

## 第16章

# 墓地

個人が死に至ったとき、その遺体やお骨をどのように納めるかは、個人の身分や所得等とは無関係に誰もが直面する課題である。その埋葬の仕方や施設などについては、我が国の長い歴史のなかで形成されてきた慣習だけでなく、その時代の世相を反映した移り変わりがみられる。本稿では、墓地の鑑定評価を論じるにあたり、大まかにその歴史の変遷をたどってみる。

### 1 墓地の歴史の変遷

#### (1) 墓地の発祥から江戸時代

墓地の歴史は民族伝承との係りをもちながらも、一方で国家体制の影響も受けてきた。葬制の歴史をたどると、弥生時代には政治権力の発生とともに、死者に対する意識変化が現れ、墓穴や棺などの埋葬施設が設けられるとともに、墓地を集落から分離する兆しが見られる。

大和時代には、権力者の墓である古墳が出現する一方、貴族以外の墳墓築造への厳しい規制がしかれた。<sup>6</sup>一般人の遺体は路傍に遺棄され、遺骨は骨壺に納めることなく捨てられていた。こうした風習は、平安時代から鎌倉時代にかけての「餓鬼草子」「一遍上人絵詩伝」などの絵巻物からもうかがえたとされる。

6世紀前半に仏教が渡来するや、朝廷に急速に広まり推古朝による寺院建築の増加がみられた。仏教の教義によるものでないが、歴史的にはこの頃に最初

の火葬が行われていたとされる。8世紀頃からは一般人にも祖先の追善供養のため、阿弥陀信仰等によって火葬の風習が急速に取り入れられ、祖先神が成立した。

奈良時代に入ると、万葉集等の歌や記述などから、火葬後の遺骨を山にまく散骨も行われたという。平安時代には貴族の政治文化が栄える一方、律令体制のゆるみとともに武士の台頭がみられ、この頃には山野や河川が墓地となり、9世紀後半には川辺での庶民の墓地も設けられた。

平安末期に至ると、浄土思想にもとづく死者の供養の觀念が形成され、檀家関係が成立し、葬式法要を主たる財源とする寺院が発達した。これにより墓地が都市、集落の中にも現れるようになり寺院境内墓地が発生した。秀吉の檢地から徳川幕府に継承された小農民の自立政策のもとで、僧侶が村に定着し葬儀や追善口向を行うとともに多くの寺院も開創され、一般人の間にも寺と墓が急速に結びついてきた。現存する寺院の多くが、15世紀中葉から17世紀中葉のこの約200年の間に建てられたともされる。

平安時代には納骨の習俗が表れはじめ、鎌倉時代には日本的ともされる死後の供養も行われるようになる。こうして死者の教養が仏教と結びつき、寺院墓が形成されていった。また一方、系譜性を重視する家の形成は、死者祭祀をその役割とされるようになり、鎌倉時代末期には、武士層で一族ないし家の墓とともに氏寺も形成された。

17世紀の江戸中期から、小農の自立にとまない農民・庶民の間に家が形成されるようになり、墓地、墳墓を祖先祭祀の対象として継承し、この頃から墓地に墓石を築くようになった。江戸時代には一般家庭にも仏壇が置かれるようになる。徳川幕府のもとでは「宗門人別改帳」による檀家制度が確立され、徹重な宗教統制や寺社統制が行われた。幕府は、社寺領地を含めて寺院を経営的に庇護する一方で、統治の組織として利用したとされる。

## (2) 明治から昭和の時代

明治維新は王政復古の時代でもあったことから、神道を国教とする神仏が離

れる廃仏毀教が行われた。寺請制に基礎をおく宗門人別改帳が廃止され、明治4年に戸籍法、氏子改め規則が制定された。自葬禁止と神葬祭容認により、葬儀は神官や僧侶によるべしとし、自己の信ずる宗教での葬儀を固く禁じた。

明治5年には、現在の青山霊園や雑司が谷墓地が神葬祭墓地として設置され、これが歴史的にも初めての公営墓地の誕生とされる。明治6年、反仏教的色彩の火葬禁止令が出されたが翌々年の8年には解除された。これ以降明治政府の墓地政策は宗教色を薄めていったとされる。この頃には、墓地処分内規則によって墳墓や墓地の定義もされ、政府は、墓地は国家の管理下に置かれることを宣言するとともに、墓地新設や拡大には許可が必要であった。

明治政府の墓地行政が、王政復古のイデオロギーを薄め安定・確立したのは明治中期とされ、17年には公衆衛生や治安維持の面から墓地及び埋葬取締規則も制定された。

庶民の間では、江戸中期以降に祖先祭祀、家の継承が行われ、これが家墓の形成につながり幕府統治の礎にもなった。明治政府においても家の継承を求め、天皇制国家思想の中で体系化し家制度の重要な支柱とした。それを具体的に物語るものは、明治憲法第987条の「系譜器具及び墳墓の所有権を承継するは家督相続の特権に属す」という規定である。

公営墓地については、その発端は先述のとおりだが、東京の都市開発問題と絡み共葬墓地の性格を帯びたものであった。東京市は明治22年、36年、市街地に散在する小墓地を積極的に移転する方針を打ち出した。この結果、小墓地が市街地からはほとんど姿を消した。大正8年には、都市計画施行令にもなう都市計画による寺院墓地の移送が行われ、大正12年の関東大震災後の震災復興事業では大規模な寺院墓地も移送された。これにより同年に多磨墓地が、八柱霊園も昭和10年に開設した。

