

(この原稿は、2003年10月に行われた埼玉県不動産鑑定士協会主催の研修会資料です。当日は、県内各市町村から出席した固定資産税担当課職員二百余名を対象に行われました)

固定資産税担当課研修会 (2003.10.21)

1. 都市計画法に基づく開発許可基準の変更について

今回、調区内の開発基準を理解するには該当市町村が埼玉県条例が適用される地域か、政令市、中核市、事務処理市町村等、独自の開発許可処理権限を持つ市町村であるかを注意する

政令市	さいたま市
中核市	川崎市
特例市	川口市、所沢市、越谷市
事務処理市町村	熊谷市、本庄市、岩槻市、春日部市、狭山市、鴻巣市、深谷市、上尾市、草加市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、北本市、三郷市、富士見市及び松伏町

(20市町平成15年4月1日現在)

事務処理市町村には人口等の要件はありませんので、指定都市、中核市及び特例市を除く全ての市町村は、事務処理市町村になることができます。

埼玉県条例の該当する市町村の地域

これまで、法34条10号口に基づき開発審査会の一括議決によって処理されてきた事項は、県条例に移行して処理されることになった。

線引き前宅地の指定を受けられる条件があるか否かは、上記の処理によって関係がなくなった。地域の立地基準に該当するか否かで処理されることになった。したがって、線引き前宅地であっても8号の3の区域に入っていなければ、他の条件(1号店舗や分家住宅、工場の拡張等)に該当しなければ建てられない。

調区内の建築可能な用途は、2低専で建てられるものとしているが、2低専に用途地域指定しているわけではない。したがって、16年に予定される建築基準法の形態規制の施行までは、北側斜線制限もないし、建ぺい容積は(70.400)である。

地域の指定の仕方は、面または路線の指定がある。

面の指定区域（エリア内に限定される）

沿道指定区域（背後地であっても一団なら可）

市町村によって、他の付加条件を付けることも可能

建築物の用途は原則として第2種低層住居専用地域内に建築できるもの（住宅や150平方メートル以下の店舗・事務所等）とします。ただし、これが困難な区域については、市町村が原案を策定する中で別に定めます。なお、既存建築物の建替えは、その用途を認めることとします。

敷地面積：最低300平方メートル以上とする。

以下は市町村によって異なります

・建物高さ：10m以下 ・建ぺい率：50%以下 ・容積率：100%以下とする。

その土地がどのようなと地価のチェックポイント

YES の場合

NO の場合

34条8号の4の
指定区域（特定施設誘導地域）内か？

YES 市町村の基本構想に合致した用途に限定される
地目にかかわらず建築可能

NO

宅地であっても、指定用途でない建築はできない
（例）幹線道路の沿道等における大規模な沿道業務施設
地域振興のための工場等

地区計画または
集落地区計画内か？
（34条8号の2）

YES 市町村の地区計画または集落地区計画に従う
地目にかかわらず建築可能

NO

34条8号の3
指定区域内か？

YES 原則として2低専に建築できる建築物は可
地目にかかわらず建築可能
宅地以外でも建築可能
最低敷地面積は300㎡

NO

これまで県の指定し
た既存住宅団地内
？

YES

今回の条例施行の際に8号の3の区域として指定されていなければ、既存住宅団地の扱いはなくなっている。8号の3指定区域になっていれば、敷地が300㎡にかかわらず、市町村の指定する最低敷地面積によって、宅地でなくても建築可能現在の敷地であれば建て替えることができる。条例施行後の分筆は認められず、2棟を建てることはできない。

NO

既存集落内か？
（34条8号の4）

YES

既存集落内自己用（県条例6条1項2号イ）

線引き前から所有、今も所有

自己居住の専用住宅

（分家に限らない、親族が調区に住んでいなくても良い）

長期居住既存集落内分家（県条例6条1項2号ロ）

NO

その市町村または隣接市町村の調区に
20年以上前から自己の親族が居住、
かつ現在も親族が居住
自己または親族が所有する土地（これから購入する
ものも含む）賃借地はダメ

