

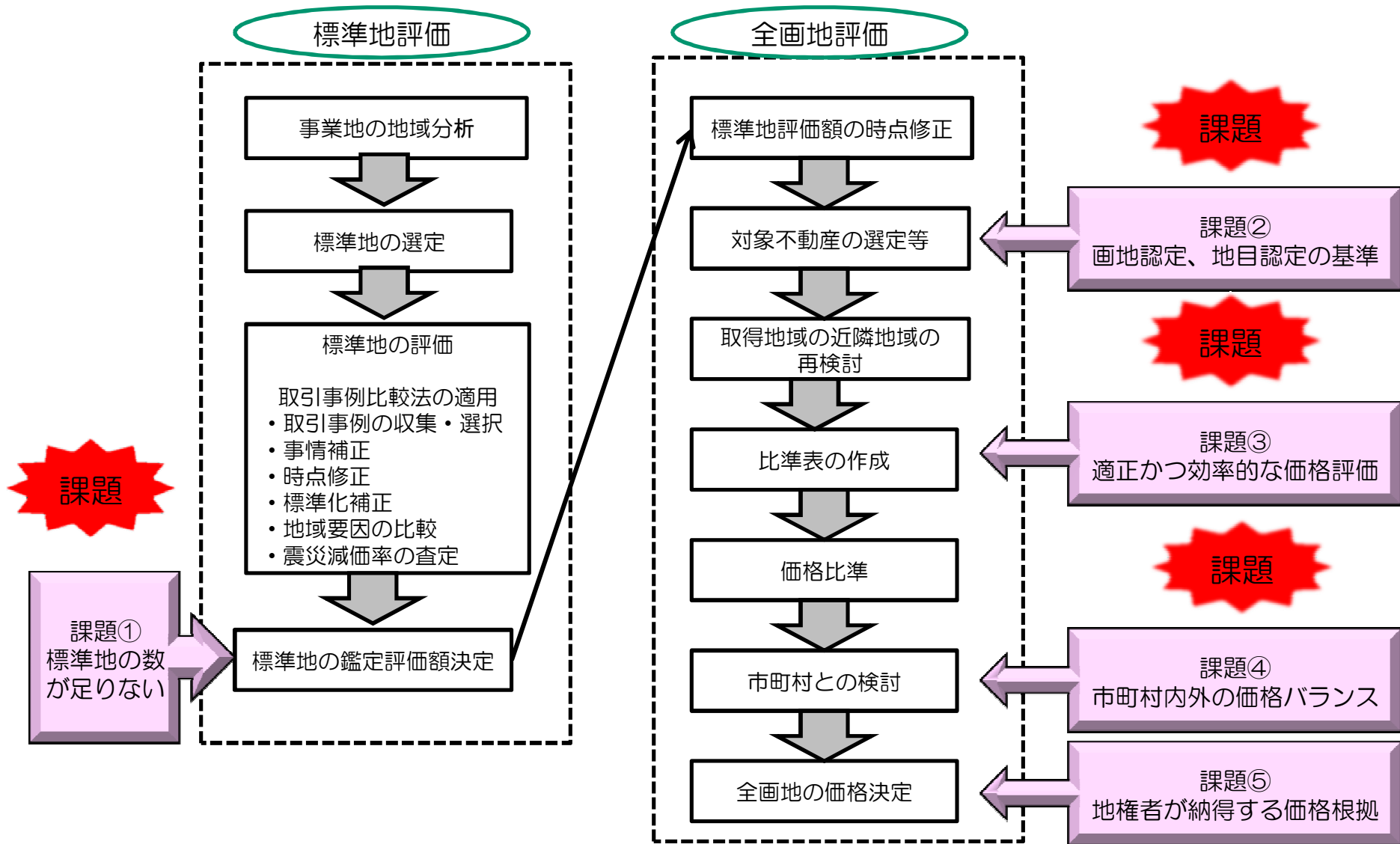
防災集団移転等に伴う 用地取得評価に関するご提案

平成24年6月



一般財団法人
日本不動産研究所
Japan Real Estate Institute

防集移転事業等における評価の流れ



課題と解決方法

課題

課題① 標準地の数が足りない

課題② 画地認定、地目認定の基準

課題③ 適正かつ効率的な価格評価

課題④ 市町村内外の価格バランス

課題⑤ 地権者が納得する価格根拠

解決方法

全画地評価の地域区分を見据えた標準地の選定

- 公平な認定基準を作成
- 判断不可能な画地の判定

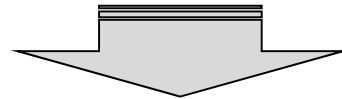
- 地域の実情に即した比準表の作成
- 査定価格のシミュレーション

- 不動産鑑定士による責任ある評価
- 他市町村の価格との整合性を考慮

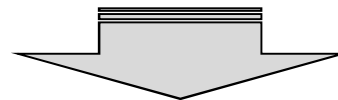
評価内容（格差率や比準先の標準地）の明確化、説明力の強化

