

2025 年 7 月吉日

資産評価政策学会 会員 各位

資産評価政策学会
会長 岩崎 政明

2025 年度資産評価政策学会 総会・シンポジウム開催のお知らせ

拝啓 会員の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、2025 年度総会及びシンポジウムの開催予定日が下記の通り決まりましたのでお知らせします。ご多用のところ恐縮ですが、万障お繰り合わせのうえ、ご出席下さいますようお願い申し上げます。

出欠の回答および総会議決権委任につきましては、同封のハガキでご提出くださいますようお願いいたします。

敬 具

記

1. 開催日 2025 年 7 月 19 日（土）13：00～16：30
 2. 会 場 日本大学経済学部 7 号館 2 階講堂
 3. プログラム
- 13：00～13：20 総会（議事次第につきましては、別添 1＜総会次第＞をご覧ください）
- 13：25～13：45 学会賞表彰式
- 14：00～16：30 シンポジウム「損失補償・入札における資産評価の原理と実務の課題を問う
ーマンション建替え等による賃借権終了時の「補償」を中心として」
（シンポジウムの詳細につきましては別添 2＜シンポジウムの案内＞をご覧ください）
- 17：00～19：00 懇親会（日本大学経済学部 7 号館 14 階を予定、会費：5 千円）

別添 1

＜総会次第＞

（1）審議事項

- 第 1 号議案 2024 年度事業報告及び収支決算（案）
- 第 2 号議案 2025 年度事業計画及び収支予算（案）
- 第 3 号議案 2025・2026 年度 理事候補者（案）
- 第 4 号議案 2025・2026 年度 役員候補者（案）

（2）報告事項

- ・ 2025 年度資産評価政策学会賞
- ・ その他

別添 2

＜シンポジウムの案内＞

「損失補償・入札における資産評価の原理と実務の課題を問う
ーマンション建替え等による賃借権終了時の「補償」と設計入札を中心として」

主催：資産評価政策学会

開催日時：2025 年 7 月 19 日（土）14：00～16：30

開催場所：オンサイト：日本大学経済学部 7 号館 2 階講堂

オンライン：zoom 配信（ウェビナー）

公開形式：一般公開、無料

定 員：100 名（先着順）

参加申込期限：2025 年 7 月 14 日（月）

1. 趣旨

資産評価は、公共用地取得、土地収用・都市再開発、不動産競売・公共調達・払い下げにおける公的入札等、公共的な事業の多くにおいて必須となる。資産評価については、ミクロ経済学、法と経済学、租税法、行政法等の諸分野で理論が構築されるほか、これらをも踏まえ、土地収用法の損失補償基準、公共用地の取得に伴う損失補償基準、不動産鑑定評価基準、売却基準価額、固定資産評価基準等の行政のニーズに応じた法や行政指導による評価マニュアル・基準が定められている。

一方、実務家等からは、評価をめぐる、例えば次のような問題提起がなされている。

例えば、憲法 29 条の財産権保障、土地収用に関する最高裁判例では、土地等に対して「完全な補償」を行わなければならないが、これは、土地についていえば通常、取引事例等に基づく市場均衡価格たる「正常価格」ないし「交換価値」の「対価補償」を意味し、他に、移転料、営業休止補償、借家権の移転に係る引っ越し・家賃差額補償等を「通常生じる損失」として補償しなければならないこととされている。2025 年区分所有法等の改正では、建替え決議等に伴い賃貸借を終了させることとしたが、その際区分所有者等が借家人に「通常生じる損失」を補償しなければならないこととされた。

しかし、厳密にいえばこれは、土地所有者にとっての価値が均衡価格を超える者をも無理やり強制売買に引きずり出すことによって、実は、「収用の前後を通じて同等」でなければならないのに、供給者の余剰は不完全にしか補償されなくなるのではないのか。正常価格の基準とされる「最有効使用」の概念が、特殊に高度な土地利用を前提としてしまい、均衡価格を上回る過大な評価を導く原因になってはいないのか。

