

資料 1

令和7年9月定例会一般質問資料

無所属 工藤 篤

令和7年6月5日

工藤 篤 様

不動産鑑定士

田 原 拓 治

元桐蔭横浜大学法学部客員教授

事務所 東京都府中市栄町3-30-21

田原都市鑑定株式会社



森元鑑定についての鑑定意見書

【田原拓治経歴等】

- ・ 不動産鑑定士(登録第1926号 1973年)
- ・ 元桐蔭横浜大学法学部客員教授(2025年3月31日定年退職)
- ・ 田原都市鑑定株式会社代表取締役
- ・ 東京地方裁判所鑑定委員(定年退任)
- ・ 1974年東京地方裁判所所長代行の安岡満彦裁判官(のちに最高裁判所判事に
なられる)の面接をうけ、東京地方裁判所の不動産関係の鑑定人に選任される。
以降30数年間1000件余の不動産価格、地代・家賃の東京地方裁判所の鑑定人と
して裁判鑑定評価を行う。

【著書】

- ・『[考論]不動産鑑定評価』プログレス発行 2021年9月
- ・『改訂増補 賃料(地代・家賃)評価の実際』プログレス発行 2017年2月
- ・『賃料(地代・家賃)評価の実際』 プログレス発行 2005年12月
- ・『賃料<家賃>評価の実際』 清文社発行 2001年11月
- ・『民事再生法と資産評価』共著 清文社発行 2001年6月
- ・『システム賃料』共著 清文社発行 2000年6月
- ・『不良債権処理のためのデューディリジェンス』共著・監修 清文社発行 1998年12月

以下は、「森元鑑定についての鑑定意見書」の提供を受けた工藤篤が、作成者の文言を変えることなく簡略化したものです。なお、文中、それぞれの項を分かりやすく繋ぐため、若干の文言を入れています。

本体をご希望の方には可能な限り応じる用意があります。

1. はじめに

平成 28 年 9 月 28 日付森元不動産鑑定事務所が発行した函館市船見町 17 番 4 所在も土地建物の不動産鑑定書（森鑑 第 1786 号 担当不動産鑑定士森元浩 以下「森元鑑定」と呼ぶ）について、不動産鑑定評価基準違反が認められ、不適正な鑑定評価で間違っていることから、それ等について、下記で指摘し、論述する。

平成 28 年 9 月 1 日時点地代評価を主として論述する。・・・と記し、(1) 標準土地価格を、巾員 12m の前面道路に等高に接する地積 200 m² の標準画地を想定し、その土地価格（標準価格と呼ぶ）、取引事例比較法で求めている。

① 地域要因の街路条件の評点分析、では

- イ. 地域要因
- ロ. 各土地取引事例と比較する道路条件評点
- ハ. 道路条件評点の不明瞭

・・・、3 要因の街路条件の評点分析から、森元鑑定の土地取引事例から求めた標準価格 m² 当り 26,200 円に信頼性は無い。・・・、と結論付けています。

② 事例 2 の取引価格の検討から、では・・・、事例 2 の取引事例価格から見た対象地の標準画地の標準画地の価格は、47,600 円以上の土地価格であっても良い事になる。

森元鑑定の m² 当り 26,200 円の標準画地の標準価格は、安すぎるといえる。・・・、と評定しています。

③ 平成 28 年基準地函館-16 からの検討、では、

- イ. 対象地の標準画地の価格（標準価格）
- ロ. 街路条件

ハ. 接近条件

ニ. 環境条件

ホ. 基準地の地域要因の修正 ・・・、の 5 要因により。基準地函館－16 より比較した対象地の標準価格は、m²当り 35,400 円である。

森元鑑定のm²当り 26,102 円は、基準地の地域要因のプラスを過大に見過ぎており、その為に規準価格が安く求められている。

④ 森元鑑定の標準価格は路線価とほぼ同じである

対象地の平成 28 年度の相続税路線価の価格は、m²当り 25,000 円（資料 1）である。

森元鑑定の標準価格は、m²当り 26,200 円である。この価格は、上記路線価とほぼ同じ水準と云える。

相続税の路線価は、適正価格（地価公示価格）の 0.8 であるから、対象地の適正価格は、

$$25,000 \text{ 円} \div 0.8 = 31,250 \text{ 円}、31,250 \text{ 円} \text{ ということになる。}$$