NO

1号店舗（34条1号）

2低専に建築可能な店舗（管理者が常駐する必要は
ないから、併用住宅は許可されない）

半径 m以内1件という立地条件はなくなった。

既存集落内外で

OK

既存集落外分家住宅（県条例6条1項2号八）

その市町村または隣接市町村に線引き前から居住す
る親族を有するものが、線引き前から所有する土地に
自己居住用建築物を建築

（居住と所有の親族は別の人でも良い）

長期居住者の自己業務用建築物（県条例6条1項3号）

20年以上居住するものがその土地または近隣（50m
以内）に建てる自己業務用建築物

延べ100㎡以内の工場（作業場50㎡以内に限る）

延100㎡以内の事務所

現在所有していない土地を購入し、建築するのも可
現在、営業していない業務でも可

既存工場の関連施設（法34条6号）

既存工場の原材料または生産物の5割以上を納品また
は受け入れる工場で隣接するもの

沿道サービス施設（法34条8号）競合店があっても、

出店制限しない

国道、県道、幅員12m以上の市町村道に接する休憩施
設（ドライブイン、コンビニ）

国道、県道、幅員12m以上の市町村道に接する給油所

開発許可の接道条件

開発区域面積	住宅	住宅以外	特定工作物
0.1 ha 未満	4.0m 以上	4 m 以上	6.0m 以上
0.3 ha 未満	4.0m 以上	6.0m 以上	6.0m 以上
0.3 以上 0.6ha 未満	4.5m 以上	6.0m 以上	6.0m 以上
0.6 以上 1.0ha 未満	5.5m 以上	6.5m 以上	6.0m 以上

具体的なケース

1. 既存宅地確認または線引き前宅地の条件を満たしている土地

接道条件をクリアしても分譲できない。ただし、宅造が終わっている土地であれば、自己用住宅目的では認められる可能性はある。

県条例施行後は、分譲ができない。線引前宅地の基準はなくなった。その為開発許可条件に該当しなければ1軒の自己用の建て替えに限る事になる

これまでは、1画地150㎡以上の土地に区分できたが、開発が出来ることになっても、これからは1画地300㎡以上とされる

2. 既存集落内(34条8号の3地域指定は受けていない)の雑種地

1号店舗は許可される

自己または6親等以内の親族が線引き前から所有している土地であれば、住宅を建てられる

20年以上調区内に住んでいる人は、50m以内であれば、自己の業務用の事務所を建築できる

親族が20年以上隣接市町村に住んでいれば、これから買う土地であっても自己用住宅が建てられる

3. 8号の3区域内の雑種地

誰でも2低専に建てられるものは建築できる(最低敷地面積300㎡)

4. 18年5月までの経過処置により既存宅地確認を受けた雑種地

県条例の許可条件に合致する場合、既存権利の届け出内容と、選択適用できる既存宅地確認がとれていれば(46の宅地証明だけではダメ)自己用のモノに限定はされるものの、2低専で可能な用途には限定されない、したがってパチンコ店も出来る余地がある

5. 都市計画法34条8号の3の指定地域内であっても、大規模住宅地として計画開発を行い、宅地造成をして良好な住宅地を作ることは考えられない。宅地造成をする開発はこれまでの5ヘクタールから本来の20ヘクタールに規模要件が変更になったからである。

6. 最低敷地面積300㎡になった一方、上限の面積はなくなった。したがって、農家住宅100㎡、一般住宅500㎡、1号店舗500㎡の面積制限はなくなった。しかし、都市計画法だけの改正であるため、農地法の運用上、依然として1号店舗500㎡の基準は残っている。

7. 破産等により所有者が変更される場合

譲渡人が破産をするということは、現在の使用者が破産をするということの意味する。したがって、現在の使用者から譲受人が取得し使用が変わることを申請することでよい。

破産した人から、転々流通した後では、原則的な状況とは異なり、認められないことも考えられる。しかし、現実の利用者が申請することになれば、善意の第三者である限り認めないことは難しい。

次の場合には建築可能でしょうか？

既存集落内、地目雑種地、父親が線引き前に取得、最近相続で取得、自分は別に住宅を所有、セカンドハウスを建てたい。

セカンドハウスは、「社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者」とは言いにくいから認められない可能性が高い