マンション建替え等に伴う賃借権は移転ではなく消滅するのだから、仮にこれを完全に補償するなら、移転料、家賃差額等の「通常生じる損失」ではなく「対価補償」でないとつじつまが合わないのではないのか。さらにいえば、収用は偶然に平穏な生活を奪い去る以上、憲法 29 条 3 項に基づく「完全な補償」が必要であるものの、クラブ財としてのマンションの更新に伴う土地利用の変遷は権力作用によるものではなく、憲法 29 条 2 項の財産権の内容の定め方に依存するのだから、当然に収用並みの補償が必要とはいえないのではないのか。

さらに、国公有地の払い下げにおける土地評価が、中立公正かつ客観的になされていない場合があるのではないのか、価格入札原則のために公的プロジェクトにおける構想や設計の、特に将来も含めた内容面の評価が適切になされていないのではないのか。このために地域の景観が損なわれたり、観光客、来訪者の獲得において他に劣後して地域の活性化が阻まれているのではないのか。また、抵当権実行時等の担保価値評価が、情報の非対称性なく客観的に行われる条件を十分には備えていないのではないのか。

固定資産税の土地評価・家屋評価が、好景気の時代の高い価値を反映した高い評価額に据え置かれたまま、不景気時の実収入等を反映した評価額から乖離しているのではないのか。

本シンポジウムでは、このような現代的な評価をめぐる諸問題を踏まえ、現在の資産評価の原理、理論、各種基準等が果たして現実の問題に対処するうえで適切なものたり得ているのか、どのような原理的な検証が必要なのか、公共用地補償や入札現場における客観性、公正性を担保するためには、どのような制度と運用の改善が適切か、等々について、幅広い観点から考察し、一定の方向性を探ることとする。

2. 論点例

- ・ 損失補償評価と入札適正価格評価とは何が共通し、何が異なるか
- ・ 評価の前提の違いが余剰と補償の相違をもたらすのではないのか—当事者の任意の自由意思によるか、強制的・権力的な契機によるか、強制売買である不動産競売でも余剰を考慮すべきか
- ・ 財産権を剥奪する場合の「正当な補償」（憲法 29 条 3 項）と、財産権の内容を「公共の福祉に適合」するよう法律で定める場合（憲法 29 条 2 項）における補償の要否・内容とはどう違うか
- ・ 老朽化マンションはどうしたら価値を最大化できるか—建替えか区分所有権解消か
- ・ 賃借権と所有権との関係は何か—所有権に付随する賃借権の帰趨
- ・ 不動産の評価、特に対価補償は、物理的属性だけでなく、権利調整費用を加味しなくてよいのか
- ・ 正常価格は、最有効使用を想定しているのか—標準人の凡庸な土地利用が前提ではないのか
- ・ 「通常生じる損失」の「通常」とはどういう意味か—どこまで予測できていたことか、相当因果関係の及ぶ範囲は何か、対価補償と何が違うか
- ・ 社会正義、弱者保護と財産権の設定内容との関わりは何か—福祉は誰の責務か

- ・ 公有地払い下げ・公共調達・不動産競売のいずれも、価格入札が原則たるべきかー内容・仕様が事前に確定できるサービス等と、内容・仕様次第で価値が変わるサービス等との違い
- ・ デザインや計画が将来もたらす価値をどう評価し、どのように補償すべきかーデザイン料、計画策定料は安ければよいのか

3. 登壇者

岩崎政明（明治大学）、井出多加子（成蹊大学）、大木祐悟（旭化成）、富田裕（弁護士・一級建築士）、堀川裕巳（不動産鑑定士）、福井秀夫（都市開発研究所）

4. 構成案

【問題提起】

「評価と補償の原理から見たマンションの賃貸借終了時補償」 福井秀夫

「デザイン・品質の内容価値をどう評価するかー損失補償・価格入札との異同と将来価値の予測」 富田裕

【ディスカッション】

「補償、評価、入札、課税の諸原理と実務の調和」

…問題提起者に加え、3 のメンバーにより討議

<お申込み・お問合せ>

資産評価政策学会 事務局

Mail : japap00@gmail.com