全画地評価方法の整理

- ◆全画地価格の評価については、適正な価格バランスが要求される。
- ◆さらに、地権者に納得をいただける根拠資料が必要。
- ◆しかし、評価に与えられた時間は限られており、効率性が要求される。



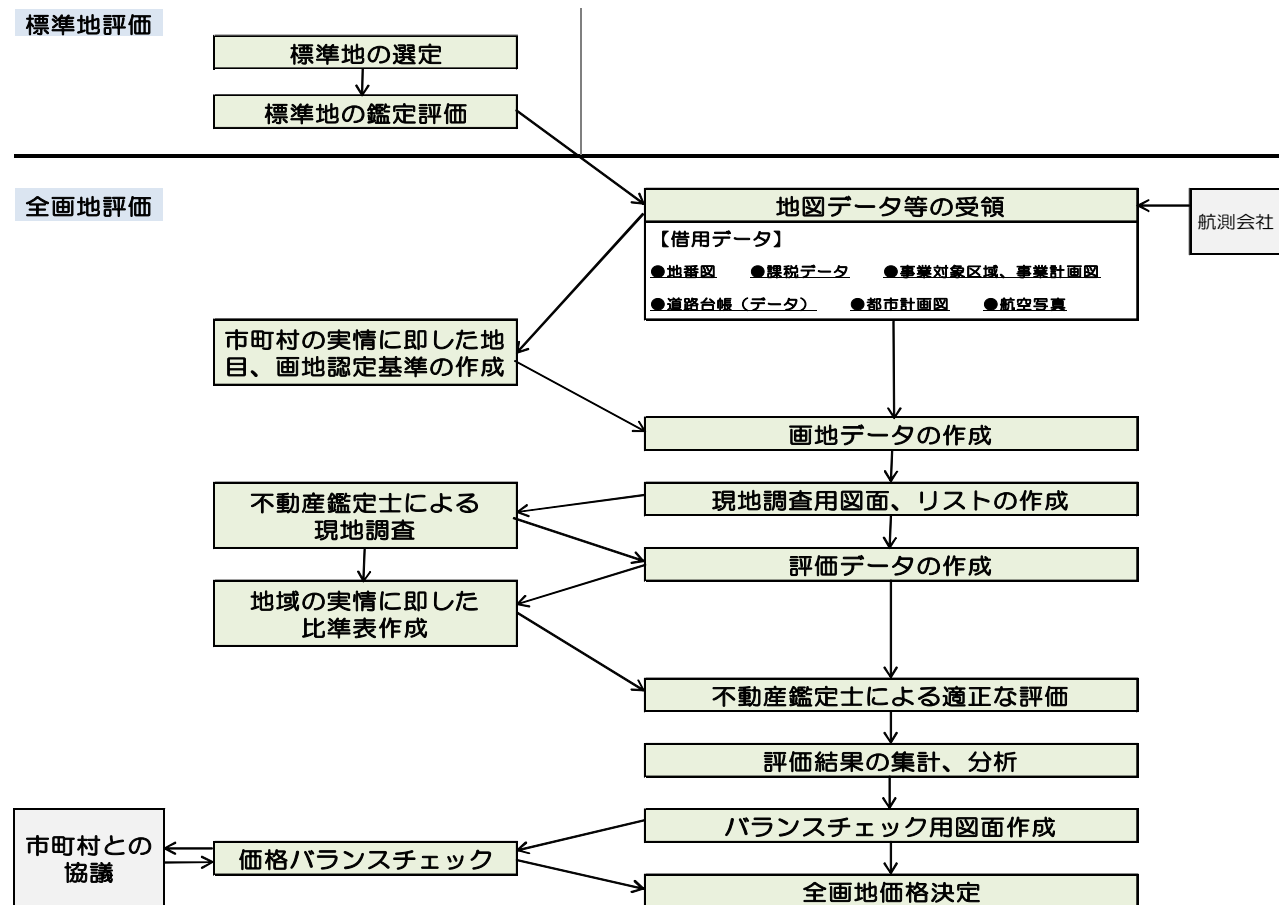
評価方法	長所	短所	
〇〇の地域の実情に即した土地価格比準表を作成し、住民が納得できる各画地の価格バランスを実現	適正な価格バランス 説得力がある	時間と費用がかかる	○
固定資産税評価額を採用	効率が良い	地形、道路付け規模等が劣る宅地はマイナス格差が過大となり、低額に査定される傾向にある	×
旧国土庁比準表を基礎による各画地の算定		全国統一の比準表を基礎としてあり、地域の実情を反映していないことから価格の精度は粗くなる	×
ゾーン別、地目別の同一単価	効率が良い	・一律評価によって各画地の個別的要因(地形、道路付け、規模等)が反映されず、不公平感が生じる ・大規模集落には馴染まない	△