既存集落内 地目畑（白地）従兄弟が20年前から所有している土地を自己業務用に取得し店舗を建築する予定

1号店舗目的であれば、OK

既存集落内、地目畑（白地）妻の叔父所有地を賃借し、自己居住用建物を自分名義で建てたい

賃借であっても、問題はない

既存集落内に山林50坪を所有、隣接地50坪を親族から借用し、自己用住宅を建てたい。合計で300平米をクリアすれば、所有者が他人であっても問題はない。

2. 固定資産税評価において調整区域内の宅地はどのように扱われるだろうか

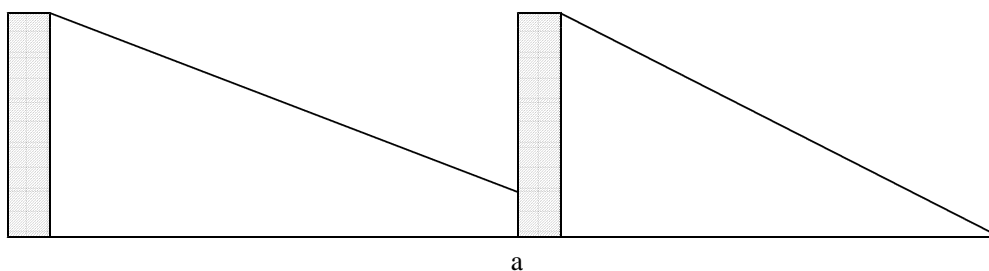
調整区域内の宅地には、大きく分けて3つに分類される

- 1, 市街化区域の線引きの以前から宅地であったもの、いわゆる線引前宅地である
- 2, 開発許可を受け、指定された用途の利用を認められた宅地
- 3, 前項の開発許可を受けずに、無断不法に宅地化された、違反宅地

