

2017年
第14号

KE ネット



全国競売評価ネットワーク

目 次

あいさつ

代表理事挨拶	全国競売評価ネットワーク 代表理事	五明新太郎	1
開催地挨拶	松江競売不動産評価事務研究会	大野 豪俊	3
	鳥取競売不動産評価事務研究会	馬野 好雅	

特別寄稿

都市計画による街づくりと不動産評価～地方再生をめざして～	村上不動産鑑定士事務所 代表取締役	村上幸二郎(工学博士)	5
------------------------------	-------------------	-------------	---

報告寄稿

第17回サービサー業務研修会の開催報告	東京競売不動産評価研究会	石原 伸彦	11
---------------------	--------------	-------	----

委員会報告

データ収集・分析研究委員会	委員長	今牧 一宏	13
評価基準委員会	委員長	佐藤 栄一	17
企画委員会	委員長	福田 勝法	20
物件調査等研究委員会	委員長	新川 智洋	24
広報委員会	委員長	菱村 千枝	26

総会風景			30
------	--	--	----

寄 稿

札幌地方裁判所における近時の不動産競売の実情等			
札幌地方裁判所 民事第4部 部総括判事	小河原 寧		32
不動産執行事件の動向と評価人との連携について			
仙台地方裁判所 第4民事部 主任書記官	五嶋 俊郎		34
競売市場修正			
東京地方裁判所 民事第21部 判事	古閑 裕二		36
津地方裁判所の不動産競売事件における取組について			
津地方裁判所 民事部執行係 主任書記官	市川 貴哉		38
京都地裁界隈にみる“見えない”京都の町事情			
京都地方裁判所 第5民事部 判事	山田 智子		40
高知地裁の不動産競売			
高知地方裁判所 民事部 部総括判事	石丸 将利		43
2つの顔～執行裁判所と破産裁判所～			
広島地方裁判所 民事第4部 部総括判事	吉岡 茂之		45
宮崎地方裁判所本庁における競売事件の概要と取組等について			
宮崎地方裁判所 民事部執行係 書記官	橋原 佳佑		47

ブロック報告

－札幌ブロック－			
札幌競売不動産評価事務研究会	三好 克治		52
函館競売不動産評価事務研究会	橘 健藏		53
旭川競売不動産評価事務研究会	世木澤 満		54
釧路競売不動産評価事務研究会	下重 勝博		54
－仙台ブロック－			
仙台競売不動産評価事務研究会	渡辺 充啓		55
福島競売不動産評価事務研究会	金子 克之		56
山形競売不動産評価事務研究会	月田 真吾		57
盛岡競売不動産評価事務研究会	服部 幸司		58