森元鑑定の標準価格は、31,250 円であり、その価格は路線価に近いことから、随分と安く求められていることになる。

相続税路線価は、適正価格の 0.8 であると札幌国税局ははつきりと通達で述べている事から、その価格に近い森元鑑定の標準価格は適正な価格で無いといえる。・・・、以上から、上記各検討より、森元鑑定の求めている標準価格 m²当り 26,200 円は不適正な価格である。・・・、と、結論付けています。

次に 11 ページから 13 ページは資料 3 で、14 ページから 16 ページは資料 2 で、少し詳しく述べたいと思っているので、そこは後回しにして 17 ページ以降のポイントを挙げていきます。

(4) 森元鑑定の比準価格

森元鑑定は比準価格を、26,200 円 × 0.567 ≈ 14,900 円 / m²

(標準価格) (個別的要因)

と求める (P9)

しかし、標準価格 26,200 円／ m^2 は地域要因の評点で多くの間違いをしており、過少価格になっている。

個別的要因は、上記の通りで 1.0 修正率が妥当である。

これらより、森元鑑定の 14,900 円／ m^2 の土地価格は不適正な価格である。

このことを見ると、比準価格の地積大の -30% は、収益価格（間違って計算されている）に合わせるための誤魔化しの修正ではなかろうかと充分推測される。

これらより、地積大の -30% の修正は必要なく、森元鑑定は誤魔化しの鑑定といえよう。・・・、と、極めて強い口調で断定しています。

次に、

(5) 収益価格、では

- ① 収益還元法の土地面積は 1,833 m^2 である。と
- ② 収益価格は 28,200 円／ m^2 である。の項では、これが森元鑑定の収益価格の誤った計算の求め方である。

未使用の土地を、使用している土地として計算している。論理が破綻している。森元鑑定の収益価格は失当である。・・・、と、失当という表現で、道理にあわない、適当でないことを表現しています。

次、19ページ

(6) 森元鑑定の土地価格、では

- ① 比準価格は失当

森元鑑定の求めている比準価格 m^2 当り 14,900 円には全く無く、失当も甚だしいものである。

- ② 収益価格は失当

- ③ 森元鑑定の土地価格は失当

上記、森元鑑定の比準価格、収益価格を検討して、森元鑑定の求め

ている土地価格には論理の正当性は全く存在せず、失当である。

21ページから23ページにかけては、

4. 多変量解析からの土地価格分析、の項を起こしており、「森元鑑定は、3つの土地取引より対象地の標準価格（地積200m²）をm²当たり26,000円と求め、個別的要因の修正を行って、対象地の比準価格をm²当たり14,900円と求める。

この求められた土地価格は妥当な否か、統計学の多変量解析の手法を使って検証する。」と記されています。

多変量解析とは日常的には聞きなれない言葉ですが、【様々な分析方法を用いて、多数のデータから結果を予測したり、シンプルな計算式のような指標を導いたりする手法】とのことです。

それで、

- ① 土地価格の経済経験則の大原則
- ② 国土交通省の「不動産情報ライブラリ」の函館船見町、弥生町の土地取引事例
- ③ 重回帰式
- ④ 対象地の価格
- ⑤ 基準地函館-16の価格からの驗証、を踏まえ、
- ⑥ 森元鑑定の比準価格に信頼性はない、の項が導かれ、次のように結論付けられています。

『国土交通省の公開されている函館市船見町、弥生町の土地取引事例14例を使用して、統計の多変量解析によって客観的に分析すると、森元鑑定の比準価格14,900円は、市場価値を充分反映されている価格とは認めがたく、信頼性に劣る価格と云うことになる。』