いずれも利用されている外観上は何も変わらないことが多い。したがって、違反宅地の方が収益を生む用途（カラオケスナック等）に利用されていることもしばしばである

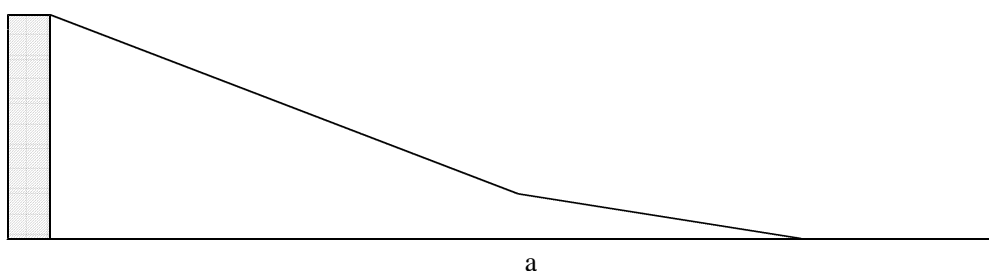
利用による効用を考えると次のようになる

建て替え可能な場合



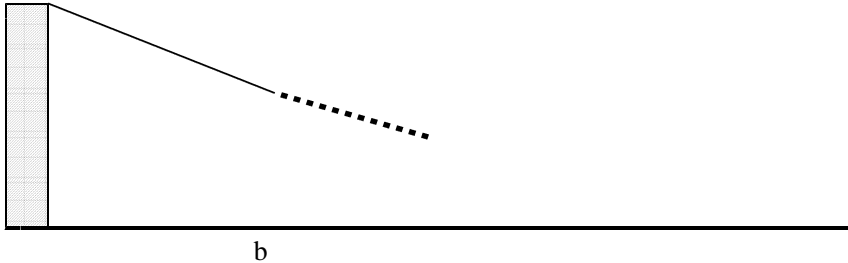
建て替えるべき a の時期に建て替えされ元の純収益が確保される

建て替えが許可されない場合



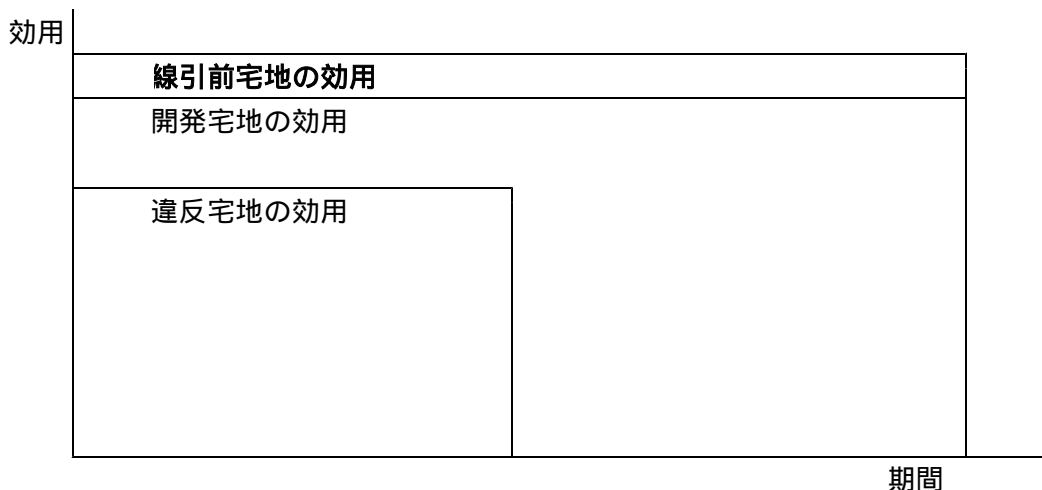
建て替えるべき a の時期に建て替えができないため、補修により建物を維持し、純収益は逡減していく

違反に対し除却命令が出される場合



建て替えるべき時期 a を待たずして、除却命令を b の時期に受けると、その時点までの純収益しか期待できない

除却命令は、いつ発令されるか分からないため、不安定な期間となる



上記の図では線引前宅地の効用に対し、開発宅地の効用は、やや小さくなっている。開発宅地はその開発条件によって用途が制限されている。そのため自由度が低いことから線引前宅地とは差が生じることがある。もちろん線引前宅地と同じ効用となることも十分考えられる。一方違反宅地は期間的に限界があると予想される。効用自体は線引前宅地と同じようになる可能性はあるが、違法である限り、是正命令や除却命令の危険負担を負っていると言うことである

この効用差を受けて、裁判例では、「開発による宅地を線引前宅地と同じ価格として評価してはならない、線引前宅地よりも低いのが当たり前である」という。したがって、最近では多くの市町村が線引前宅地の価格をまず求め、線引前宅地でない宅地については、所要の補正により減額処置をしている。

これに対し、開発指導サイドの考え方はどうだろうか

開発許可制度を担う埼玉県開発指導課では、「見た目は同じ宅地である。それなのに法的に不安定な宅地が存在することは所有者にとって不利益である。さらにそれを分らないで購入する人間も多いのが現実である。違反を見つけても、当事者が悪質な場合でなければ除却を命じることはしていない。まして、それを購入した第三者は、よほど悪意の第三者でなければ除却命令を出すことはできないだろう。不安定な権利であっても、長期の時の経過とともに社会的に認知されていると言えるのではないか」

違反宅地であっても、すぐに使用停止、除却命令を出すのは相当でないことが多いだろう。しかしながら、違反をして建築した宅地が次の日から大手を振って利用し、売却もできるというのは世間常識からいってどんなものだろうか。違反をしても、建ってしまえばこっちのもの、悪いことでもしたものの勝ち、の仕組みは、納得いかないことが多いだろう。むしろ、違反の宅地を違反であると明示して、善意の第三者が不測の被害を負わないようにすべきであり、権利が不安定であることが問題ではない。違反宅地は不安定な権利であることは、ほとんどの権利者が認めていることである。とりあえずしばらくは使えるから、元々高くないから、理由はともかくも、違反宅地であることを前提として価格は成立し、それに基づき利用されてきている。