明治以降には墓地は許可制であったが、第二次世界大戦後に墓地新設の制限が実質的に緩和された。昭和21年、内務省及び厚生省通達で、「宗教いかんで差別的取り扱いをしない」「墓地新設は原則として地方公共団体であるが、それが困難なときは宗教法人にも認める」「墓地新設が困難なときには寺院や教会に納

骨堂新設を認める」「山間部では個人墓地の新設を認める」というものである。これを契機に民間墓地の開設ラッシュが始まったとされる。昭和29年には土地区画整理法による事業認可とともに墓地新設の許可も得られ、民間墓地の開設にさらに拍車をかけることになった。

東京への人口集中は民間の墓地新設を必然的なものにし、この状況下において不動産業者が宗教法人の名を借りて進出するなどの問題が生じた。営利的な墓地造成に対する歯止めをかける必要も生じ、昭和43年、46年、厚生省通達により、墓地の永続性と非営利性を求めることになった。

昭和23年の民法改正により家督相続を廃止する一方、民法第897条の祭祀条項で、「墳墓の所有権は被相続人の指定ないし慣習に従って、祖先の祭祀を主宰する者が承継する」とした。また、同年、明治17年の墓地及び埋葬取締規則を引き継ぐ「墓地、埋葬等に関する法律」を制定したが、過去にみられた治安維持的な側面をなくし、公衆衛生面に純化したものとなった。

### (3) 現代における墓地

明治国家を脱した日本国憲法下における現在でも、墓は今なお、社会の基底にある「家」の問題の象徴的存在になっている。

戦後、日本の高度経済成長にともない、労働力となる若年層を中心に農村から都市への人口の急激な流入が生じ、このことが三世代世帯等のいわゆる大家族から核家族へと家族形態の変化を惹起させることになった。核家族世帯の増加が「家」を現実的な意味で崩壊させ、出生率低下と相俟って個々の家族が継ぎを確保することを困難にし、同時に「家」の存立基盤を失わせる結果をもたらしたとされる。

こうした中で個人の価値観の変化や多様化にともない、墓を先祖代々の霊の休まるどころと考えるよりも自己の死後の住み処と考え、生きざまを刻み、子供などとの繋がりを志向する墓意識への大きな変化がみられる。

生前葬や生前墓を求める者のほか、個人の自由意思によるニューデザイン墓、樹木葬など自然葬の志向は具体的な表れともいえよう。

また、現代の墓地不足という事態から、従来一般に觀念されてきた墓地とは異なり、できるだけ場所をとらず、あるいは使用期間を制限した納骨堂等の形態への変化も生まれてきている。

例えば、従来の墓石にかえてコンクリート壁(塀)のように墓石が並んだ形式の「壁墓地」、ロッカー方式のような納骨施設の「ロッカー式墓地」、建物の中に納骨のために仏壇上の空間を墓として貸与する方式の「マンション型墓地」、建物の中に区画した墓地をつくり墓石を置く「屋内型墓地」などもある。

納骨堂は焼骨を寄託する施設であるが、マンション型墓地や屋内型墓地は、納骨堂や焼骨を土中に納める埋蔵施設ではなく、その場所を使用する権利を取得するという意味では「収蔵」という概念の方がむしろ当てはまる。こうした墓地法が当初予想した墓地や納骨堂の概念から外れた施設も出現している。

### (4) 墓地をめぐる今日的課題

平成19年度の厚生労働省による調査結果からも、様々な形態の墓地等が生じる一つの原因と考えられる墓地不足の実態を知ることができる。

例えば、年間の死亡数に対する墓地・納骨堂を合わせた数の比率では、全国平均が約74%であるのに対して、東京都では約10%と低い値となっている。墓地等の経営主体別内訳では、東京都では個人墓地が約70%、残り30%近くが宗教法人であり、地方公共団体によるものは僅か0.4%に過ぎない。また、他県に比べ納骨堂の割合が比較的高いというのも、東京の特色の一つである。

墓地不足は、多くの都民が東京以外の首都圏の民間霊宮にお墓を求めたり、遺骨を自宅に所持している状況をもたらすなど、人口の集積する東京では深刻な問題となっている。このことが公営墓地での空き墓地の高い応募率や永代使用料の高額化となって現れている。そして、土地を高度利用した墓地の立体化や合葬形式の埋蔵形態は、市街地での墓地建設の困難性等と相まって、墓地不足を補うための方策として出現してきたといえる。

そこで、墓地問題が顕著な東京における都立霊園の取組み状況をみてみたい。東京都は、都道府県単位で霊園事業を行う唯一の自治体であり、現在の都立

霊園の規模は、青山霊園や多磨霊園など8か所、総面積416万 $m^2$ 、使用者数約26万人、埋葬体数約118万體となっている。今のところ、新規開設の予定はなく、墓地使用者からの返還や無縁整理による空き墓地の再貸付を行うのみである。都市への人口集中や核家族化、老年人口の増加等による墓地需要の逼迫に対処するため、昭和61年以降「東京都霊園問題調査会」を設置するなど、時代のニーズに着目した霊園行政の展開を図っている。

