

不動産鑑定評価書に対する意見書

1 当該の不動産鑑定評価書

平成28年8月17日付、静岡県三島市大社町2番21号 尾崎ビル3階「三栄不動産株式会社」代表取締役矢野敏夫氏が作成し、その後三島市長が、三島市一番町2606番10所在の土地3141㎡を、三島市土地開発公社に対して、平成29年6月30日、適正価格をはるかに下回る4億168万7269円、1㎡あたり12万7885円で東京急行電鉄株式会社へ売却することを依頼した際、その決定価格の準拠となった不動産鑑定評価書（鑑評第1412号）をいう。

2 不動産鑑定評価書公開に関する不透明な経緯

当該の不動産鑑定評価書は、表紙、本文18頁、別表や地図、現況写真等15頁から成るが、これら全てが公開されたのは、請求人が本年1月30日に三島市市長措置請求書を提出した後のことであり、それまでは再三に渡る公文書開示要求に対しても、提示は表紙と本文の最初の4頁までに限定されていた。

3 当該の鑑定評価書の結論が土地売却価格の決定に反映された経緯の矛盾点

鑑定評価書の实地調査日が平成28年7月4日、鑑定評価を行った日付が同8月15日であるにも関わらず、既に同年3月の時点で、「ホテル進出」を前提に「矢野鑑定士によると、10～11万円/㎡の評価」とされている矛盾点については、請求人が提出した三島市市長措置請求書の証拠説明書、甲第8号証にも記載の通りである。

4 鑑定評価書の内容に関する疑問点

- ・全体的に不動産鑑定評価書に記載すべき必須項目が少なく、特に前段の基本的事項の各項目は省略してはならないものであるにも関わらず、1ページ弱しか記載がない。例えば第3頁、利害関係の項でも「関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産との関係」、「依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係」、「提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係」の3項目に渡って利害関係がない点を明確に記載する必要があるが、当該の鑑定評価書は、「無い」の2文字の記載に留まっている。
- ・第11頁、標準画地価格238千円は、同じロータリー沿いの公示地との路線価比からみても下げ過ぎではないかと思われる。請求人が提出した三島市市長措置請求書の証拠説明書、甲第6号証にも記載の通り、近隣の商業地である三島市一番町15-21の平成29年国土交通省公示地価306千円と比較しても、22%以上低い価格となっている。
 - ・上記から更に、三島市一番町2606番10所在の土地については地積の大きさから40%のマイナス補正、奥行きで10%のマイナス補正となっているが、当該の土地は分割利用が最有効使用の戸建分譲地等ではなく、高容積率の商業地にあり、容積率の集約利用が可能なプラス要因が優るため、地積の大きさによる補正率は±0%が一般的と言える。またホテル用地は奥

行きが長い土地が寧ろ有利な条件となるはずという指摘も議会でなされており（別添三島市議会平成28年11月定例会議事録）、10%マイナスという根拠も薄弱と考えられる。

・別表③の収益価格（直説法）試算表に至っては、敷地全体で収益価格を試算しなければならないものを、標準画地の150㎡のみに対して行っている。これは例えば規模の小さい戸建用地で収益試算しているようなものであり、容積率を集約的に使いこなしておらず、一般に規模が大きいほど収益価格が出るものであることを考慮に入れると、恣意的な意図の介在を疑わざるを得ない。事実想定建築物の床面積は80㎡、構造は3階建て、延床面積240㎡となっており、容積率を160%（240/150）しか使っていない。

・試算表の細部についても、未収入期間1年としているが、240㎡、3階建ての建物の建築に1年もかかることは一般的にはあり得ない。

・また、収益において3階建て想定なところ、15頁、分譲想定の開発法では6階建てになっている。地区計画でホテル用途に限定されている条件下、そもそも一般的ではない事務所の分譲を含めた想定自体が、実現性から大きく乖離している。また開発法では延床面積12,000㎡の建物となっており、容積率は352%となるが、上記収益法での同率160%と大きく異なっており、設定に一貫性がなく、当該鑑定書の収益還元法、開発法による土地価格の各算出方法は、結論ありき的手段によって導かれた、ともに意味のないものとなっている。

5. 結論

三島市土地開発公社による当該土地に関わる不動産鑑定評価書は、上記で指摘したとおり、以下の瑕疵が見受けられる。

・敷地全体を対象とした収益試算を行わないなど、通常の方法から逸脱している。また収益法では3階建ての建物を前提とし、開発法では6階建てを想定するなど、地価鑑定の準拠に一貫性がない。

・ホテル建設用地とする土地用途、容積率の変更などの事実関係を反映しておらず、そのために土地の価値を恣意的に低めており、近隣の公示地価に比べて半値以下の評価額を導いている。

・また、最低売却価格は若干上回る形で売却できたという結果につなげているところに、結論ありきの意図を感じる。

以上、三島市土地開発公社が一社にしか不動産鑑定調査を依頼しなかった不透明性のみならず、その調査自体の信用性の低さを鑑みると、この鑑定結果のみに依拠した売却価格は、適正なものとは評価できない。

請 求 者
氏名

渡 辺 豊 博

平成30年2月21日

三島市監査委員

亥角 裕巳 様
松田 吉嗣 様