そして、最終盤で

5. 対象不動産の妥当な価格、の項を起こしており、

- ① 更地価格
- ② 建付地価格、を踏まえ

③ 対象不動産の妥当な価格、の中で、上記建付地価格に、建物価格を加算し、解体する建物の解体費を減ずれば、対象不動産の妥当な価格が求められる。

積算価格は、建付地価格 107,900,000 円

建物価格 7,450,000 円

計 115,350,000 円 である。

宿泊棟、集会室の解体費は 6,940,000 円であった。

$115,350,000 \text{ 円} - 6,940,000 \text{ 円} = 108,410,000 \text{ 円}$

対象不動産の妥当な価格は、108,410,000 円である。

その後の各時点の土地価格は、基準地函館－16 の価格変動率を使用して行えば妥当な価格を求めることが出来る。

6. 終わりに、で最終的な結論を記しています。

上記より統計数学による重回帰分析により、森元鑑定が不適正な価格である事を客観的に立証することが出来た。

そして対象不動産の妥当な価格は、108,410,000 円とわかった。

森元鑑定の 47,450,000 円が、如何に不適正な価格である事が分かったであろう。

この森元鑑定の価格を適正な価格であると主張することは、甚だ間違っているということが、はつきり分かったであろう。

(3) 建付減価

出典：森元鑑定についての鑑定意見書 抜粋

① 建付減価の建物

建付減価とは、建物が土地の上に存在することによって、その土地の最有効使用が妨げられ、土地の価値が減少する事を云う。

本件の土地の場合、明治41年建築のレンガ造2階建ての旧ロシア領事館と昭和40年頃に建てられた木造・コンクリートブロック造2階建宿泊棟と同構造の平家建集会場1棟が建っている。

宿泊棟と集会場は取壊予定である。

取壊予定建物は、取り壊せば更地化される事から、建付減価にはならないが、旧領事館建物は、存続することから、建付減価要因の建物となる。

② 建付減価の上限は建物解体費である

建付減価の上限は、建付減価要因の建物の解体費である。

それは、建物が無くなれば更地となり、建て直して土地最有効使用の建物を建てれば、土地収益増を計ることが出来るからである。

③ 旧ロシア領事館の解体工事費

旧ロシア領事館（「主建物」と呼ぶ）は、レンガ造瓦葺2階建て、延床面積675.37m²の建物である。

解体工事費は、木造建物工事費相当と判断する。

イ、函館市の木造建物の解体工事費は坪当り30,299円

一般社団法人あんしん解体業者認定協会の「北海道函館市の解体費用相場」に依れば、函館の木造建物の解体工事費は坪当り30,299円である。（資料6）

<https://www.kaitai-guide.net/costprice/areacp/hokkaido/hakodateshi/>

m^2 当たり換算値は、

$$30,299\text{円} \div 3.30578 = 9,165\text{円}$$

である。

口、平成28年時の解体工事費

上記木造解体工事費は、令和7年の価格であるから、これを平成28年時の価格に修正しなければならない。

建物の解体によって発生する木材等の廃材は、産業廃棄物である。

産業廃棄物処理費の価格指数によって修正する。

産業廃棄物処理費は、年々高くなっている。

日本銀行の企業サービス価格指標の中の産業廃棄物処理指標は、下記である。

(資料7)

2016年9月	95.1
2020年10月	100.2
2025年4月	113.3(注)

(注) 2025年は発表されている直近の指標を採用

平成28年(2016年)9月の価格時点での解体処理費は、

$$9,165\text{円} \times \frac{95.1}{113.3} = 7,693\text{円}$$

である。

主建物の解体工事費は、

$$7,693\text{円} \times 675.31m^2 = 5,195,160\text{円}$$

である。

ハ、アスベスト除去費

令和2年10月の森元鑑定の「不動産価格変動意見書」では、解体建物にはアスベストが使用されていると分かり、その除去費用として、2,440,000円が計上されている。