例えば、平成3年度に既存霊園を活用した壁型埋蔵施設をはじめ、平成5年度に開設した多磨霊園みたま堂の長期収蔵施設の供給がある。

また、単身者や子供のいない夫婦でも将来の不安なく利用できる墓地を供給するため、一つのお墓に多くの遺骨を一緒に埋蔵するという新しい形態で、なお生前に申し込むこともできる小平霊園合葬埋蔵施設を平成10年度に開設し、その後、他の霊園でも整備している。

平成16年度には、区部霊園を130年の歴史に刻まれた都民共有の自然資源・人文資源ととらえ、「霊園」と「公園」が共存した空間として再生するため、墓所の移転や新たな立体式墓地の建設を行っている。立体式墓地は、一般墓所の対面墓参の利点と合葬式の利点を併せもつ新しい形式の墓地として開設した。

また、平成19年の公園審議会では「都立霊園における新たな墓所の供給と管理について」諮問したところ、20年の答申では、都民の墓所需要に応えるため、当面、集合墓地の供給を中心に取り組んでいくことや、死後は安らかに自然に還りたいという思いに応えられる新たな墓所として、樹林墓地や樹木墓地を供給するなどの提言がなされた。これを受け、東京都では、樹林墓地や樹木墓地の小平墓地での導入を決定し、平成23年度完成を目指した取り組みが行われてきた。さて、これまでの日本では、墓の永続性、承継性が当然の前提とされていたため、一般墓地等について、ヨーロッパにみられるような期間満了により墓地使用権が消滅し、その後は散骨、合祀する例や、灌木やバラ園の下に骨壺を埋葬するなどの「期限付き墓地使用権」という概念が議論に上ることはなかった。

しかし、近年の墓地不足を解消する柱として、墓の「省スペース化」と並び「永代使用権の見直し」も大きな課題の一つとされてきた。平成9年の霊園管

理問題等検討委員会の答申では、「公の財産の公平かつ効率的な利用」という観点から、「原則として、すべての都立霊園について永代使用を廃し、使用期間を設定して、墓地を循環利用することが可能となるようにしていくことが望ましい」とされた。だがその後、平成11年に「墓地、埋葬等に関する法律施行規則」(昭和23年厚生省令第24号)の一部改正によって、無縁墓所の改葬手続が簡素化され、墓所の使用期間を設定しなくても墓所の循環利用が図りやすくなった。この規則改正を受けて、都では平成12年度から一般墓地等について計画的に無縁墓所の整理に取り組み、整理された墓所の再貸付を行うなど、一定の成果が得られてきているという。

当面、期限付き墓地使用権問題は回避されたが、墓地の絶対不足の中で公営墓地への需要は依然高いものがある。現状でも承継されていない無縁墓所が多数存在し新たな無縁墓地が発生すると推測されることから、無縁墓所整理を一層促進し、循環利用による墓所の供給拡大に努めることなどは、今後の重要な課題とされている。

現在に至るまでの墓地をめぐる歴史的変遷をたどってみてきたが、埋葬方法や墓地の使用形態等は、国家的体制、民族伝承及び文化的由来をはじめ、都市計画、社会の人口・年齢構成・世帯構成、人々の価値観、家族観など様々な要因の影響を受け、その時代を反映したかたちで具現化されてきた。

今後、我が国が経験したことのない人口減少社会や少子・高齢社会の本格的到来は、従来からの墓地の観念や墓地のあり様をさらに大きく変貌させる要因と考えられ、それは鑑定評価等にも影響を及ぼすことになろう。

## 2 墓地評価にあたって

現在、墓地を評価するための公的な評価基準としては、「墓地評価基準」(昭和62年4月13日、中央用地対策連絡協議会)以外に評価手法を定めるものはないとあってよい。



これは後述するように、墓地については、用途の固定性・永続性・非譲渡性等の特性があり、基本的に市場価格を求める必要性は通常生じないこと、および寺院墓地に限定した問題ではあるが、宗教上の教義からみたら解釈上の疑義が生じる墓地使用権の成立ないし、同権利設定に伴う対価について経済的対価の意義に関する解釈に疑問を呈する立場があることによる。

しかし、公共事業用地として必要となる場合には、評価が必要となる。墓地が、墓地にかかる評価客体として認識されるのは、墓地使用権と呼ばれる墓地地使用・収益する用益権が主たるものであるため、評価対象が不動産か否かについての議論もあつてきざることである。だが、墓地使用権が土地についての使用権と捉えることができるとは動かし難い事実であることから、不動産の範疇に属することは疑いないところである。

不動産の評価は、費用性・市場性・収益性の三面からの接近方法が基本であること、ただし、評価対象不動産としての墓地使用権は、その性格上、評価手法・資料が制約され、一定の手法により得られる評価格は、信頼性に欠ける嫌いもある。

さらに、墓地については次に定義するように、墓所部分だけではなく、墓所に付随する共用施設の敷地部分を含み、墓地法に基づき都道府県知事の許可を受けた区域というのが正しいが、一般には墳墓が設置された墓所を指す慣行があり、対象不動産の確定が場合により、あるいは人によって、異なることがあるので留意する必要がある。

まず、本論に入るに先立ち、次のような定義をする。

「墓地」墓地とは、墳墓を設けるために墓地として都道府県知事の許可を受けた区域をいう（墓地・埋葬等に関する法律（以下「墓地法」という）に基づく第2条第5項）ものである。