秋田競売不動産評価事務研究会	平岡 為義	60
青森競売不動産評価事務研究会	島根 幹夫	62
-東京ブロック-		
東京競売不動産評価事務研究会	竹迫裕美子	63
東京地方裁判所立川支部評価事務研究会	西村 高志	64
横浜競売不動産評価事務研究会	北村 雅夫	66
さいたま競売不動産評価事務研究会	赤熊 正保	67
千葉競売不動産評価事務研究会	秋葉 節久	69
水戸競売不動産評価事務研究会	外山 茂樹	70
宇都宮競売不動産評価事務研究会	館内 宏宣	71
前橋競売不動産評価事務研究会	武井 清	73
静岡競売不動産評価事務研究会	矢野 敏夫	74
山梨競売不動産評価事務研究会	小野 淳一	76
長野競売不動産評価事務研究会	御子柴進次	77
新潟競売不動産評価事務研究会	水野 雅夫	78
-名古屋ブロック-		
名古屋競売不動産評価事務研究会	樋沢 武司	81
三重競売不動産評価事務研究会	榊田 毅	83
岐阜競売不動産評価事務研究会	荒山 徳統	84
福井競売不動産評価事務研究会	寺口 満	85
金沢競売不動産評価事務研究会	西野 正治	86
富山競売不動産評価事務研究会	矢島 直人	88
-大阪ブロック-		
大阪競売不動産評価事務研究会	松永 明	89
京都競売不動産評価事務研究会	嶋壽 敦	90
神戸競売不動産評価事務研究会	小林 照幸	92
奈良競売不動産評価事務研究会	藤田 秀紀	93
大津競売不動産評価事務研究会	村木 康弘	95
和歌山競売不動産評価事務研究会	佐藤 健	96
-高松ブロック-		
高松競売不動産評価事務研究会	清水 直樹	97
徳島競売不動産評価事務研究会	森脇 英正	99
高知競売不動産評価事務研究会	濱田 英資	101
松山競売不動産評価事務研究会	高月 新介	102
-広島ブロック-		
広島競売不動産評価事務研究会	駒松 康弘	104
山口競売不動産評価事務研究会	高崎 幸恵	106
岡山競売評価研究会	佐々木正尚	107
鳥取競売不動産評価事務研究会	馬野 好雅	109
松江競売不動産評価事務研究会	大野 豪俊	110
-福岡ブロック-		
福岡競売不動産評価事務研究会	古田 幹雄	112
佐賀競売不動産評価事務研究会	福田 勝法	113
長崎競売不動産評価事務研究会	宮崎 英樹	115
大分競売不動産評価事務研究会	安東 正二	116
熊本競売不動産評価事務研究会	塩本 一丸	118
宮崎競売不動産評価事務研究会	菅野 道雅	120
鹿児島競売不動産評価事務研究会	瀬戸山喜義	121

組 織 図

2016年度 全国競売評価ネットワーク組織図	123
------------------------	-----

事務局だより

事務局 竹迫裕美子	126
-----------	-----

編集後記

広報委員会副委員長 江藤 和臣	127
-----------------	-----

広告掲載 民事法研究会 成文堂	128
-----------------	-----

都市計画による街づくりと不動産評価 ～地方再生をめざして～



村上不動産鑑定士事務所
代表取締役

村上 幸二郎

工学博士（徳島大学）

1. はじめに

今回、中森一吉広報委員より本誌の特別寄稿の依頼をいただきましたことは浅学菲才な私にとって身に余る大役で、これまで執筆された偉大な寄稿者の皆様方とは比較できるものではなく、辞退するべきではないかと大変迷いました。しかしながら、これまで研究してきた都市計画のための不動産評価について少しでも多くの方に知っていただくことが、地域の発展、地方都市の再生を願う私の目標であることから筆を執らせていただくことにいたしました。内容については、2016年3月に取得いたしましたPh.D.論文の「地価を指標とした地方都市都心部への住宅地導入の可能性評価に関する研究」から一部を抜粋したものです。都市計画という一見、競売評価とは違った視点であります。地方の魅力を生み出すため、将来の地価に着目する新しい不動産評価の在り方の一考察としてご一読いただければ幸いです。

2. 研究内容

(1) 全体概要

地方都市の「都心居住」に着目した研究で、地方都市中心市街地の「どこに」、「どのような」住宅用地を新たに創出すべきか…を都市の総合評価値といえる「地価」を指標として探る手法を構築するというものです。

徳島市をケーススタディとした結果、都心部に住宅地を創出した場合、商業地として利用されている現在の地価より上昇する可能性を計量的に実証しました。また、商・住用途

混在地の中・長期的地価動向に着目することで、都心部に住宅用地を整備する際の適正な整備形態についてもミクロ的視点から解明を試みました。

特に、本研究過程で提案しました「希望価格についての意識調査」から得られるデータは、土地取引が少ない都心部の不動産評価における市場分析にあたって、取引事例の補完情報となり得るだけでなく、都市計画等の将来効果を数量的に把握するためにも有用であることが明らかとなりました。