対象地上の解体建物の延床面積は、

宿泊棟	467.93 m ²
集会室	132.62 m ²
計	600.55 m ²

である。

令和2年(2020年)10月時のアスベスト除去費のm²当り価格は、

$$2,440,000円 \div 600.55\text{m}^2 = 4,063円$$

である。

平成28年10月時のアスベスト除去費は、日本銀行の産業廃棄物処理費指数を使用して求めると、

$$4,063円 \times \frac{95.1}{100.2} = 3,856円$$

である。

主建物にもアスベストが使用されていると判断して、主建物のアスベスト除去費用を求める

$$3,856円 \times 675.31\text{m}^2 = 2,603,995円$$

である。

二、主建物の解体工事費

主建物の解体工事費は下記である。

解体工事費	5,195,160円
アスベスト除去費	2,603,995円
計	7,799,155円
	≒ 7,800,000円

④ 建付減価費

上記で求められた主建物の解体工事費7,800,000円が、建付減価は引き続き存在する建物の解体費が上限であることから、7,800,000円が建付減価ということになる。

3. 森元鑑定の建物価格と積算価格

① 建物価格

解体撤去する宿泊棟、集会室の建物価格は求める必要性はない。
主建物の価格は、森元鑑定の7,450,000円（P10）を採用する。

② 積算価格

$$\text{土地価格} + \text{建物価格} = \text{積算価格}$$

である。

森元鑑定の土地価格は、全く信頼性のない価格であるから、森元鑑定の求めている積算価格57,450,000円（P11）の金額に信頼性はない。

森元鑑定は、57,450,000円より解体工事費1,000万円を減額しているが、

宿泊棟	467.93m ²
集会室	132.62m ²
計	600.55m ²

の解体費は、下記である。

解体工事費	7,693円 × 600.55m ² = 4,620,031円
アスベスト除去費	3,856円 × 600.55m ² = 2,315,721円
計	6,935,752円
	≈ 6,940,000円

6,940,000円である。

森元鑑定の解体費10,000,000円は過大である。

森元鑑定の積算価格47,450,000円は失当である。

出典：森元鑑定についての鑑定意見書 抜粋

(2) 個別的要因

① 個別的要因

個別的要因とは、地域要因が対象不動産が地域に属している面からの価格分析であるのに比して、対象不動産の所有する個別的要因による市場価値を分析する事である。

森元鑑定は、対象地の個別的要因として、次の要因をあげ、修正している。

(P9)

イ、利用する為に造成工事が必要である。 ··· -10%

ロ、道路と等高に接面している部分が狭く、利用率が劣る。 ··· -10%

ハ、地積が過大である。 ··· -30%

修正率は、

$$0.9 \times 0.9 \times 0.7 = 0.567$$

とし、甚だ大きな減価修正率とする。

② 森元鑑定の個別要因の妥当性の検討

イ、造成工事が必要について

対象地は、建物敷地に利用されており、既に平坦地である。

造成工事の必要性はないことから、-10%の必要性は無く、この要因は0%である。 ··· (1.0)

ロ、接面道路部分が狭いについて

坂道に面しており、接面部分が狭い事は事実であるが、既に何十年と宅地として利用されており、土地利用に支障をきたしているとは思われないことから、この要因の-10%は必要ない。 0% ··· (1.0)

ハ、地積大について

a. 地積大について

標準画地の200m²に比すれば、対象地の3,732.23m²の地積は大である。

しかし、地積大であるから-30%が常に必要というものでは無い。

森元鑑定は、200m²の小規模画地利用を前提にして対象地を小規模住宅利用を考え、その為に画地内に道路を築造しなければならぬ、その道路潰地を考えて、-30%の減価を考えたのであろう。