したがって、後出の墓所だけでなく、通路、駐車場等の墓所に付随する共用施設の敷地部分を含む区域である。

ところが、一般には、墳墓が設けられている土地一般をいい、一度墳墓が

設けられると、いわゆる更地ではないので、概念上は、宅地の分類に準じて墓地使用権が付着した墳墓と更地の墓地とを区分する。

「墳墓」墳墓とは、遺体を埋葬し、または、焼骨を埋葬する施設・敷地（墓地法第2条第4項）をいう。

「墓地使用権」墓地使用権とは、墳墓を所有するための土地の用益権の一種であるが、墓地の種類等によってその解釈は異なる（3(4)墓地使用権を参照）。土地収用法第5条第1項第1号に規定する権利であり、一般に、永代供養と墓地使用権を合わせて、「永代使用権」とも呼称される。しかし、元来永代とは永久のことであり、不動産について期間が永久であるのは所有権以外にはないもので、土地の使用権のように期間が限定（永代を「期限の定めがないもの」として使用される）されたものについて指すものではない。

「墓地の更地」墓地の更地とは墓地法第2条第5項に定める区域であつて墳墓等の定着物がなく、かつ、いまだ、墓地として使用収益を制約する権利の付着していない墓地をいう。

「墳墓付墓地」墳墓付墓地とは、墳墓等の用に供されている敷地で、墳墓等およびその墓地使用権が同一権利者に属している墓地（ただし、その底地部分を除く）をいう。

「墓地の底地」墓地の底地とは、墓地について墳墓等および墓地使用権が付着している場合における当該墓地区域の土地所有権をいう。

「墓所」墓所とは、昭和34年5月11日建設省発計第25号建設省事務次官通達「墓地計画標準について」に従い、墓地のうち墳墓を設置する区画の敷地をいう。「墓所の底地」墓所の底地とは、墓所について墳墓および墓地使用権が付着している場合における当該墓所の敷地所有権をいう。

「墓所の更地」墓所の更地とは、墳墓等の定着物がなく、かつ、墓地として使用収益を制約する権利の付着していない墓所の敷地をいう。

### 3 墓地に関する基本的事項の整理

#### (1) 法的規制

##### ① 憲法（信教の自由）との関係

日本国憲法第20条は国民の信教の自由を保障しており、お墓を建立するか否かの自由を含め、自己が埋葬される宗派等については選択の自由を有している。また一方で、寺院墓地管理者など埋葬を受け入れる側においても、信教の自由が考慮されるべきは当然とされる。この点に関して、改宗を理由とした埋葬拒否が許されるかを争点とした裁判例がみられる。

裁判所は「従来から寺院墓地に先祖の墳墓を所有する者からの埋葬蔵の依頼に対して寺院墓地管理者は、その者が改宗離壇したことを理由として原則としてこれを拒むことができない」とする一方で、「但し右埋葬蔵が宗教的典礼を伴うことにかんがみ、右埋葬蔵に際して寺院墓地管理者は自派の典礼を施行する権利を有し、その権利を差し止める権限を依頼者は有しない」とし、埋葬される権利と埋葬を受け入れる側の信教の自由との調和を図った判断を下している（津地判昭38・6・21）。

こうした判例もあり最近の寺院墓地では、寺の経営事情から檀家でなくても、また宗派が違っても区画を売り出すところも増えているが、法要などはその寺の宗派に則って行われることが大半とされている。

##### ② 民法上の規制

民法第897条第1項は、「系譜、祭具及び墳墓の所有権は、前条（第896条・相続の一般的效果）の規定にかかわらず、慣習に従って祖先の祭祀を主宰すべき者がこれを承継する」とし、ただし書において、「被相続人の指定に従って祖先の祭祀を主宰すべき者があるときは、その者が、これを承継する」と規定している。

また、同条第2項では、「前項本文の場合において慣習が明らかでないときは、

前項の権利を承継すべき者は、家庭裁判所がこれを定める」と規定している。

これらから、祭祀財産である墳墓は、一般の資産のように相続財産を構成するものではなく、相続分や遺留分の算定の基礎にも、相続放棄の対象ともならず、限定承認等の場合であっても責任財産に含まれないということである。さらに、祭祀財産としての墳墓は相続人の1人または親族その他の血族の1人への承継を除き、共同相続制度の創設後も第三者への譲渡は祖先の祭祀を主宰すべき者に該当しない限り認められないとされている。

##### ③ 墓地法上の規制

墓地法第10条第1項は、「墓地、納骨堂または火葬場を経営しようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない」とし、同条第2項は、「前項の規定により設けた墓地の区域または納骨堂もしくは火葬場の施設を変更し、または、墓地・納骨堂もしくは火葬場を廃止しようとする者も同様とする。」と規定する。この場合の「墓地を経営しようとする者」および「前項の規定により設けた墓地」には、新增設が含まれることはいうまでもなく、すべて都道府県知事の許可にかかわらしている。

さらに、墓地法第19条は、「都道府県知事は、公衆衛生その他公共の福祉の見地から必要があると認めるときは、墓地・納骨堂もしくは火葬場の施設の整備改善、またはその全部もしくは一部の使用もしくは禁止を命じ、または第10条の規定による許可を取り消すことができる」とする。

これら使用の制限もしくは禁止、あるいは第10条の規定の許可の取り消しについては、都道府県知事に広範な自由裁量権を付与している。

東京都の例についてみれば、東京都墓地等の構造設備および管理の基準等に関する条例（昭和59年12月20日条例。以下「都条例」という）、ならびに同施行規則（昭和60年3月1日規則第17号。以下「都規則」という）により墓地の経営立地に関する許可要件を定める。