(2) 研究の背景

現在、日本の地方都市は中心市街地の衰退、インフラ整備に対する財政負担増、高齢者の自力での買い物行動の制約等の問題を抱えております。一方で、地方都市の中心部には、河川や丘陵地といった自然環境にふれあうことができる空間が残されているところも多く、高い生活利便性に加え、潜在的には良質な居住環境を魅力として併せ持っているといえます。



図一 地方都市都心部の魅力

従って、地方都市にとって、都心居住の推進は、地域経済再活性化や高齢社会に対応するための都市計画の重要施策の1つといえます。しかし、都心居住を実現するには社会的コンセンサスを得ることが不可欠となり、そのためにも、創出する住宅地は中長期的に資産価値の維持が図れるものであることを合理的根拠に基づいて示す必要があります。

(3) 研究の内容

本稿では、この度行った研究のうち「どこに…都心居住地を創出するのか？」というテーマについてご紹介いたします。



図-2 地方の都心居住の課題

① 市街地は広い…

地方都市といえども都心部市街地が一般に数ヘクタールの規模を有することから、都心部のどのエリアを住宅用地として整備することが合理的であるかの理論的説明を試みました。

② 住宅地選定の指標となる地価について

地価は土地に対する魅力度を示す総合評価値といえるため、より高い地価が実現される土地は、土地需要者にとって魅力度が高いことを意味します。従って地価は、より魅力度の高い都心居住を実現するための有用な指標と考えられます。

しかし、近年都心部での土地取引件数は激減し、たとえ取引が行われたとしても、特殊事情が介在した結果、取引価格のバラツキが

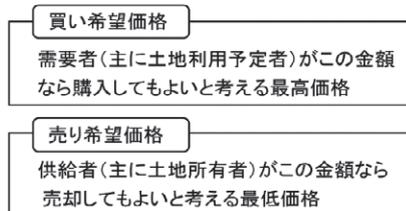
大きく、時価に比べて乖離の大きい取引も増えています。さらには、買手の土地購入後の利用用途も不明である現状では、適正な地価や利用目的に関する情報を捉えることは事実上困難を伴う場合が多いといえます。

このことから、特に、都心部における住宅地としての利用用途を前提とした地価の形成メカニズムについての科学的実証分析を行うためには、土地取引に関するより多くのデータが必要となります。

③ 希望価格の導入

そこで、土地の需要行動の定式化を行うにあたり土地に関する希望価格の概念を導入しました。ここでは買い希望価格と売り希望価格を次のとおり定義しました。

希望価格の定義



また、土地購入後にどのような用途利用を目的とするのかによって、土地需要者層が異なるとの考えの下に、図-3に示すとおり、土地の買い希望価格について、更に住宅地用途と商業地用途の2つに区分することとしました。