調区内の土地は様々である。市町村によっては、駅から遠い不便な市街化区域と駅にごく近い便利な調整区域が併存している。

今回8号の3区域に含まれた白地の農地は、誰が申請しても建築が可能になる。分家や1号店舗を目的としなくても、かまわない。その結果、駅に近くて便利な調区の農地や雑種地は需要が集まるだろう。しかし、それまでタダ同然であり、売ることもできなかった雑種地が取引対象になっただけである。これまで通り、利用困難な雑種地は見向きもされない。その結果、不便な市街化区域の宅地と調区内の農家住宅は売れなくなるだろう。少なくとも価格は下落をせざるを得ない。孤立した大型団地内の宅地は、需要が無くなるだろう。調区内の農家住宅は、これまで開発してミニ開発ができるから業者が購入した。これからは、農家住宅の宅地を買っても、開発はできない。一軒の宅地にしかならない土地を買うには大きすぎるのだ。1500㎡の農家住宅と、300㎡の農家住宅の取引価格は、総額で5倍にはならないだろう。300㎡の農家住宅が1500万円なら、1500㎡の農家住宅は7500万円ではなく、2~4千万円だろう。一軒しか使えない農家住宅の庭は、宅地としての価値よりも、駐車場等の雑種地価格に引っ張られると見るべきである。一般的なサラリーマンが買える限度が住宅地としての上限を画し、農家住宅は売りにくくなることは確かである。上記の例で、時間的に余裕のある持ち主は、300㎡ずつに細分化して売却を計るだろう。ただし、開発と認定されるようなことはできないから長期の計画とならざるを得ない。

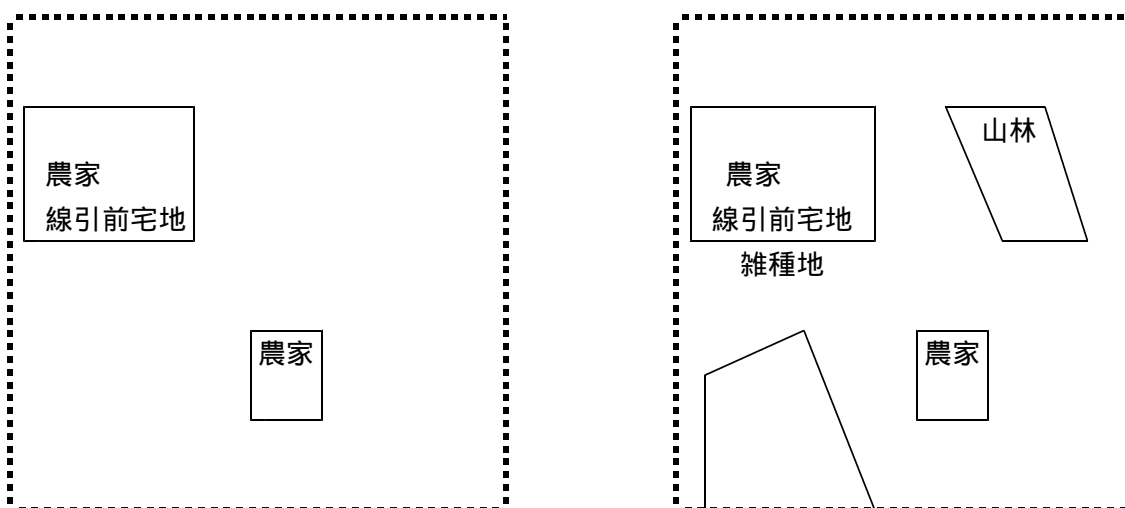
8号の3指定区域を広範に指定する市町村は、スプロール化する宅地に対し、行政サービスが追いつくのかどうか、疑問である。上水道はともかくとして、下水はくみ取り、雑排水は吸い込みになるだろう。排水先を持たない場合には、周辺に対する汚染も考えられる。自己用住宅であれば、あまり規制が厳しくないから可能ではあるが、人が増えれば、ゴミ収集や学校の問題も出てくる。スプロール化する宅地に対して行政は虫を続けるわけ

にはいかない。

属人的な要件であった調整区域の開発条件から、属人性が緩和された結果、持ち家のない人が家を建てるためにと称して、ハウスメーカーの営業方法も変わるだろう。

ハウスメーカーは、家を欲しがっている顧客を捕まえると、その人の希望条件にあった調整区域内の農地や雑種地、山林を探すだろう。その土地が決まれば、次に顧客の親族が隣接市町村の調整区域に住んでいるかを調べてくるだろう。