### 〈都条例第3条〉(墓地等の経営主体)

墓地等を経営しようとする者は、次の各号のいずれかに該当する者でなければならぬ。ただし、特別の理由がある場合であつて、知事が、公衆衛生その他公共の福祉の見地から支障がないと認めるときは、この限りでない。

- ① 地方公共団体
- ② 宗教法人法(昭和26年法律第126号)第4条第2項の法人で、同法第5条第1項の主たる事務所又は同法第59条第1項の従たる事務所を、都内又はその経営しようとする墓地等の存する特別区若しくは都内の市町村の区域に隣接する都外の市町村の区域内に有するもの
- ③ 墓地等の経営を行うことを目的とする公益社団法人又は公益財団法人(以下「公益法人」という)

### 〈都条例第6条〉(墓地の設置場所)

- ① 当該墓地を経営しようとする者が、原則として、所有する土地であること(地方公共団体が経営しようとする場合を除く)
- ② 河川、海又は湖沼から墓地までの距離は、おおむね20m以上であること
- ③ 住宅、学校、保育所、病院、事務所、店舗等及びこれらの敷地(以下「住宅等」という)から墓地までの距離は、おおむね100m以上であること
- ④ 高燥で、かつ、飲料水を汚染するおそれのない土地であること

### 〈都規則第1条第2項〉(経営許可に係る申請事項等)

- ① 墓地等の周囲300m以内に存する道路、河川、海、湖沼及び住宅等の位置並びにこれらから墓地等までの距離を示した見取図
- ② 墓地にあつては、墳墓、ごみ集積設備、給水設備、便所、管理事務所、駐車場、緑地等の施設の設計図及び造成等に関する計画書
- ③ 納骨堂又は火葬場にあつては、建物及びその附属施設の設計図並びに建設に関する計画書
- ④ 許可の申請に係る詳細な理由書

- ⑤ 墓地等の敷地に係る土地登記事項証明書及び不動産登記法(平成16年法律第123号)による地図等
- ⑥ 墓地等の設置に係る資金等計画及び管理運営に係る書類
- ⑦ 申請をしようとする者が地方公共団体である場合には、当該墓地等の設置に係る議会の議決書の写し

⑧ 申請をしようとする者が宗教法人法(昭和26年法律第126号)による宗教法人である場合には、同法第12条の規則(公益事業として墓地等を経営しようとする場合には、当該事業を明記したもの)、同規則に基づき当該許可申請に関する意思決定を示す書類及び登記事項証明書並びに同法第25条第1項に基づく財産目録及び収支計算書並びにその他当該法人の財務状況を確認できる書類

- ⑨ 申請をしようとする者が宗教法人で公益事業として墓地等を経営するものである場合には、信者用の墓地等の経営の実績等を示す書類
- ⑩ 申請をしようとする者が宗教法人で納骨堂を設置するものである場合には、当該敷地に礼拝の用に供する施設が存することを示す建物登記事項証明書

⑪ 申請をしようとする者が公益社団法人又は公益財団法人である場合には、当該法人の定款の写し及び登記事項証明書並びに当該申請の意思決定の議事録

## (2) 墓地の種類

現存する墓地は、分類の方法によって幾つかの種類で捉えることができる。墓地の所有者に着目した場合には、国または地方公共団体が所有者である場合とそれ以外である場合を区別し、公有墓地と私有墓地に分けることができる。また、墓地の使用者が不特定多数に及ぶときとそうでない墓地を区別し、共葬墓地と非共葬墓地に区別することもできる。あるいは、墓地の経営主体に着目し、自治体の経営する公営墓地、寺院が経営する寺院型墓地、公益法人などの事業者が経営する事業型墓地の分類もある。以下には、墓地の管理者・設置の



場に着目した「墓地評価基準」の分類により、それぞれの特性を述べる。

なお、いずれの類型であっても、墓地を設置する場合には、墓地法に基づく都道府県知事の許可を得ることとされている。

#### ① 寺院墓地

寺院(教会)が、同一宗派に属する檀信徒のみに墓地使用を認める寺院(教会)の経営する墓地であり多数の存在がみられる。必ずしも境内に所在することを要しないが、境内のたとえば公園の一角を寺院墓地とするものは公園墓地の分類としている。また、墓地使用を認める要件として、檀家でなくとも同一宗派の檀信徒であれば認める寺院等種々みられる。

#### ② 公園墓地

公園墓地の設置・経営主体は一般的には地方公共団体・宗教学法人もしくは公益法人等であるが、経営管理についての不安な面がなければ、必ずしも公益法人でなければならぬ理由はないとも考えられるが、厚生省見解の示すところの経営管理主体の永続性・安全性を考慮すれば、結局、株式会社等の営利法人はこれを否定せざるを得ないことになる。

#### ③ 村落共有墓地

村落共同体の構成員のためにその共同体によって維持・管理されてきた共同墓地である。墓地の所有権が集落(集落は団体として権利主体と認められず、最小単位の地方自治体は市町村である)の総有である場合、共有である場合、個人である場合とがあり、その経営主体(管理者)が不明確もしくは不存在であることも多い。なお、当該墓地については、広く血縁、非血縁を問わず承継者とみなされる。

