

IV—2 土地評価研究の系譜(土地価格概念の変遷を中心として)

北海道大学工学部 正 員 千葉 博正
北海道大学工学部 正 員 五十嵐日出夫

1. はじめに

本稿の目的は、土地の経済的価値の評価に関する研究(土地評価研究)の変遷を跡づけることによつて、今日置かれている土地評価研究の位置づけを行なうとともに、今後の研究の展望を探ろうとするものである。広くは、「土地評価は農業、林業、土木建築、レクリエーションなどのための人間の可能な土地の利用の査定である。」(1968)〔1〕といわれており、「経済的評価は一つの地域における土地利用の可能な代替の形式を必要としたり、またあるいは異なる、た地域における限定的資源の最善の利用あるいは土地利用型を査定するための土地評価の必須の部分」(1968)〔1〕であるとされている。

このような土地の経済的評価(価格)は、その土地に関する所有権その他の権利利益の価格であり、また二つ以上の権利利益が同一の土地の上で存する場合に、それぞれの権利利益の上にその価格が形成され得るとされている(1974)〔2〕。このうち本稿において主注目しようとするのは、交換の対価として表示される狭義の「土地価格」についてであり、用途の対価として表示される「賃料」については、「土地価格」との関連についてのみふれている。従つて戦前から数多くの研究がみられる地代論(特に我国においては差額地代論の研究が多数といわれる)(1940)〔27〕・(1976)〔28〕についてはほとんどふれていない。

また、社会的・文化的観点などから、その土地の交換価値と考えることが適当ではない土地利用形態に対する評価などについては、ここでは取り上げていない。

以下において述べようとするのは、土地価格評価のもつ性格や社会的役割に対する認識の変遷と、それともなう土地価格概念やその接近手法に関する研究についてである。

※1. Land evaluation または Terrain evaluation

※2. Real estate appraisal または Real estate valuation

2. 米国における土地評価研究の変遷

今日我国において土地価格評価は、土地並に建物を含めた不動産鑑定評価の一部として位置づけられている。さらにはこのような不動産鑑定評価を実施する際の重要な拠り所とされているものは、昭和44年9月29日に住宅宅地審議会から建設大臣あてに提出された答申であり、一般に「不動産鑑定評価基準」と呼称されている。我国におけるこの「不動産鑑定評価基準」は、その範を米国の求めたものといわれ、アメリカ不動産鑑定人協会(The American Institute of Real Estate Appraisers)のテキストブック(The Appraisal of Real Estate)がその原典といわれている(1973)〔3〕。このような例にもみられるように、今日の近代不動産鑑定評価理論の体系は、米国においてその基が築かれたといつてよく、土地評価研究の系譜を辿るとは、まず米国における不動産鑑定評価研究を簡単に跡づける必要がある。

従来経済思想においては、「経済的価値」と「価格」について長い論争の歴史をもっている。近代の経済学においては「主観的価値」を測定することが極めて困難であるために、市場価格を価値の指示器としてきたといわれている。このことは土地評価研究においても例外ではなく、1930年代の大恐慌以前においては、土地に存する価値を表わす中立的な尺度は(不動産)市場価格であると考えられていた。「不動産の真実の価値とは、地方の公開市場でそれが売却されるであろう市場価格」(John A. Zangerle)あるいは「指示された期日におけるある不動産の市場価値は、所有がと生じる将来の便益に対する適切な権限のその期日における現在価値を表わすところの、競争的に定まる価格である」(the National Association of Real Estate Boards)とするものなどがその代表的なものであろう(1956)〔4〕。

しかしながら、「1930年代の不況期における(米国)不動産市場の崩壊、ならびに不動産抵当貸付保険の

保証のための鑑定評価額の確定における政府の影響が振ったことは、価値の中心的な概念としての市場価格を拒否する傾向を強め……多様な価値概念が次第に容認されることを促進した」といわれる(1956) [4]。

Frederick M. Babcock はその著書の中で「不動産評価の実務的な理論を展開する目的のために、……価値と市場価格との間に区別を設ける。価値は十分に事情に通じた買手が存在することを含む概念を指すように用いられ、市場価格は不動産が市場で現実にもたらす価格を指すように用いられる。……評価の目的がそれ以外の目的に応じて異なる、た評価額を要求することもある有り得る。」(1932) [5] と論じ市場価値と市場価格を区別する考え方を示した。