その際にも顧客の買う予算には限界があるから、全体予算から建築費を控除し、残りの予算で土地を買うことになる。県南であっても、たぶん1000万円から1500万円が土地の予算に回されるにすぎないだろう。この金額は最低300㎡の雑種地等の値段である。したがって平米あたり3から5万円の土地価格がいい所だろう。すると、周辺で5万円以下の雑種地が取引され、それと効用があまり変わらない宅地は、雑種地等の価格に引きずられて、低下していくものと考えられる。



既存集落内では、分家住宅が建てやすくなる

これまでの直系分家から6親等以内の親族が隣接市町村にいればよい

34条8号の3区域になると、一般の人も建築ができるようになる

300㎡以上の土地に需要が集まる

線引前宅地の希少性が無くなる

総額で1500～1800万円の土地と考えると、5～6万円/㎡、線引前宅地の価格水準も6万円が上限になる

1戸しか建たない線引前宅地は、総額がネックになり、売れない。

調整区域内宅地の標準地積はどうなるだろうか。

300坪以上が当たり前の農家住宅地域であっても、前述のように8号の3区域に指定されれば、300坪に1軒しか建たない土地よりも、100坪ずつの雑種地の方が人気が出てくる。取引の主体が細分化された土地であり、さらに地域の標準的

画地規模と認められるようになれば、調区内の宅地標準地積は100坪くらいになるだろう。準市街化区域として8号の3区域が考えられている以上、地積を小規模化することは当然である。

ただし、その場合には大規模となる、これまでの農家住宅は規模による減価を考えなければおかしくなる。300坪の農家住宅の取引単価は大幅に低くなるからである。したがって、8号の3区域の標準宅地規模を小さくすると同時に、路線価区域として状況類似地域の区分を見直し、規模による減価を大きく見る必要がある。この場合に、市街化区域と同じように「規模による減価」を見るのはふさわしくない。市街化区域は素地として開発が可能であるのに対し、調区である8号の3区域では開発がほぼできず、あくまで1軒の宅地となるなら取引価格は大幅にダウンするからである。

3. 固定資産標準宅地評価の進め方

1. 誰でも良いわけではない

固定資産標準宅地の評価は、国家資格である不動産鑑定士のうち 地元の取引状況を熟知した 複数の鑑定士によって行われている。

の条件である不動産鑑定士は、実務経験が最低でも3年以上を要し、合格率の低い厳選された資格である。現在4000人以上の資格者が不動産鑑定評価業務に従事しているが、固定資産評価はそのうちの誰でも良いというわけではない。市町村の固定資産税は毎年の課税業務であり、連続性を有し、地域間の均衡も得ていなければならない。何よりも納税者に対する公平さが重視される。評価作業を行うには、地元の取引状況を熟知することに加え、評価の後の苦情やクレームにも対応できることが求められる。たとえ、鑑定士に対する評価の報酬を低くできても、評価後のアフターサービス（説明責任）ができなければ問題である。

このことは、医療に対することと比べてみればよく理解できよう。固定資産の評価業務は市町村に対する人間ドックとも言える。人間ドックでは、身長体重等の外見的データだけでなく、内臓や骨、感覚器官の状況も精査する。そのときに数値に表れたデータだけチェックができるのであれば機械に任せればよいであろう。ところがここで重要なのは、状況を把握し問題点を指摘する医師の能力である。同じレントゲン写真を見ても問題点が分からない医師とガン病巣の兆候を認める医師の違いは資格の有無だけではない。その業務に対する長年の経験と知識、そして何よりも診療に対する責任の所在であろう。胃の調子が悪いとって、その人は獣医のところに行くことはない。足を捻挫した人が脳外科を訪ねることもないだろう。自分の子供の体の具合が悪いときに、医者をもて誰か集めて一番安い報酬を入れた人に頼みますというような入札を考える人はいないはずである。