#### ④ 個人墓地

概ね個人が自己の所有地ないし一族の共有地等に墳墓を設けて使用する墓地であり、自用・他用を問わず広く認められる。既存墓地の使用ができない場合にのみ、墓地法第10条の許可を得て新增設が認められている(昭和27年10月25日衛発第1025号、公衆衛生局長回答)。

### (3) 墓地の特殊性

#### ① 用途の固定性・永続性

墓地は墳墓を設置することを目的とするため、墓地を使用する権利(墓地使用権)には、賃借権や地上権などの他の土地使用権にはみられない性質を内包している。

すなわち、墳墓は、墓理法(墓地、埋葬等に関する法律)による官庁の許可を受けた墓地内においてのみ設置され、容易に移動し得ない。墳墓が設置され利用開始されると、道路等の公共事業や土地区画整理事業(墓地を区域内において換地するのが原則であり用途の変更は伴わない)に供される場合を除き、一般的には、その用途は固定され、他に転用されることはない。また、墓地は子々孫々と永続的に承継されていくことから永久性を有する。

こうしたことから、墓地使用権の法的性質をいかに解しようとしても、固定性、永続性という性質を無視することはできないとされる。墓地使用権が問題となった過去のほとんどの裁判例では、墓地使用権の固定性、永続性に配慮して結論が導かれている。

山形地裁(昭和39年2月26日判決)では、「墓地使用権の本質は、その権利の特性よりして之を定めねばならないところ」「墓地使用権が墳墓所有のための権利であってその墳墓は官庁の許可によって特設された墓地内においてのみ設定されるものとするれば、墳墓は容易に他に移動せしめ得ない施設であり、しかもその施設は特殊の標識物によって象徴される関係上、墓地使用権に固定性を認めるのが合目的であるというべく、加えて、墳墓の所有権は、旧民法時代においては家督相続人に、現行民法の下においては祖先の祭祀を主宰するもの代々相続され、相続人が断絶して無縁とならない限り殆ど永久的に承継され、且つ死者に対する宗教的礼拝の対象となるべき特殊の財産であるから、その墳墓を安置する土地の使用権には永久性が生じると解されるところである。かくの如く、墓地使用権とは、墳墓の所有者がその所有目的を達するため他人の土地を固定的、永久的且つ支配的に使用する物権的性質をそなえる権利である



と觀念される」としてゐる。

#### ② 不融通性もしくは非譲渡性

墓地の經營廃止または区域の変更の際には、都道府県知事の許可を要するとしてゐるが、墓地全体の經營権および土地所有権に関する譲渡等の規定は明示されていない。

民法第897条は、墳墓についての規定であつて、墓地使用権が付着する墓地ないし墓地の底地および墓地經營権について規定するものではない。墓地を構成する墓地の付屬施設ないし、墓地および墓地の經營権に関する移転・譲渡の規定がないことをもつて、譲渡は認められなければならないが、墓地法第10条が都道府県知事の許可を受けなければならないことをもつて、許可さえ得れば經營権の譲渡は認められるとするかは、議論の分かれるところである。

墓地は公共的に必要なものであり永続性をもつて經營されることが望まれ、墓理法上も墓地の責任ある管理運営が求められている。このため、金儲けのための無責任な墓地の開發經營が横行することを懸念した厚生省は、昭和43年4月5日、各都道府県、指定都市衛生主管部局長あてに、墓地の經營は永続性と非営利性が確保される必要があるとし、墓地の經營主体は、「原則として市町村等の地方公共団体でなければならず、これにより難い事情がある場合であっても宗教法人、公益法人等に限定されることとされてきたところである」として、「株式会社等営利を目的とする法人に対して墓地の經營を許可する事」は許されないとした。したがつて、この通達以降は、墓地經營を營利目的で行う墓地の開發許可は建て前的にはあり得ないことになり、私的団体の經營の主体となるのは宗教法人・公益法人のみとなつたのである。

しかし、現実には經營許可に関して宗教法人の名義を借りて開發業者が自ら經營するという、名義上の經營主体と実質的な經營主体が乖離するという問題のケースもみられる。このことは裏返して考えれば、国民の墓地に対する根強い需要があるのに十分な供給ができていないことを意味し、ただ經營主体を制限すればこと足りるとするのは、根底から現実の課題を解消することにはならない

とも考えられよう。

次に、墓地使用権についても墓地の經營権の場合と同様に、第三者への譲渡に関する問題が生じる。墓地や墓地使用権が祭祀財産という特殊な財産で、一般的な財産とは異なつて取り扱われるべきことの性質は、墓地使用権が事業者と墓地区画の売買契約によるものであつても失われてはならないとされる。墓地に対する現在の社会通念に照らし、譲渡の必要性を認める合理的な理由がない限り、墓地使用権の第三者への譲渡は制限されるものと解されている。

#### (4) 墓地使用権

墓地を使用するのは墳墓を所有する目的のためであり、祖先等の祭祀行為を行うことにある。墓地を使用する権原として「墓地使用権」という言葉が用いられ、自己所有地の上に所有権の使用権能の現れとして墳墓を設け使用する場合と、他人所有地に墳墓を設置して使用する場合とがある。後者の場合を、特に狭義の墓地使用権とも呼ばれ、一般的には狭義の墓地使用権を指している。

それぞれの墓地類型においても、墓地使用権に共通して認められる権利内容は、限定された区画に墳墓を設置し埋葬・埋蔵することができ、その区画に至る通路を通行できることである。具体的な権利の内容は、類型ごとに墓理法、契約、規則、慣習、社会通念などにより定まる。墓地使用の対価については有償もしくはは無償で取得する場合など様々とされる。

