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、加重平均した年間あたりの費用を求めることを原則とする。」と追記して頂けると理解し易くなるかと思う。</li> </ul>	「加重平均」を加える意図が理解できませんでした。
18	参考2 補償金算定支援業務について	3.借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額の算定		16	<ul style="list-style-type: none"> <li>3段落目の冒頭 「ただし、…」は「ただし、…」ではないか。</li> </ul>	大変失礼しました。ご指摘ありがとうございます。
19	参考2 補償金算定支援業務について	3.借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額の算定		16	<ul style="list-style-type: none"> <li>2段落目の冒頭「廃棄物処分費等、事業開始時点において…」は「廃棄物処分費等のように事業開始時点において…」ではないか。</li> <li>3段落目の冒頭「ただし、…」は「ただし、…」ではないか。</li> <li>5段落目の冒頭「なお、毎期定常的に必要となる費用は…」の部分について、「毎期」は「毎年」ではないか。</li> <li>5段落目の2行目「…、当該管理費用の算定に当たっての疑問点等があれば、…」の部分について、「当該管理費用」は「当該維持管理費用」と追記すべきではないか。</li> </ul>	ご指摘ありがとうございます。修正させていただきます。
20	参考2 補償金算定支援業務について	4 複利年金現価率		17	<ul style="list-style-type: none"> <li>冒頭 「権利の存続期間」の部分は、「<b>使用権</b>の存続期間」ではないか。</li> </ul>	地域福利GLにあわせて修正させていただきます。
21	別紙1	②借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額			<ul style="list-style-type: none"> <li>上記17.と同じ理由で、</li> <li>②「借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額」は、「借賃等相当額から控除すべき維持管理費用相当額(1年当たりの)」と追記すべきではないか。</li> </ul>	ご指摘ありがとうございます。明確化するため(1年当たり)を追加させていただきます。
22	別紙1			18	<ul style="list-style-type: none"> <li>②の(注3) 「利用権存続期間」は「<b>土地使用権</b>の存続期間」ではないか。</li> <li>②のb. 「利用権存続期間中にも」も「<b>土地使用権</b>の存続期間中にも」ではないか。</li> <li>②の(注4) 「定期的な維持管理に必要な費用」は「<b>毎年定常的に必要となる費用</b>」にすべきではないか。</li> <li>④の(注3) 「利用権存続期間」も「<b>土地使用権</b>の存続期間」ではないか。</li> </ul>	ご指摘ありがとうございます。修正させていただきます。

整理番号	意見箇所 (章名)	意見箇所 (項目名1)	意見箇所 (項目名2)	頁	ご意見	回答
23	その他				<p>・ここからは私見です。 私自身「〇〇空き家相談センター」という団体の副理事長という経験上なのですが、普及のカギは不動産鑑定士が握っているんじゃないかと考えています。 この手の問題で重要なのは「コストを含めたコンセンサスの合意」。 つまり、制度趣旨を正しく理解し普及させるためには、入口にあたる部分をきっちり仕切ることが重要。 仕切りが悪いと…、制度そのものに誤解を生じさせたり、間違った運用により制度に対する信用を妨げるものと想像します。 そこで普及に至るまでの段階を2つに分け、①制度を認知してもらう時期と、②制度を普及させる時期とするべきなのではないかと考えます。 つまり①段階は不動産鑑定士協会と自治体と深く連携し制度のブラッシュアップに努め、②段階ではその成果をもって各不動産鑑定士レベルが各事業者と連携し普及に努めるのです。 不動産鑑定士のブランドイメージを維持するために、安易な価格競争となることがないように、慎重かつスピーディーな対応が必要なんじゃないかなと思っています。</p>	<p>貴重なご意見、誠にありがとうございます。 当該事業を通じて、不動産鑑定士の知名度・プレゼンスが向上することを期待します。</p>
24	その他				<p>・国土交通省では地域福利増進事業のモデル調査として、第一次公募採択4件がありますが、その中には竹林を活かした土地活用が挙げられております。今後は宅地以外の地目が評価対象となることが考えられます。今回の実務指針は宅地を中心とする考え方が見受けられますが、農地・宅地見込地等の鑑定評価等を行うにあたっての留意点(契約減価の有無・土地価格水準の把握等)は別途公表を考える必要があると思いますが、いかがでしょうか。</p>	<p>今後の課題として検討させていただきます。なお、農地・林地が最も有効使用となる土地については、特定価格＝正常価格になるケースが多いと思われ、正常価格に基づき補償金を算定する場面が多いと思われます。</p>