

(2) 鑑定評価の方式には、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3方式あり、鑑定評価にあたっては原則としてこの3方式を併用することになっている。とりわけ取引事例比較法は、「多数の取引事例を収集して適切な事例の選択をおこない」、そして「必要に応じて補正や修正を行い、個別的要因を行って求められた価格を比較考量して、対象不動産の試算価格を求める手法」とされているが、今回は同じ建物ですでに鑑定評価がなされていることもあり、なぜこんなに鑑定額が違うのか理解できない。納得できる理由はあるのか。

他の議員も含めたこうした質問に対して庁舎再編担当課長の答弁は【別掲】の通りです。

日本共産党市議団は、(1)阿賀野市の不動産業者が1年前に10億6千万円で取得した建物の32%がなぜ13億5千万円となるのか、(2)2014年9月の鑑定額4億円と今回の鑑定額約13億円との大きな違いはなぜか、との点について市民にわかりやすい説明が必要なることを引き続き求めてい

くものです。



【別掲】
庁舎再編担当課長の答弁

【阿賀野市の不動産会社が取得した額と市が今回取得した額の乖離について】

民間対民間の売買では、取引価額については双方が納得すれば売買が成立するため、本来の経済価値よりも割高あるいは割安で契約することは普通に多くみられることであり、特に問題にはならない。公的機関が不動産を売買する場合、価額が経済価値を反映した「適正な価額」である根拠が必要であり、それが不動産鑑定評価書になる。判断基準となるのは、この「適正な価額」となる。過去の取引価額が事実であったとしても、その価額が不動

産の経済価値を反映した価額であるか否かについては客観的な根拠が不明であり、判断基準とはなり得ない。

【不動産評価額の違いについて】

国土交通省の不動産鑑定評価基準によれば、「不動産の価格によって求める価格は、基本的には『正常価格』であるが、依頼目的に対応した条件により『限定価格』、『特定価格』、『特殊価格』を求める場合がある」とある。具体的には、鑑定評価額は、対象不動産の範囲、自用的か貸家なのか、区分所有なのかなど対象不動産の種別及び類型、鑑定評価の目的、求めるべき価格の種類、価格時点、調査範囲等の条件、利害関係の有無などの基本事項をはじめとして、鑑定評価書に記載された全内容との関連において意味を有するもので、それら全内容の上に鑑定評価額が成り立っている。基本的事項が異なれば、鑑定評価額も異なる。

4億円の鑑定評価額については、詳細情報である鑑定評価書を市は入手できないため、確認できず、理由はわからないが、鑑定をおこなった

た不動産鑑定事務所への聞き取りでは、この不動産鑑定評価は証券化対象不動産を目的とするものであり、その価格は投資家に投資採算価値を表す価格である「特定価格」であると認識している。実際、登記簿に、過去に「信託登記」されていたことを確認している。

市が依頼した不動産鑑定士によれば、証券化不動産を目的としているため、その時点の投資の採算性を表すため、収益還元法を用いた中で、現状の貸借状況を条件とし、空室があるなど採算性が低いと、その時点の状態の収益を反映したものになるとともに、収益が投資家の元本回収と配当の原資となるので、収益を堅めにするのが求められると聞いている。

また、原価法といわれる、対象不動産を仮にもう一度



建築した場合の「再調達価格」を出し、経過年数による価値の低下を割り引いて、現在の価値を推定する手法による積算価格は、今回の評価と大きく変わるものではないと考えられるが、証券化不動産であることを鑑み、堅めに評価した収益還元法による収益価格を採用したのではないかと意見でした。市としては、過去の4億円の不動産評価額は、証券化対象不動産を目的とする「特定価格」であり、12.75億円の市が依頼した不動産鑑定評価は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場での市場価格を反映した「正常価格」で、売買の判断基準となると考えている。