各類別による墓地使用権の法的性質は、以下のように考えられている。

##### ① 個人墓地

個人墓地においては、墓地所有者と墓地使用者が一般的には同じであり、墓地所有者と墓地使用者を異にする他の類型とは相違し、墓地所有権の内容として墓地を使用するものであるから、個人が他人の土地に墳墓を設ける形態の個人墓地を除いては、墓地使用権を独立に論ずる余地はあまりない。墓地所有者と墓地使用者が完全に一致する個人墓地においては、墓地使用をめぐる各種の法律問題は、所有権理論によつて処理される。

##### ② 村落共有墓地

一般には、墳墓の所有者と墓地の所有者とが異なる場合にあって、墳墓の所有者のために墓地使用権という権利が観念される。すなわち、墓地使用権は、一般には、他人の土地の使用を正当化する権原を意味する。

村落共同墓地の法的所有形態は様々であるが、墓地が村落（村落構成員）の総有である場合や墳墓の所有者の共有である場合には、墳墓の所有者と墓地の所有者が一致し、他人の土地の使用を正当化する権原の意味での「墓地使用権」を観念する必要は生じない。

なお、総有においては、所有権に含まれる権能のうち、目的物の管理機能は村落そのものに帰属し、目的物からの収益権能（墓地の場合には「使用権能」か適切）だけが村落構成員に帰属し、共有においては、各共同所有者は他の共同所有者との関係で縮減された管理権能と収益権能とを結合した1個の所有権（持分権）を有すると解されている。

### ③ 寺院墓地

寺院墓地は墓地所有者と墓地使用者が分離して存在するのが通常であり、墓地所有権とは別に墓地使用権が観念される必要がある。この墓地使用権は、所有者である寺院と墓地を使用する者との合意（墓地使用契約）に基づいて発生する。他の類型との相違は、使用者が寺院の檀信徒となることを条件に墓地使用権を取得する点である。寺院墓地のほとんどは、民法施行以前から存在する長い歴史を有しており、宗教的、人的な結びつきに基づいて運営され、契約や規則が存在しないまま従来からの慣習等により、墓地をめぐる関係が規律されている場合が多いとされる。

墓地使用権は、永代使用権と呼称されるのが一般的であり、その法的性質については、判例・学説においても争いがある。学説では「慣習法上の物権と解する」説や「物権的な対世的支配権能の効力が存する」説など『慣習法上の物権説』がある。

判例においては「・・・檀家加入契約という契約に由来するとしても墳墓と同様に永久性をもつべきもの・・・」とする『永代借地権説』（津地判昭38.6.21）。また「・・・墳墓の所有者がその所有目的を達成するために他人の土地

を固定的、永久的且つ支配的に使用する物権的性質をそなえる権利である・・・」とする『慣習法上の物権類似の権利説』（山形地判昭39.2.26、福岡高判昭59.6.18、東京地判平2.7.18、仙台高判平7.11.27）。さらに「・・・祖先の祭祀を主宰する被告らにおいて右使用貸借に基づく本件係争墓地の使用権を承継したもので・・・」とする『使用貸借説』（仙台高判昭39.11.16）がある。

裁判例では3つの見解がみられ、傾向としては墓地使用権を物権的に構成し慣習法上の権利と解するものが多くみられるが、いずれも墓地の永続性、固定性に配慮しつつ結論を導いている。

### ④ 公園墓地

公営型墓地では、墓地使用権の発生、消滅については条例、条例施行規則に規定があるが、墓地使用権そのものは明確に規定されていない。墓地使用権の具体的内容は、「公営型墓地を使用する」ということから、他の類型の墓地と同様に、祭祀主宰者によって承継されるという意味から永続的に使用する権利であり、通常は、他への移転も想定されていないという意味から固定性を有する権利といえる。使用を許可された区域に墳墓を設置することができる権利であり、遺骨を埋葬できる権利であることも「墓地を使用する」権利であることから、当然に認められると解されている。

一方、事業型墓地においては、墓地経営者と墓地を使用する者との墓地使用契約によって墓地使用権は発生する。墓地使用契約は、通常、墓地区画の「分譲」と称され、授受される金員は「永代使用料」とされる。分譲といっても土地所有権を売買するものではなく、墓地経営者に対価を支払って、特定の墓地区画に墳墓を設置し、使用する権利を取得することを内容とする有償双務契約である。

そこでの使用権は、特に使用期間を定めていないことや、その金額が高額であって土地の所有権を取得する以上のものであることが伺える。分譲ということなどから、墓地の永久性・固定性を前提としていることが伺える。こうした権利の発生や内容から判断して、事業型墓地の法的性格は、一般的な債権や慣習上の物権、地上権でもなく、建物所有を目的とした借地権にも類似した一種の物権化

した債権ととらえられ、個別ケースにおける財産権の強弱・内容から判断することが適切と考えられている。

#### 4 補償基準上の検討

墓地に関する評価が、公共用地の取得に伴い生ずる損失補償として生じる問題であることから、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱(昭和37年6月19日閣議決定、以下「要綱」という)および国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準(以下「国交省基準」という)上、墓地の取扱いはいは如何なる位置づけとなっているか、さらに公共事業等により墓地を移転する場合の補償上の課題について検討する。