このような Frederick M. Babcock の考え方は、その後彼の監修の下で作成された米国連邦住宅局の政策指導書である“Underwriting Manual”, (1952) [7] に反映され、幾度かの改訂を経ながらもその基本的な考え方は、長く米国の不動産評価理論に影響を及ぼすこととなった。この手引書において、「不動産の価値とは、不動産が売却されるかも知れない価格よりもむしろ……典型的な買手が十分に事情に通じていて、分別がよく、自発的に、または要請に迫られながら行動したならば、彼は長期の使用または投資のために不動産に対して支払うべき正当であろうとする価格である」と述べられている(1956) [4]。

このような考え方に対し、主に反論を唱えたのは法律家達であった。彼等は「市場価値」や「交換価値」の概念規定は多義的で極めて曖昧なものであるとし、さらし「買い希望者」や「売り希望者」などの概念を鑑定評価の分野における明確な思考を防げるものとして棄却し、その理論が人道的・仮設的にして不明確な規定に基づいていると批判した。また一方において彼等は、不動産市場は極めて不完全であり、取引条件などにより事情の相違は個々の売価に影響を及ぼすと考えられることを主たる理由に、中立的な概念として市場価格を用いることにも極めて批判的であった[4]。

このような法律家達の批判を根拠あるものとしながらも、価値の最も信頼すべき証拠として市場価格を主張したのは、Paul F. Wendt である。彼はその著

書の中で、「不動産市場の情報の源泉は複数記入はさびにその他の工夫によってこそ、三十年にわたって著しく改善されてきた。……市場価格概念の批判者たちは、市場の観察をめぐる種々な取引条件が売買資料を事実上無用のものたらしめると主張するかも知れない。その難点は認めるけれども、不動産売買の取引条件は与えられた時点において同類型の不動産にとっては同様のものなる傾向があると反論することによって、(1956) [4] と述べている。

従来、不動産評価理論に対し、独自の観点に立脚して不動産評価理論の再構築を試みたのが Richard U. Ratcliff である。彼は不動産評価を経済的予測の一過程として捉え、「最も確率が高い売買価格」などの中立的な概念を提案した。彼は従来の不動産評価を、不動産に存在する固有の価値を測定しようとするものと規定する一方において、不動産評価の性格を投資の意思決定のための評価であるとし、経済的予測としての性格を有するものであることを主張するとともに、不動産の価格を、他の投資対象と比較考量の上決定される市場価格であり、不動産が本来の固有する価値とは直接的な関連のないことを主張した。彼はその著作の中で次のように述べている。「投資の意思決定は抽象的なものであるのではなく、特定の目的の達成のためになされるのである。不動産は現実の社会と無関係の固有の価値をもっているのではなく、その市場価格はその生産性が投資目的を保障するであろうという投資者の期待を反映しているのである」(1965) [8]。

また最も確率が高い売買価格(V_p で表わす)については、「 V_p は予測された取引価格であり、……不動産が売りに出されたときに需要と供給の市場の諸力の複合によって決定される数値である。……この予測された価格は確率であって確実性のものでなく、予測の基礎となる情報の適切さと予測者の能力に依存するものである。……実際に実現の確率の程度は変化するのである。……最後に、客観的であり実際の不動産市場行動の観察に基づくという意味において、これは実用的な価値額である」(1965) [8] と説明している。

また彼は不動産の原価に着目した。彼は、従来の評価理論においては原価と市場価格のどちらも単に不動産の取得のために支払われた金額にすぎないとし、最

で確からしい原価(V_c)を明確にすべきであるとした。
この最も確からしい原価(V_c)は直ちに使用できるよ
うに新たに建設された不動産の確からしい原価であり、
土地の価格と建築物を完成する原材料と労力の価格
との双方を含むと説明している。