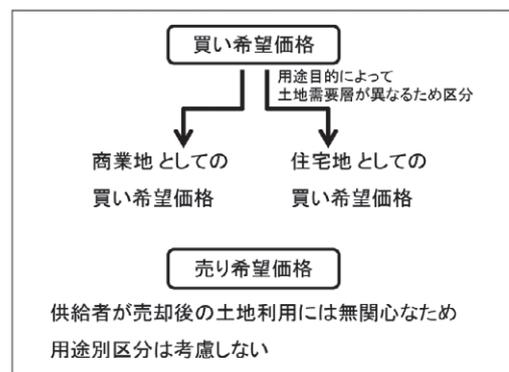


図-3 土地利用用途別の希望価格

④希望価格に関する意識調査

意識調査は、図-4のように都心部を類似する地域の特性を持った一定のゾーンに細区分し、このゾーン毎の土地について希望価格を調査しました。

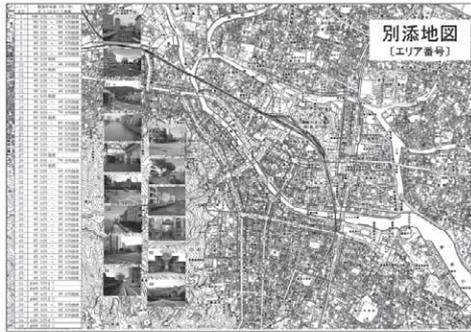


図-4 アンケート調査票に添付したゾーニング図

意識調査によって得られたデータは、各ゾーンを同様な立地条件を持つ図-5の5つのエリア毎にまとめました。希望価格の実績データ分布の一つを図-6に示します。



図-5 徳島市都心部の細分化されたゾーンを地域の特性によってまとめたエリア区分

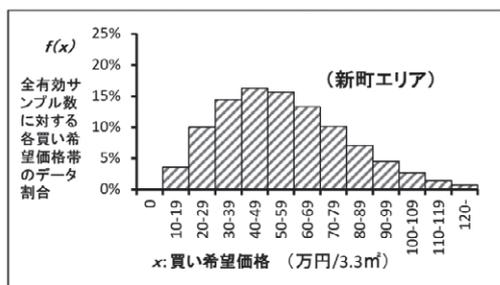


図-6 「住宅地」としての「買い希望価格」データの分布状況

⑤用途別地価関数と需給均衡点での地価の推定

意識調査結果を基に、地価関数として(総)需要関数と(総)供給関数を導出しました。本紙では、各関数の導出過程の詳細は割愛しますが(図-7、図-8)、意識調査による希望価格の実績データ分布(図-6)に近似するワイブル分布という関数を採用した結果、最終関数型は次のとおり計算されました。

商業地用途(総)需要関数

$$P_{dc}(z) = \exp(-z^2/\alpha)$$

住宅地用途(総)需要関数

$$P_{dr}(z) = \exp(-z^2/\beta)$$

(総)供給関数〔用途区分なし〕

$$P_s(z) = 1 - \exp(-z^2/\gamma)$$

P : 地価 z に対する(総)需給割合
 z : 地 価
 α, β, γ : パラメータ (係数)

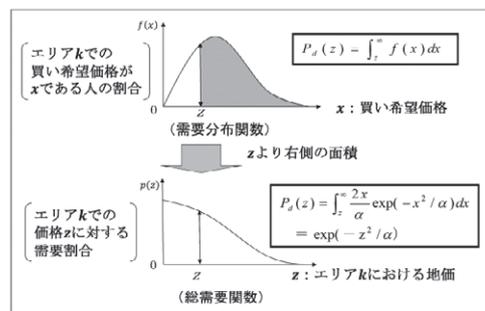


図-7 (総)需要関数の導出過程

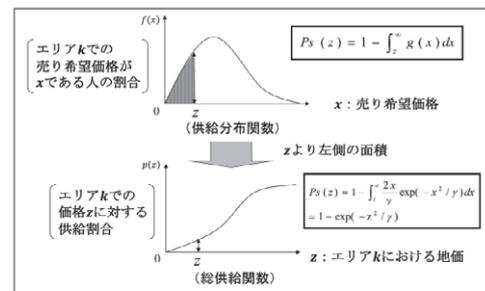


図-8 (総)供給関数の導出過程

以上より用途別地価関数のパラメータ（係数）を前記④希望価格に関する意識調査データより推定しました。

新町エリアにおける用途別需給均衡点での実需要者数と地価の関係についての推定結果を図-9、表-1に示します。

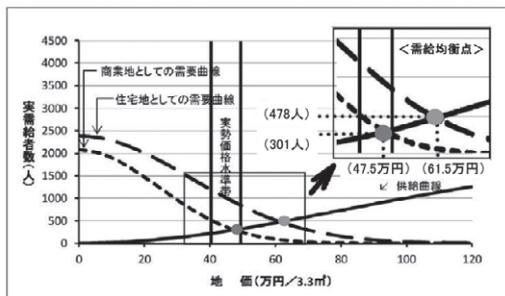


図-9 新町エリアでの用途別の需給均衡点

需給均衡点における実需要者数および地価とも住宅地用途を前提とした場合が商業地用途に比し高い結果となりました。

将来、都心に住宅用地を創出することで、住宅地としての新たな需要が喚起され、地価が現在より上昇する可能性が高いことが明らかとなりました。

表-1 新町エリアの需給均衡点における実需要者数および地価の推定結果

	商業用途	住宅用途
需給均衡点における実需要者数(人)	301	478
需給均衡点における地価(万円/3.3㎡)	47.5 (Rc)	61.5 (Rr)
現在の実勢価格水準帯(万円/3.3㎡)	40~50	