然し、対象地は巾員12mの道路に面する3,700m²余の土地である。

小規模画地としなければ対象地の最有效使用の土地利用が計れないというものでは無い。

一画地利用の共同マンション、ホテルの土地利用も充分考えられる。

対象地の最有效使用は、そちらであろう。

それ等の土地利用にとって、12m道路に面して、一画地3,700m²余の土地が、船見町、弥生町に存在していることの稀少性の価値は高い。

国土交通省の国土利用計画法に基づく指導においては、下記の行政指導がなされ、現在においても、同じ考え方が不動産鑑定業界、マンション開発業界では認識されている。

「都市計画法上の第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域等において、マンション敷地としての利用が成熟している場合には、一戸建住宅の敷地との比較において広大と判断される画地であっても地積大による減価を行う必要がないものと考えられる」（「国土利用計画法一問一答 価格評価編」P245 大成出版社 資料5）

対象地は、3,700m²余であり、マンション用地として、最適の地積である。

用途地域は第一種住居地域である。周辺は戸建住宅が多いが、中規模マンションもある。

そして、北側傾斜であるが、それにより、函館港が一望出来る甚だ眺望の良い土地である。

これらを考えると、稀少性及び一画地利用による要因としての有利性で、+30%の修正が必要と考えられる。

$$-30\% + 30\% = 0\%$$

地積大の-30%は0%に修正される。

b. 収益価格の場合は面積大の減価を行っていない

森元鑑定は、収益価格の土地残余法では、対象地上にS造3階建て、延床面積3,300m²の建物を想定する。

収益価格の場合は、地積大の要因について一言も触れず、修正を行わずに土地価格を求めている。

比準価格においては、-30%の土地価格減価である。

この論理の不整合はどういうことであろうか。

二、森元鑑定の個別的要因修正0.567は失当

森元鑑定は、個別的要因として▲0.433の減価をして、修正率を0.567とするが、この減価修正を形成する要因のいずれもが、上記分析より必要が無いものと判断される。

個別的要因の修正率0%が妥当である。

森元鑑定の個別的要因の修正0.567は失当である。

資料 4

令和7年9月定期会一般質問資料
無所属 工藤 雄
監修

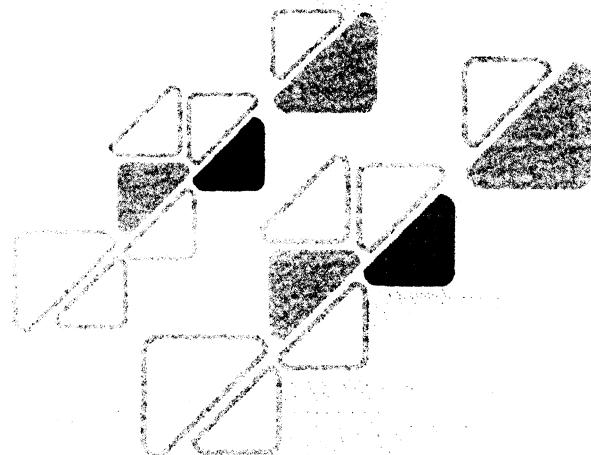
改訂五版

國土利用計画法

一問一答

価格評価編

編著:地価調査研究会



大成出版社

○マンション敷地の評価

〔問〕 マンションの敷地と一戸建住宅の敷地とが混在している地域において、マンション敷地の評価を行うにあたって留意すべき事項は何か。

マンションの敷地

〔答〕 マンションの敷地は、一戸建住宅の敷地に比べ規模、用途等の面で異なり、また、実際の取引における価格水準においても相当の格差を生ずる場合が少なくない。マンションの敷地が立体的かつ

高密度の土地利用形態であるのに比べ一戸建住宅の敷地は平面的かつ疎密度の土地利用形態であり、また、前者は共同体的土地利用の性格を強く有していること等を考慮した場合、この両者は用途的に異なる土地として位置づけられ、また、さらに敷地の利用の規模からこの両者を考慮した場合、街区的な広大地と画地的な狭小地というよう両者は対照的である。