この最も確からしい原価は、他の類似不動産の生産
原価を意味するものであるが、同様の考え方は我々
における中期的評価理論においてもみられるものであ
る。前述の「不動産鑑定評価基準」(1970)[2]に
おいては評価の方式としての原価方式、②比較方式、
③収益方式の三方式を挙げ、その原価方式について、対
象不動産の再調達原価を求めこの原価に減価修正を行
なして不動産の価格を求める方式であるとしている。
ここに言う再調達原価とは、上記の最も確からしい原
価と同様のものであり、「土地の再調達原価は、その
素地となる土地の標準的な取得原価に当該土地の造成、
埋立等に要する標準的な建設費と売主が直接負担す
べき通常の付帯費用とを加算して求める」(1970)[2]
ものとされている。

さらに彼は、投資者の不動産に関する意思決定にお
いて重要な役割を演じるもう一つの価値額として、投
資者の主観的価値(V_s)や社会的公正という倫理的価
値規範の上から形成される第3の価値概念として公正
な価値(V_e)を論じている。このうち主観的な価値は、
相当な割合で主観的成分が混じっている資本額を表わ
すものとし、その一形態として「使用に際しての価値」
を挙げ、使用者への不動産の限界効用が資本還元され
たものであるとしている[8]。またこのような主観
的価値(V_s)は、事業活動等においては貨幣金額など
によって測定することは可能であるとしながらも、測
定不可能な無形のものも存在する⁽⁵⁾とを認めている。
このような考え方は前述した法律家の一部において主
張された、「「真実の価値の基礎は効用にある」とする説
に通ずるものであり、この点においては彼等の流れを
汲むものと云えるであろう。

一方、公共目的のために用いられる土地の強制的取得な
どの観点から、最も注目されるのは公正な価値(V_e)
であろう。この公正な価値(V_e)について彼は、「公正
な市場価値」であり、米不動産鑑定士協会(AIREA)
注: Herman D. Jerret & James C. Bonbright など

のテキストブック「The Appraisal of Real Estate」に
よる「市場価格」の定義と同義語であるとしている。
言うまでもなくこの考え方は F.M. Babcock 等による市
場価値の考え方と同様の思想に立つものということが
できる。しかしながら F.M. Babcock が正当な市場価値
は収益を資本還元して求めることができる(収益還元
法)としたのに対し、R.U. Ratcliff は、「ある不動産
の効用と生産性と不動産市場の将来のあり勢に関し
てはやはり意見を異にすることもある。理想化した買
い手と売り手が実際にどうあるかという予測は、堪
な分析者の間で相当な意見の相違が起こりやうい
ことになる」[8]とし、結局「定義における条件下
では、客観的で実用的、または科学的な価値の解
答を作り出すとは言えない。」と結論し、公正な価値の可
測性については F.M. Babcock と異なり、な考え方を示
している。

このように不動産評価を経済的予測の一過程として
捉えようとする思想は、William N. Kinnard においても
同様であり、彼は今日の米国において不動産評価研究
に携わる大学人の多くは、金融財政の出身者がその学
問的基礎を有する人々であることを指摘し、これらの
人々の多くは不動産評価を投資分析・資本に関する理
論の応用とみなしていると論じている(1966)[10]。

このような R.U. Ratcliff 等の考え方に批判的な主張
は、F.M. Babcock に代表されるであろう。前述のよ
うに彼は対象とする不動産の収益を重視する立場にな
って、「鑑定評価の科学」を産み、価値が単純に市場価
値であり、鑑定評価は確からしい売買価格を言明す
ることと等しいという思想によって始められ、またそ
れが正しいべきであるという考え方はあり得べきこと
ではあるが、同様に無感覚なことである。……対象資
産は他の価値をも持っている。その資産は単に売
買される財であるというだけではない。」と述べている
(1976)[11]。このように対象とする不動産の資産
としての性格に注目し、資産を大きく三種類に分類し
それぞれに対応する価値の種類とその特性を論じたの
は、Henry A. Babcock である。彼は、投資資産と市場
性のある非投資資産の市場価値は、R.U. Ratcliff のい
うところの最も確からしい売買価格(V_p)に相当する
としており(1966)[12]、F.M. Babcock & Richard

