

## 地価「最終」暴落（立木誠、光文社ペーパーバックス）への反論

本書は、センセーショナルな表現で公示価格や不動産鑑定士を批判していますが、甚だしい事実誤認による中傷であり、当事者として看過出来ません。

公示価格は役人が決める実勢価格と乖離した「官制地価」であり、固定資産税を確保するため高めに設定しているかの如く断定しています。また、評価を行う鑑定士は不透明かついい加減で、一般の鑑定評価もあてにならないと決めつけています。公示価格や固定資産の評価額はそんなにひどいレベルで鑑定士はいい加減でしょうか。最終判定は読者や社会にお任せするとして、読者が正確に判定いただけるよう反論します。

### 1. 公示価格と実勢価格は乖離しているか

一口に実勢価格と言われますが、簡単なようでわからないのが実勢価格です。

不動産は一つ一つ個性があります。当事者の売買事情や情報収集能力も異なります。最近では二極化が進み、隣同士の土地で倍以上の価格格差が開くことも珍しくありません。これまで日本では不動産の取引情報は公開されてきませんでしたから情報は不完全です。公開されたとしても個々に異なる不動産の実勢価格を把握するのは容易ではありません。不動産は一般の商品や金融商品と異なり市場価格は目に見えず一定の幅のなかで推移しています。

市場価格に幅がある以上、公示価格が実勢を反映していないのではないかという意見はありうるでしょう。市場は複雑で日々変化しており、立場によって公的な価格に対する見解も異なります。固定資産税を支払う時には公示価格が高いと感じるかもしれませんし、土地を売却したい時は実勢はもっと高いのではと思われるかもしれません。そのため不動産鑑定士は常に批判にさらされますが、逆に市場が目に見えないからこそ情報を整理する鑑定士が不可欠といえます。

本書でも述べられていますが、多くの取引で相続税の路線価が参考とされ、プロの不動産業者の方も値付けの指標とされています。路線価は公示価格の8割水準で評価されていることは周知の事実ですから、取引には公示価格が参考とされ信頼されているということを証明しています（なお、路線価は個別的な要因を反映しない標準的な価格です）。本書で指摘するように、もし、公示価格が実勢から大きく乖離しバランスに欠けるものであれば取引の参考にはとても出来ないでしょう。

### 2. 公示価格は不透明に決められた官制地価か。

公示価格は個々の鑑定士が分析収集した売買事例、売り物件・買い物件情報、業者ヒアリング、取引や市場全般の情報等をもとにし、鑑定評価額とともに、土地鑑定委員会での

検討を経て決定されます。調査は毎年継続して行われ、取引が同じ地域で毎年一定してあるわけではありませんから、対前年の変動率についても検討しますが、最終的に売買事例の価格水準、収益性等を検討して決定します。

こうした取引事例や収益性を無視して、本書に書かれているような「お役人がご都合主義で決める官制地価」、即ち依頼者である国土交通省（土地鑑定委員会）から価格について意見が出されることは、著者の期待を裏切るようで残念ですが全くありません。鑑定評価には説明責任があり、価格についての根拠と説明を求められることはありますが、価格を指示・誘導するような発言は現実には皆無です。地価公示評価書は情報公開の対象であり、また内部告発も予測されます。公務員が自らの責任となるような問題発言（官制地価）をすると期待することは、ストーリーとしては立てやすいかも知れませんが、いささか古い時代認識といえます。

固定資産や相続税の評価も同じことがいえます。鑑定価格は鑑定士の責任で出すものですから、市場価格の範囲を逸脱することは出来ません。鑑定価格は市場ウオッチングの結果に依拠するものです。調査と発表の時間的なズレ、地価変動期に価格変化の定着度合いをどう見るかによって一定のタイムラグが発生する可能性は否定しませんが、鑑定士は売り物件や買いの情報等も分析して正確な評価を行うべく努力をしています。

### 3. 鑑定評価はあてにならないか

本書で不動産鑑定士は、「依頼者に言われた鑑定価格をそのまま鑑定書に書くか、そうでない場合は“虎の巻”（＝土地価格比準表、国土交通省）を使って鑑定評価するかのどちらかなのです」と、「実務の経験の少ない気楽な商売」としてこき下ろしています。

いまどき、クライアントから言われた価格をそのまま書く鑑定士がどれほどいるのでしょうか。現在では依頼者とのトラブルを避けるためにも、事前に「物件や市場動向についての事実確認や情報収集整理が先になりますから、場合によっては鑑定をお断りすることもあります」と断ったうえ鑑定の依頼を受けるのが一般的です。

不動産鑑定士は不良債権の処理、不動産の売却・購入、裁判所の競売、不動産の公売といったように何らかの形で市場に関連しています。評価が売却結果等で検証されることも多く、的はずれた鑑定を行えば信用をなくします。不当な鑑定を行えば法的に責任が追及されますし、(社)日本不動産鑑定協会の倫理規定によって処分されます。

本書でしきりに述べられている固定資産の評価についても、市場の実勢からはずれば固定資産審査委員会で納税者からクレームをつけられ、場合によっては訴訟の相手方や証人になることを承知して引き受けています。依頼者の言うなりに高く評価することなどリスクが多すぎて出来ないというのが実態です。

また、技術面でも鑑定に際し「土地価格比準表」をそのまま使用することはありません。そもそも土地価格比準表は全国一律の格差率指標ですから地域性の強い不動産にそのまま

あてはめることは出来ません。また、個別化の拡大により年々価格形成要因と格差率は変化していきます。鑑定士の多くは統計解析等を活用した独自の比準表を作成しています。

不動産をめぐる環境や法律の変化は著しいものがあります。不良債権処理をめぐる一連の法改正・証券化・DCF法等の収益分析・土地活用・土壤汚染調査・地図情報の活用・統計解析等、専門的な技術と能力なくして鑑定評価は出来ず、(社)日本不動産鑑定協会では鑑定士に数多くの研修を義務づけています。

鑑定価格は指標であり絶対的なものではありません。しかし、不動産と市場の複雑性・不透明さや情報の非対称性から指標（鑑定評価）が必要とされるのも現実です。

#### 4. 地価は最終暴落するか

現在の不動産需要は実需が殆どです。著者のいう「クズの土地やマンション」を購入するサラリーマンは、将来地価がどうなるかではなく今の時点で現実生活に必要なだから買うのです。購入と賃貸の比較を行って満足がより高いから、あるいは他に選択余地がないから土地やマンションを購入しているのです。そこに需要があり価格が成立しているのです。仮に最終暴落があるとしても、それは不動産だけの特殊な問題ではありません。現実には上昇する土地も下がる土地もあることは、個別化現象として、数年来公示価格発表の際に指摘され続けてきたことです。地価は経済を写す鏡ですから、東京への一極集中と地域経済の程度の差が地価の現状を生み出しているのです。

公示価格や固定資産の評価額は将来の地価を評価しているわけではありません。先の下落可能性を考えると現在の価格は不合理で高いから価格を下げるべきだと思える人もいますが、先のことは誰にも予測不可能であり、現時点での価格をつけているのです。将来暴落するであろうという視点から現在の価格を批判するのは、いわば彼岸から現世を批判しているようなものです。不動産の市場は複雑であり、多くの鑑定士はその実態を伝えるべく努力しています。一方的に悪者を決めつけステレオタイプに批判するのは、自己満足は得られるでしょうが何も生み出すことは出来ません。逆に、問題をわからなくし、解決を妨げるものです。

(文責 (社)日本不動産鑑定協会地価調査委員会副委員長 小川隆文)