⑥住宅地導入の可能性評価

以上の方法で各エリア毎の推定地価から、住居系土地利用としての評価値を算出しました。

$$\text{住居系土地利用の評価値} = \frac{\text{住宅地用途として推定された地価 (Rr)}}{\text{商業地用途として推定された地価 (Rc)}}$$

この評価値が1より大きいほど住宅地としての需要が高いことを意味しています。各エリアでの評価値の算出結果を図-10に示し

ます。住宅地としての潜在需要が高いエリアの選定が数量的に把握可能となりました。

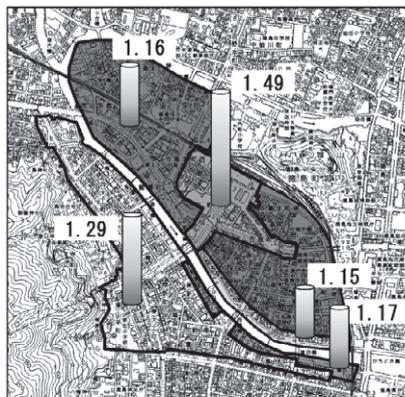


図-10 各エリアの住居系土地利用の評価値

(4) 本研究で得られた知見と今後の展望

本研究では地価を基礎データとした計量的手法による評価によって都心居住の政策決定にあたっての理論的根拠を提供することが可能となりました。

また、本研究での意識調査では、都心居住する場合に好まれる建物形態についても聴取した結果、中・低層の店舗併用住宅を希望する人が被験者の約2割を占めました。都心に創出された住宅街には商業地需要も十分潜在する可能性があることが推測できます。このことから、例えば図-11に示す様な、住宅地と商業地の両需要を満たし、高い地価を維持できる商・住混在型の商業街が地方都市都心部の将来あるべき街区形態の1つとも考えられます。

以上より、今回の研究を踏まえて、今後は都心部に高い地価を実現できる住宅用地が創出された場合、その都心居住地内にさらに商業的要素を持った土地需要が喚起される可能性評価を探究することで、地方都市の新たな都心像を解明していきたいと考えております。



図-11 地方都市の新たな都心像
新たに創出される中・低層商住混交街の例示

3. おわりに

私は評価基準委員として、佐藤栄一委員長を中心に、2年間行われてきた「評価単位」についての検討に参加させていただきました。その成果は本紙「KB ネット2017年 第14号」が配布されます鳥根県での定時総会で発表される予定ですが、「評価単位」をまず評価人が判断する際には、周辺地域の特性のみならず、少なからず将来動向についてまでも考慮に入れる必要があります。つまり、現況主義の競売評価においても評価単位の判断には将来も含めた土地利用がどうあるべきかについての的確な市場分析が重要になります。

競売評価人は不動産評価のプロとして「どうすれば地価が上がって魅力が増すのか…、地価が下がっている原因は何なのか…」の問いにも、今後答えていく準備が必要ではないかと思えます。評価人の皆さんが都市計画家としても新たな一歩を踏み出したとき、競売評価にも新しい世界が広がるのではと期待するところです。

「全国の評価事務研究会相互の情報交換、共同研究及び協力関係を深めることにより、全国レベルでの評価事務の標準化と改善、発展を図り、もって裁判所との連携による不動産競売手続きの更なる迅速、適正化の推進に寄与すること」を創設以来の理念として掲げ、これまで競売評価をとりまく激動の時代を乗り越えて数多くの成果を残されてきたKB ネット諸先輩方の