U. Rietchel等によってそれぞれ提唱された概念の統一が試みられている。

3. 我国における土地価格の概念

米国における最も標準的な不動産評価理論を表わしているのは、前述した“The Appraisal of Real Estate”であるとして、我国においても一般に「不動産鑑定評価基準」と呼ばれている住宅地宅審議会の答申（昭和44年9月）が最も標準的な不動産評価理論の体系を示すものとして、広く実務の拠り所とされている。従って我国においては、この住宅地宅審議会の答申（以下、「評価基準」という）に述べられている種々の土地価格概念に対する解釈学的な議論も、その可塑性についての検討など、「評価基準」の運用上の諸問題に多くの関心が集められているといえる。

この「評価基準」においては、評価によって求めるべき土地の価格として、正常価格と限定価格を挙げ、それぞれについて、「市場性と有る不動産について、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価値を表す適正な価格」なるとし、「市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく経済価値を表す適正な価格」と規定している[2]（総論第4、3）。さらにこのような正常価格を求める方法として三種の方法（①原価方式、②比較方式、③収益（還元）方式）が挙げられており、各方式によって得られた結果（試算価格と呼ばれる）を総合的に判断することによって、正常価格を求めることのできるものとしている。

またこの三方式の相互関連について、国土庁土地鑑定委員会が国土庁長官として提出した建議書（昭和44年11月）[13]においては、「必要にして十分な資料をそなえ、三手法の適用に誤りがなく、したがって適切な判断の下に導きだされた三価格はいずれも等しく正常な価格を指向するものであるから……いたるにある価格を切り捨てて一価格のみを採用する等の方法によるべきではなく……」（4（3））と述べており、三方式によって得られる試算価格が限らずとも一致するものではないことを暗に示している。このことは実務家の認識においても同様であり、馬場等は「正常価格」という視点に立つとき、理論的には一致すべきものと

されている三方式に基づく三試算価格の開差が、実際にはおきり発生する。」（1981）[26]と述べている。この三方式の優劣に関して柳田は、「三方式と三価格とは本質上との間に軽重上下の差はない」（1966）[14]とし、佐土も「この三方式は、鑑定評価上相互に補充しあうものであって、その間に主従軽重の関係のないことを十分に銘記する必要がある。」（1964）[15]と論じている。このような概念は最も一般的なものであるが、建部はP.F. Wendtの著書[4]やW.J. Caseyの著書[17]にみえる記述を挙げ、三方式が限らず等しく取り扱われているのではなく、一般的には②比較方式に重点がおかれていると論じている（1977）[17]。

また建部は、「一般に不動産はそれを最も有効使用できる買主の手に入るものであるから、取引において主導権を握るのは本質的には買主である。このことから、不動産の価格は、本質的には収益価格であるといえる」（1977）[17]と述べ、③収益（還元）法で利回りを市場に求めることは、②比較法（取引事例比較法）によって不動産の価格を求めることと変わりないとするP.F. Wendtの見解と同様の見解を示している。

折下は、「土地の価格は、いわば土地という耐久財が資産として、他の資産の収益との関連において、その収益性（インカム・ゲインなすにキャピタル・ゲイン）によって決定される価格である」（1972）[18]として、土地の収益性を重視する考え方を示している。

同様の考え方は、小宮による地価モデルにおいてもみえる。彼は「地価はその土地から得られる年々の予想純収益（地代収入）と将来その土地を販売したときの予想価格を利子率で割り引いた現在価格の和（資本還元価格＝期待価格）として決まる」といい、次式で示す地価モデルを提案している（1972）[20]。

$$P_0 = \sum_{j=1}^n \frac{R_j}{(1+i)^j} + \frac{P_n}{(1+i)^n}$$

（ P_0 ：土地の現期期待価格、 R_j ：年々の地代収入、 i ：利子率、 P_n ： n 年後における土地の販売見込価格）

上式において小宮は、 P_n は主観的に定められるものであり、この将来の期待価格を高く評価する投機者がいることによって地価が引き上げされると論じている。

このように、伊豆等は、将来の期待価格はより客観的な要因によって形成されるものであるとし、その具体的な要因として、金融の緩和や利率の低下などによる影響を挙げている(1975) [21]。