したがって、マンション敷地と一戸建住宅敷地との間に市場における代替競争関係が成立し、価格牽連性があると認定することは極めて困難であるといえよう。

地域内の土地の一般的な標準的使用がマンション敷地として客観的に認定できる場合は別として、周辺の一戸建住宅の敷地と混在しているような地域に存するマンション敷地の評価にあたっては、当該マンションの敷地が周辺の一戸建住宅の敷地を最有效使用とするいわゆる低層住宅地域に属する土地として位置づけることよりも、むしろ一戸建住宅の敷地で形成されている地域とは別に、当該マンションの敷地が独自の地域を形成しているものとして地域分析を行って評価するか、あるいは当該一戸建住宅の敷地の地域より広域的な用途的な地域として、いわゆる高層住宅地域の存在を前提として評価することが有効であると考えられる。

したがって、都市計画法上の第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域等において、マンション敷地としての利用が成熟している場合には、一戸建住宅の敷地との比較において広大地と判定される圃地であっても地積過大による減価を行う必要がないものと考えられるが、この場合、特に次の事項に留意する必要がある。

(1) 最有効使用の実現の可能性について

【資料5】 令和7年第3回定例会 一般質問資料 無所属：工 藤 篤

令和7年第2回定例会時の大泉市長の答弁

◇大泉潤市長

あの大変、おそらく経験豊かな現役の職員からの手紙という風に受け止めましたので、あの少し厚めにお答えをしたいと思います。

この件について調査に乗り出すべきだというご意見をいただいておりますが、行政調査はその職員だと家族を危険にさらす可能性があるわけあります。

例えばですけれども、A部長がその部下のB次長の分をついでに購入して、後で渡したとします。

で、その理由は以前からB次長が市長のパーティーがあれば参加すると言っていたからだという風に仮定をします。

しかしその後、市による調査が実施された時に人間関係の悪化など何らかの理由で、B次長の証言が強制された、あるいは断れなかった、という言葉にすり替わる恐れはゼロではありません。

一度こうした証言が噂話となったり そしてSNSとか匿名掲示板なんかで拡散されて、政治金規制法違反だとか、処分されるべきだといったフェイク情報だとか、名指しの誹謗が出回れば、本人も家族も日常生活に大きな被害を被ることになります。

そんな可能性は低いとおっしゃるかもしれません、そうではないんです。本件調査の目的を市の職員によるチケットの購入の全てを明らかにしなさいということなのであれば、あの元副市長とか現職の部次長だけでなくいろんな職員がおそらく自発的にパーティーに参加してくれております。

そうなると全職員対象に照会しなければならなくて、調査対象は膨大、調査期間も相当長くなることから、こうしたケースが起きることはあります。

また、メディアの注目を集める事案であることから、調査チームが結果を出さなくてはならないというバイアスがかかることが想像に難くないわけあります。

他にも問題があつて、例えば先の事例で言えば、A部長とその部下のB次長の証言が食い違つてことになります。

その場合どちらの証言が事実なのか、その証言の全部が虚偽なのか一部が虚偽なのか、そういうのを判定するのは極めて難しいわけあります。

にわかに設置組成された第3者の調査チームに、その事実認定のノウハウや技術があるのか、非常に十分な技術があるか疑問であります。

そうしたことを行なっても、本件についてどうしても調査をしなければならない環境になったとするならば、その主体は地方自治体ではなくて、専門家である司法機関にあるべきだと考えています。

確かに行政の透明性の確保は大事であります、今回の件は今後起きないよう対処済みであります。

リスクに比べて市民が調査によって得られるものは決して多くない。

私は行政調査の実施を拒むものではありません。

ただ、それは調査が職員を守り、市民の信頼を得られるものであると確信できる時に限られます。

現在のところその確信はありません。むしろ調査で職員や家族が危険にあつたり、市民の信頼を損ねる恐れの方が大きい。

だからこそ、私は現段階で調査に踏み切ることを拒むものであります。

以前も申しましたが、私はここで市が調査すると言つてしまう方が遙かにイメージは良くなるんですが、調査しないというのは大変格好が悪いところであります。

ただ私はイメージを上げたいわけではない。

あの無用な憶測から人を遠ざける判断をあえてしているというところであります。以上です。