医療行為をお願いするときには、その状況にもっともふさわしい人に頼むのが通常であろう。入札をしたとすれば、その入札に応じた医師は最も簡単な方法で、かつ、その後のクレーム等に対し自分に危険のない医療行為を行うであろう。病人にとって一番良い方法でなく、医師である自分にとってもっとも良い方法を選ぶはずである。仕様が決まっている製造業と違い、知的サービス業は、依頼者のために何が出来るかを精一杯行うかどうか、その信頼関係によって成り立っている。

固定資産評価業務が、機械的に行う一時点の評価であれば、より効率的にできる方法を考え、補助者の多い大量評価の得意な東京の大手業者に頼む方法が良いかもしれない。しかし、そのときの結果責任は評価の依頼者である市町村にのみあり、問題点が生じてもその大手鑑定業者が関係者に対して説明して解決することは現実的ではないだろう。悪くいえば「知らんぷり」である。地元で今後も続けていく鑑定業者にはそうしたことはできない。市町村に対する責任は固定資産評価以外の業務にも影響してくるからである。

2. 複数の目

次に、複数の不動産鑑定士がなぜ必要だろうか。不動産の価格は株式市場のように明確な答えが明らかにされていない。経済市場の代わりに不動産鑑定士が価格を明示するので

ある。そのため、今後、価格が上昇するのか、その不動産に人気が集まるだろうか、将来の見通しを含めて鑑定士は評価をする。したがって不動産鑑定士それぞれに強気、弱気の違いは当然出てくる。同じ物件を評価しても、坪10万円と評価する人と、坪10万3千円、あるいは9万7千円と評価する人がいてもおかしくはない。いずれの鑑定士も間違っ
てはいるとは言えない。単独の評価であればそれぞれが鑑定士の意見であり、その差は認められるであろう。ところが固定資産評価の場合には大量の画地を同時に評価し、それぞれの価格バランスが重要とされる。

そのときに固定資産評価が納税者間の公平を重視するというなら、同一人の目で見たと評価のほうがより均衡はとりやすいはずである。

ただし、一人の鑑定士の見方では偏ることがあるかもしれない。あるいは見落としがあるかもしれない。他の公的評価との均衡を見るときには価格の高低だけでなく、同種の土地の評価が市町村、あるいは全県的にもバランスを考える必要がある。その過ちを少なくするために複数の目で見ることが必要なのである。医療でもセカンドオピニオンを求めることがあるようにである。

3. 評価の分担方法

固定資産評価は、地元の状況を熟知した複数の鑑定士に評価させるべきということになった。そのとき、評価地点はどう分担すべきであろうか。

a 全県的な価格バランス

この場合に、評価地点の価格バランスを検討するには、2つの段階をクリアする必要がある。一つは市町村間のバランスを踏まえた全県的なバランスである。もう一つはその市町村の中での地点間の価格バランスである。

同時期に、大量な地点の価格バランスを見ることは、一人の通常人の能力を超えるものである。全県的な価格バランスは、土協会のような公的機関のリーダーシップによって、地区の幹事、市町村のチーフを通して、整合性を図ることができる。これまでも、各市町村の商業地、住宅地の最高価格地点価格を検証してきた。さらに前回は、河川区域内の価格、調区内雑種地等の価格バランスも検討対象に含めた。ミクロの視点から市町村の価格を捉え、さらにマクロの視点で価格バランスをとるためには、チーフ間の協議や連絡がおろそかにできないのである。このバランスがとれないときには、地価公示や地価調査の会議の中でも協議し、時には地価公示地の選定替えも行っている。何百、何千もの標宅地点の価格は、毎年 of 不断の価格調査と協議によって生成された成果物なのである。このことは、不動産鑑定士の社会的責任ととらえ、担当する鑑定士だけでなく、土協会全体の問題として公的委員会が所掌している。

b 市町村内部の価格バランス

かつて昭和62年当時、不動産鑑定業者が集まった組合が固定資産評価業務を受託した。そのときは組合がその市町村の評価について責任を負うことになった。担当する不動産鑑定士は結果に対して連帯責任である。どのポイントの評価も担当者全員が説明責任を負う。そのころに行った仕事の進め方は2種類あった。