また金永鎮は、不動産の収益性を重視する一方において快適性(amenity)に注目し、土地価格に対して独自の見解を示している。「快適性は、外的快適性と内的快適性に分けられる。前者は、宅地と建物の良好な環境・景観・外観等可視的快適性といい、後者は……外観的にはただちにはわからないが、居住の快適性を増大させる特徴をいう」とし、さらに土地価格はこの快適性と収益性を統合した有用性によって決定されるとした(1979) [22]。

早川は独自の立場から従来の不動産評価理論を批判し、直接的には利潤を生ずることのない土地であっても存在すること自体によって使用価値をもつ場合があること(風致や史跡など)を指摘し、土地の存在価値を重視すべきことを主張した(1973) [23]。

前述の「評価基準」に述べられているように、一般的には土地の正常価格は、三種類の方法によって接近することができるものとされているが、具体的に何をもち正常価格とするのかについては明確な基準が示されておらず様々な議論を生んでいる。

野口は、社会全体の厚生という見地から、何をもち正常価格とすべきかについて論じている(1982) [24]。彼は、予測される将来地価を「織り込んで」形成されるとする現在の地価は次式で表わされるとし、いかなる要素によって将来地価が形成されるかによって、正常価格とすべきか否かが異なるとして、二つの側面から検討を加えている。

$$P_0 = P_T / (1+i)^T$$

(P_0 : 将来地価に対する現在の収益還元地価,

P_T : T期後の将来地価, i : 割引率)

オのケースは、T期後において現在より多くの土地利用収益を見込むことが出来る場合である。この場合 P_0 は現時点の収益還元価格 P_u よりも大きくなる条件は以下の通りであり、このとき市場価格は上昇する

$$a / (1+i)^T > 1$$

(a : T期の土地利用収益)

注、金永鎮; 建國大学教授, 韓国不動産学会会長

ばAに比べ土地利用の転換費用が大きい場合には、土地は「開発待ち」のため留保される。これは将来の高度利用のために土地を保存することになり、社会的選好の上からも望ましいと判断される。近き市場価格が現時点での収益還元価格に固定されるとすれば、非効率な土地利用を誘導し、社会的には望ましくない。

オのケースは、将来地価が何ら実体的な要因によらず、投機的な理由によって形成される場合である。このような状況下での価格は資源配分上の適切な指標とみなすことは出来ないが、このような自己増殖の過程はいずれ崩壊する。しかしながら我国の場合、地価上昇の大部分は実体的要因に基づく場合が多いものと考えられるとして、彼は市場価格を正常価格とみなして差支えないことを主張した(1991) [24]。

「評価基準」にいう正常価格とは全く異なり、た観点から、室島は正常価格を論じている(1974) [25]。彼は「土地所有者が土地所有への努力に限界を感じはじめたときの地価を正常価格と呼ぶ」と規定し、土地が売買の対象となるべき「あるべき地価」であるとしており、具体的には、「固定資産税の税額が、時価に対する銀行利率の域に達したときの地価」をさすものとしている。

一方実務家の間にもみられる意見として一般的なものは「土地価格評価を考える場合、それは実際の土地取引の目安になるものでなければならず、土地取引市場を説明するものであると同時に規範力のある価格を求めるものでなければならぬ。この意味において、現実の市場条件を無視しては考え得ない」とするものである。また土地取引市場の特殊性(市場の狭小性、回帰性、単一主体の影響下での価格形成等)を指摘し、「このような市場条件下において市場人が合理的に行動することを前提とした場合に形成されるであろう価格が正常価格である」とし、現実の資料から得られた資料を大量観察の結果を通じて、平均的・安定的なものがあるかを検討しなくてはならないとしている。このような考え方はいわゆるR.U. Ralichのいう「最も確からしい売買価格」と同じ見方に立つものといえる。或る種の限界性(期間)や三方式によって得られる試算価格の調整方法などについて、種々の議論を生んでいる(1991) [26]。