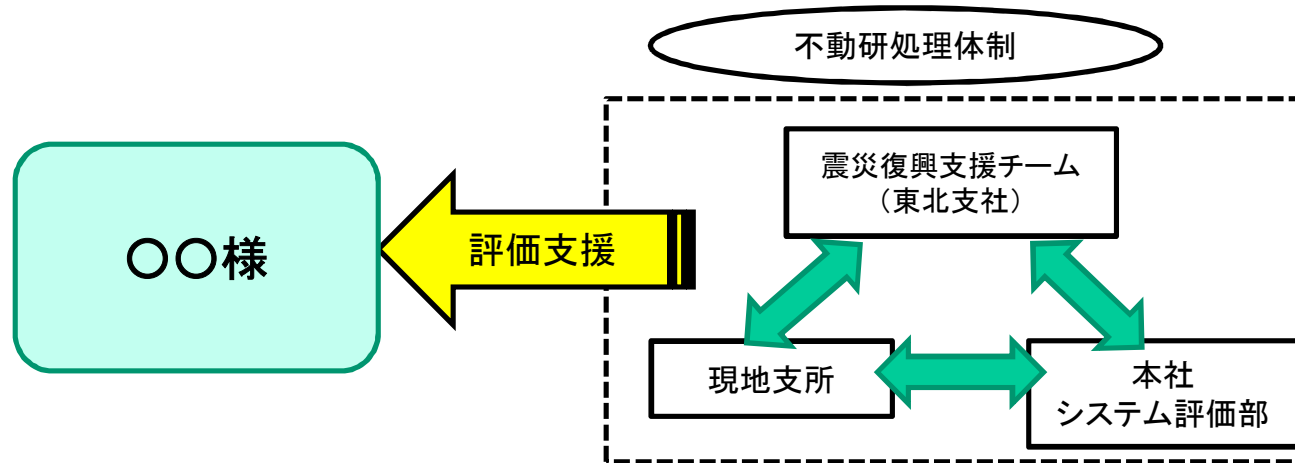
〇〇の地域の実情に即した土地価格比準を用いて適正な価格バランスの実現

全画地評価方法の提案

より適正に。より迅速に。より効率よく



不動研の組織概要



名称	一般財団法人 日本不動産研究所
本社所在地	東京都港区虎ノ門一丁目3番2号 勸銀不二屋ビル
登録	不動産鑑定業者 : 国土交通大臣登録(14)第8号 一級建築士事務所 : 東京都知事登録第24222号 補償コンサルタント: 国土交通省 補20第19号 建設コンサルタント: 国土交通省 建22第8372号
役職員	総数551名(平成24年6月1日時点) 不動産鑑定士298名、士補1名 一級建築士23名
一般財団法人へ移行	平成23年5月2日に「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」に基づき一般財団法人に移行しました。昭和34年の創立以来、半世紀あまりにわたって「不動産に関する理論的かつ実証的研究、鑑定評価、コンサルティング業務」等を通じて、お客さまのニーズに的確にお応えして参りましたが、一般財団法人へ移行した後も公益法人制度改革の趣旨を踏まえ、不動産に関する諸問題について先導的かつ積極的に取り組むことにより、従来以上に社会の発展に貢献してまいります。



お問い合わせ先

震災復興支援チーム

一般財団法人 日本不動産研究所 東北支社
〒980-0811 仙台市青葉区一番町4丁目6-1
仙台第一生命タワービル2階
TEL022-262-6586
担当 奥野

大量評価担当部署

一般財団法人 日本不動産研究所 システム評価部
〒105-8485 東京都港区虎ノ門1丁目3番2
勧銀不二屋ビル
TEL03-3503-5341
担当 伊藤

E-mail: JREI-sysinfo@imail.jrei.jp