

8 まとめ

以上、愛媛県内の住宅地について、松山市・今治市・宇和島市における比準表の実証的導出を試みた。その過程においては主観を極力排除し、客観性を保持することに務めた。

多くの試行錯誤を繰り返す中で、異常な数値やプラスマイナス反対の数値が出たものもあるが、不具合理理由としては①事例が少なくその年の取引の傾向が顕著に表れたに過ぎないこと、②年によりその傾向も変わってくること、③採用事例は市場に生じた全ての事例ではないこと、などがあげられる。

これらの不具合理理由を踏まえて導出した松山市統同比準表は、全体的に概ね首肯しうるものになったと思われる(批判をおそれず敢えて自己採点すれば70点くらいか)。

ただし、この比準表は、第4章で述べたところの「中比準表」であり、あらゆる住宅地域の価格形成要因を説明できる性格のものではない。住宅地域は、その地域的特性により優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域、農家集落地域等に細分化されるが、今回の分析は農家集落地域を除く全ての住宅地域を対象としているため、導出された比準表も住宅地域の中庸的な傾向を示すに止まることに留意しなくてはならない。また、分析結果は過去のデータに基づいているため、将来動向を十分には反映しきれていないという点にも留意を要する。

地域の種別毎に要因の反応度合いは異なるのであり、標準住宅地域同士であっても、例えば最寄駅に対して一定の反応を示す地域と、最寄駅と呼べるような駅自体がない地域があるなど、要因の反応度合いは同一でない場合がむしろ多いのである。したがって、一定エリアごとに地域の種別を細分化すればするほど、その数に応じてより細分化された比準表が必要となる。

また、新設道路の供用開始、大型ショッピングセンターのオープン等、地域要因の変化に伴い、住宅地市場の特性も年々変化しているのであるから、比準表自体も一定ではあり得ず、今後状況に応じて見直しが必要となろう。

9 おわりに

今回の分析の過程においては、各分析者に一定のルールを義務づけ、採用データと分析方法に客観性を保持することに務めた結果、矛盾や限界も露呈したが、それがかえって問題点の解決に役に立った面も大きい。

「まとめ」において、松山市統括比準表をおよそ70点と自己採点した。優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域をまとめて母集団としたいわば「中比準表」としては、まずまずの成果ではなかろうか。

では、100点に近づけていくためには何が必要であろうか。標準地間の価格バランスの精度が要請される固定資産に係る標準地の鑑定評価を例にとるならば、普通住宅地区、併用住宅地区といった用途地区ごとに適正な比準表が作成されなければならない

い。

この適正な比準表を作成するために、具体的にどうしたらよいか。

まず、用途地区別に数量化Ⅰ類などの統計的手法を用いて、土地価格と価格形成要因の関係及び格差率を抽出する。これは今回の研究で行ったとおりの方法であり、主観を可能な限り排除することで客観的かつ理論的な分析を行うことができる。統計的手法によって距離、規模などの定量的な要因についてはある程度妥当な結果が期待できる。

しかし、環境条件などの定性的要因を代替させる項目の選択については常に困難がつきまとう（松山市統括比準表でガス有無の格差率が7%となったことは、事業所割合と人口割合の2項目では十分に吸収しきれなかった環境質がここに入り込んでいるとも考えられる）。

また、今回の試行錯誤で明らかになったとおり、事例データ数が限られたものであったり、年度毎に母集団の性格に大きな差異があることにより、求められた格差率自体が非常に不安定なものになってしまう短所もある。

統計的手法のみでは自ずと限界があり、万全とはいえない。

そこで、地域の実情に精通した不動産鑑定士の再登場となる。

「評価主体が、不動産鑑定評価実務上の経験則から判断された要因を追加、修正をした上で具体的妥当性を盛り込んで決定した数値を勘案して、土地価格比準表に採用すべき要因、比準表の型式、要因の格差率などを判定する方法」^(注1)を併用することが必要不可欠なのである。

統計的方法と不動産鑑定評価実務上の経験則とのフィードバックを何度も繰り返すことによって、初めて地域の実情に即した有用な比準表の作成が可能となるものと考ええる。

不動産鑑定評価基準は、不動産の属する地域は固定的なものではなくて、常に拡大縮小、集中拡散、発展衰退等の変化の過程にあるものであり、不動産の今日の価格は、昨日の展開であり、明日を反映するものであって常に変化の過程にある、という。

不動産はまさしく変化の過程にある「生き物」である。

この意味において、今回の研究は終着点ではなくワンステップに過ぎない。

市町村合併をはじめとする激動の時代を迎え、今後も不動産市場に生ずる変化に関して、地域別・時系列的な研究・分析活動を継続していくことの重要性を、強くかみしめている次第である。

(注1)(財)日本不動産研究所編『固定資産税のシステム評価』ぎょうせい(1999)p219