<参考文献>

- [1] G.A.Stewart, Land-Evaluation, Papers of a CSIRO Symposium, Organized in Cooperation with UNESCO, August, 1968 (中野正敏編『地域の計量と評価』, 鹿島出版会, 昭和48年)
- [2] 住宅地審議会, 「不動産鑑定評価基準の設定に関する答申」, 昭和44年9月29日
- [3] The American Institute of Real Estate Appraisers, "The Appraisal of Real Estate", 1973 (財団法人不動産研究所訳, 「不動産鑑定評価論」, 第6版, 昭和51年11月)
- [4] Paul F. Wendt, "Real Estate Appraisal: A Critical Analysis of Theory and Practice", New York, Holt, 1956, (大野喜久之輔訳他, 「不動産の鑑定評価-理論と実務の批判的分析-」, 昭和40年9月)
- [5] Frederick M. Babcock, "The Valuation of Real Estate", New York; McGraw-Hill, 1932, [4] p14
- [6] Frederick M. Babcock, "Appraisal of Real Estate", MacMillan, 1923
- [7] Federal Housing Administration, "Underwriting Manual", Washington, 1952, [4] p14
- [8] Richard U. Ratcliff, "Modern Real Estate Valuation Theory and Application", 1965, Madison, Wisconsin; Democrat Press, (嶋田・湯浅共訳, 「近代不動産評価論-理論と応用-」, 昭和52年5月)
- [9] 湯浅富一編訳, 「アメリカにおける不動産鑑定評価論争」, 昭和54年5月
- [10] William N. Kimmel, "NEW THINKING IN APPRAISAL THEORY", The Real Estate Appraiser, Chicago, 1966, [9] pp17~45
- [11] Frederick M. Babcock, "A LOOK AT VALUATION SCIENCE", Monograph #7, The American Society of Appraisers, Washington DC, 1976, [9] pp46~56
- [12] Henry A. Babcock, "VALUATION METHODS AS RELATED TO PROPERTY CLASSIFICATION AND KINDS OF VALUE", The Appraisal and Valuation Manual, the American Society of Appraisers, Washington, 1966-71, [9] pp119~136
- [13] 国土庁土地鑑定委員会, 「国土利用計画法の施行に際し不動産評価上とくに留意すべき事項について(建議)」, 昭和49年11月
- [14] 嶋田光男, 「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」, 昭和41年
- [15] 佐土佐夫編著, 「不動産鑑定評価基準の解説」, 昭和39年
- [16] 大宮儀, 「不動産鑑定理論研修」, 昭和55年2月
- [17] 建部好治, 「土地価格形成の理論-不動産鑑定評価の理論と実証-」, 昭和52年2月
- [18] 嶋田・大石編, 「土地問題講座②, 土地経済と不動産鑑定評価」, 昭和46年5月
- [19] William J. Casey, "Appraisals of Real Estate", Real Estate Desk Book, [17] p198
- [20] 小宮隆太郎, 「地域経済と交通」, 昭和46年2月
- [21] 伊豆宏編著, 「地域経済と地価の長期予測」, 昭和50年5月
- [22] 金永鎮, 「不動産学汎論」, 昭和54年2月
- [23] 早川和男, 「空間価値論-都市開発と地価の構造-」, 昭和48年8月
- [24] 野口繁紀雄, 「土地の「正常価格」について」, 「不動産鑑定」第18巻第1号, 昭和57年1月
- [25] 室房鍾一郎, 「土地評価学入門-土地利用における正常価格とは何か-」, 昭和49年6月
- [26] 島場他, 「不動産の価格と市場概論-自由市場と正常価格の意義について-」, 「不動産鑑定」, 第18巻第1号, 昭和57年1月
- [27] 脇田武光, 「都市都市経済論」, 昭和55年5月
- [28] 新沢・華山, 「地価と土地政策」, 昭和46年11月
- [29] 早川和男, 「土地問題の政治経済学」, 昭和52年11月
- [30] 華山謙, 「現代の土地神話」, 昭和56年6月
- [31] 飯田清悦郎, 「土地の経済学」, 昭和47年7月
- [32] 田中啓一, 「土地の経済学」, 昭和53年2月
- [33] 嶋田・佐藤編, 「土地問題講座③, 土地法制と土地税制」, 昭和46年10月
- [34] 日本土地法学会編, 「土地問題双書3 都市計画法・固定資産税制の再検討」, 昭和50年4月