第一のやり方はA市で行われた方法で、チーフが全市にまんべんなく散在する主要ポ

イントを担当し、その他の人はその主要ポイントの周辺のポイントを担当した。チーフ以外の人はチーフの担当ポイントとバランスをとることになった。しかし、チーフでない人同士の価格バランスをとるのは難しい。今では地域を分けてその接点部分の価格を調整する形になっている。鑑定士たるものは、自分の責任において提出した価格には自信を持っており、なかなか価格調整をすることは難しいのである。多くのポイントがあれば、それぞれの価格の組あわせは幾何級数的に増加する。一つを直せば、他の地点に波及し、あたかもパズルの世界である。

第二のやり方は、群馬県の組合から教わり、川越地区で行った方法であり、チーフが全地点の価格をとりあえず叩き台として提出する。叩き台であるから、その価格はまだ公表されていない、鑑定士の間で率直な意見交換を行い、全員が担当の有無にかかわらず自由に討議してバランスを検討する。その後には決まった価格は担当者の個人的な意見価格ではなく、全員の合意に基づく価格である。したがって価格には連帯責任を持っているということになる。

現在の固定資産評価業務は、市町村の指名された鑑定士によって行われている。形式的にはそれぞれの不動産鑑定士が独立した別々の不動産鑑定業者である。鑑定評価書は連名でなく、個々別々にされている。組合のときのように連帯責任があるようにはなっていない。今後、固定資産評価が問題とされ鑑定評価書が開示され、あるいは法廷で俎上にあげられるときには、個人の鑑定業者が法的には追求されるだけである。このことから、ほとんどの鑑定業者は自分の評価書間のバランスは重要視し、問題の内容にしているが、他の評価員については関知しようとしていない。報酬に見合った責任ということから考えれば当然の話である。担当していない地点の価格に責任はない。

図1において、二人の鑑定士が担当するとき第一の方法をとると次のようになる。

地域的に分けて担当する方法（現在多くの市町村で行っている）

鑑定士 A 標準地 1 ~ 4

鑑定士 B 標準地 5 ~ 8

相互にバランスをとるように担当する方法

鑑定士 A 標準地 1 . 3 . 5 . 7

鑑定士 B 標準地 2 . 4 . 6 . 8

の方法をとると線路の北側地区のバランスはとりやすい。線路沿いの部分だけバランスをとればよいことになり、会議はスムーズであろう。しかし、国道沿いの地点や工場地の地点は離れているけれども類似性が強い。本来バランスをとるべきであるが、なかなか会議はしづらい。その結果、いずれか一方の地区の価格が全般的に高めに評価されるようになるだろう。

の方法をとると、ABそれぞれが線路の両側を分担する。そのため、全体のバランスを考えざるを得ない。結果的にバランスのとれたものになるが、それぞれが価格を出した後に微調整をしていくのは難しい。担当したポイントの試算価格はそれぞれの鑑定士の自信の現れであり、求められた正当性が主張され出すと、お互いに譲歩する形でしか解決で

きなくなる。価格が出てからでは会議はしづらいのが実情である。この方法では個別地点間のバランスは妥協によって決まり、より広域的な面的均衡はとりにくい。

図1で第二の方法をとると、チーフは全ポイントの暫定的な価格を図面上に明示し、会議の場に置く。それを評価員全員の前で見直す。価格順に並び替えたり、同種の用途だけを集めてみる。相続税や公示価格との乖離を見たり複合的に考えるのが会議の主題となる。そこではそれぞれが出してきた試算価格の正当性を論議するのではなく、どうすればバランスをとれるかが求められる。

しかし、この方法をとるとチーフの負担は大変大きくなる。

群馬県の組合の場合には、結果的に報酬のうちチーフが8割を担当し、サブは残り2割とされた。3年後に行われる次の評価替えのときには、チーフとサブが入れ替わることでお互いが納得している。群馬県の場合にはチーフとサブの力量差がないことと、サブは補完をする立場であることが8：2の割合を生んだのであろう。川越の場合前回まで3人のチーフが約2週間かけて叩き台を作り、その図面一覧表を元に3回程度の会議で全ポイントを見直している。そのため、作業量はチーフが他の人の2倍と考えてきた。それが担当地点の差である。チーフの説明責任に加えて作業量も全域に及んでいるのである。