取り組み、姿勢、視点を正しく受け継ぐとともに、今後も全国的に共通の基盤に立った質の高い不動産評価を目標としていく所存です。評価技術のさらなるブラッシュアップにとって、この拙文が何らかの一助となれば大変幸甚に存じます。

追記

ここで、私が Ph.D. を取得いたしました徳島大学大学院博士課程（ドクターコース）について少し紹介させていただきます。一般コース、社会人コース、留学生コースがあり、様々な国、職業の学生が研究をしています。また、職業を有しているなどの諸事情がある場合、大学が審査し、標準修業年限を超えて一定の期間にわたり計画的に教育課程を履修し修了することができる長期履修学生制度があり、私もそれを利用して学位を取得しました。

私は近藤光男教授を中心とする工学部都市計画系研究室に所属しました。社会人といえども内容は結構ハードで、月数回のゼミを中心に、年に数回一定単位の講義も受けなければいけません。最終的には博士論文の作成を目標としますが、それまでには諸学会の査読付き論文として採用されることが必須となる他、国際学会等での発表も要求されます。研究経過報告を行うゼミのための作業や大学とのメールのやり取りも鑑定の通常業務が終わってからの夜中や休日となりました。何もアイデアが浮かばない、構想がまとまらない、朝方まで考えこむこともよくあります。「これなら明日のゼミに持って行ける…」と自分なりのアイデアを資料にまとめ発表すると、「これでは論理が通ってない…幼稚だ…」と教授の厳しい指導を受ける、の繰り返しでした。加えて、自分の研究グループで補助をしてくれる修士課程の大学院生や4年生の研究についての一定の指導も任せられます。何度も構想を練り、理論を構築し、アンケート調査票の設計見直しを繰り返し、自治体等の協力も得てデータを十分整備した後、やっと計算にたどりついてしまったとおりの結果が出ず愕

然となることもありました。そんな時はもちろん入念にチェックし、教授と一緒にあってあらゆる解決方法を模索してください。大学在学中の2014年に、徳島大卒の中村修二氏が高輝度青色LEDの発明・開発者としてノーベル物理学賞を受賞されたことは、研究者として大いに勇気づけられる出来事となりました。

それまでは不動産評価の世界にも押し寄せる新しい時代の波に対し「何か新しいことをしなければいけない…」と頭ではわかっているも何をすればいいのかわからなかった私ですが、今回の研究活動で「とにかく形にするために思索、実行を繰り返す。」ことの重要性を教えられました。また何とんでも私にとっては「街づくりに携わる仕事がしたい…」という子供のころからの夢に向かって走っているという実感を味わうことができた楽しい数年間だったといえます。

最後になりましたが、大学で研究するにあたり、多大なご協力・ご支援を頂きました不動産鑑定士の先生方や自治体・地域住民の方々に心より感謝致しております。

また、日頃より競売評価事務の改善と標準化についてご教示、ご協力いただいております最高裁判所及び地方裁判所、全国各評価事務研究会の皆様、KB ネット五明新太郎代表理事はじめ理事、監事各位、事務局並びに委員会委員の方々に心より御礼申し上げます。

【主な参考文献】

- 1) 青山吉隆, 近藤光男: 都市公共施設の最適誘致距離の設定方法, 日本都市計画学会学術研究論文集, No.21, p.295-300, 1986. 10
- 2) 村上幸二郎, 近藤光男, 渡辺公次郎: 地方都市都心部における住宅地導入の可能性評価に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 第80巻 第707号107-114, 2015.1
- 3) KOJIRO MURAKAMI, AKIO KONDO, KOJIRO WATANABE: Micro Factors Causing Fall in Land Price in Mixture Area of Residence and Commerce, Proceedings of 14th International Conference on Computers in Urban Planning and Urban Management, PP.232-1--232-16, 2015.7 at M.I.T.
- 4) 村上幸二郎: 地価を指標とした地方都市都心部への住宅地導入の可能性評価に関する研究, 徳島大学大学院先端技術科学教育部 学位論文 2016.3