##### (1) 特殊な土地の該当性

「分科会報告」(中央用地対策連絡協議会)は、「10 墓地評価の考え方(1)」の中にあって、「墓地は、墳墓を設けるために墓地として都道府県知事の許可を受けた区域をいうものであるので、基準第7条にいう「文化財保護法等により指定された特殊な土地」に該当しない」とする。

この趣旨は不明であるが、推論すると、国交省基準第7条(中央用地対策連絡協議会・補償基準も同じ)の「文化財保護法等により指定された特殊な土地」を文字通り「文化財保護法等により指定された特殊な土地」のみに限定し、これに該当しないとしたものと考えられるが、墓地は前述の通り墓地法に基づき都道府県知事の許可を得たもの(「都道府県知事の許可を受けた区域」と「文化財保護法等により指定された特殊な土地」との間に該当しないとすると必然的関連性は認められない)であるほか、墳墓については、民法上一般の財産と区別されることから、文化財に勝るとも劣らない特殊な土地・資産と認められる。

基準要綱の解説は、「この要綱においては土地等の価格の算定方法は、原則として市場価格を基準とし、これに収益還元価格、投下経費、課税評価額等を考慮するものとしてしているが、これはいずれも通常の利用状態にある土地等を想定

したものであって特殊な文化財等にその算定方法を適用するには困難をきたす場合が少なくない。従って、本規定が設けられたのであるが、この場合においても、このような特殊な土地について主観的価値を認めるものではなく、あくまでも交換価値・生産的価値等の経済的価値以外の客観的価値をも実状に応じて必要なデータの集積によって、金銭に換算評価する趣旨であることに留意すべきである」とする。このように、墓地ないし墓地使用権は市場価格を求めることは困難であり、墓地使用権取得のための投下経費、墓地経営に基づく収益還元価格及び墓地造成の再調達原価等を基準、もしくはは標準とすることができないことを考慮すると、ここに規定する特殊な土地と観念することが極めて自然・妥当と考えられるものである。

##### (2) 所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償(控除主義の適用)

所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償は、「土地に関する所有権以外の権利の目的となっている土地に対しては、当該権利がないものとして前二条の規定により算定した額から次節の規定により算定した当該権利の価格を控除した額をもって補償するものとする」(要綱第9条)として、一体の権利の表裏関係を示す。

通常、土地について利用権とその底地といった、一体の構成である不動産について更地と所有権以外の権利の関係は、相互に他方を控除した残額は他の利益・価値であるという原理・原則は、広く認められるところである。

ただし、厳密には、これら表裏関係を有する一権利の中においても一体化する場合と分離する場合の価値関係は単純にプラス・マイナスの関係ではなく相互に一体化の場合にはプラスアルファの融合原理があり、分離の際には同じく単なるマイナス後の価値以上の減損が生じる場合があるものである。これが価値評価の際の原子物理界の原理にも似た不思議な原則である。

##### (3) 公共補償適用の可能性

公共補償基準上の「公共施設」とは、土地収用法その他の法律により土地等



を収用し、または、使用することができる「公共事業」の用に供する施設をいう（公共補償基準要綱第3条第1項および第2項）ものである。墓地法に基づく火葬場（土地収用法第3条第25号）、国または地方公共団体が設置する公園、緑地、墓地（同条第32号）が、これに該当する。

次に「公共施設等」とは、「公共施設および村落共同体その他の地縁的性格を有するものが設置し、または管理する施設で公共施設に類するもの（以下「公共施設等」という公共補償基準要綱第3条第3項）をいう。

ここに、公共補償基準要綱の解説は、「村落共同体」には、「地縁的性格を有するもの」に包括され、これを例示するものであるから地縁的性格を有するものの判断に当たっては、村落共同体との比較関連において把握する必要がある。したがって、これに該当するものとしては、特定の地域に密着した地域的関連性を有し、かつ、当該地域住民一般、または、共同体の構成員一般が自由に参加できる機能上の協業性を有するものということができよう。（同第3項中段以下）。したがって、村落共有墓地がこれに該当する可能性が高い。

墓地評価基準4の(2)は、「(1)に係わらず、村落民が共同で管理し、かつ、村落民の大部分が使用している墓地については、公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱第3条に規定する公共施設に類する施設として処理することができるものとす」と定める。

このようにみると、寺院墓地と個人墓地が「公共施設ないし公共施設等」のいずれにも、該当しないことになる。「公共的施設であるか否かの判断は、第一にそれが地縁的機能を有するものであるか否か、第二に法律上収用権が付与されている公共施設に類する公共的機能を有するものであるか否か、によるものとしたものである。このため、前記地縁的性格を有するものが設置し、また管理する施設すべてが公共施設となるものではなく、それらのうち、さらに公共施設に類している施設という条件を充たす必要がある」（公共補償基準要綱の解説38頁）。

さらに「神社、仏閣等の宗教法人所有の建物、境内地が問題となる。これは、所在する市町村によって地縁的性格を有するものがあるが、多くの場合、

宗教法人独自の財産および運営に属するものであり、共同体または協業的性格が薄い上に公共施設に類する公共機能を有するものは少ないので原則として公共的施設に該当しないであろう。」（同要綱解説）とする。これは、宗教法人所有の建物・境内地についての記述で、墓地についてのものではないが、「建物・境内地が、宗教法人独自の財産として管理・運用される」のに対し、「墓地は、民法上一般財産と区分され、祭祀の主権者のみが承継を認められ、墓地の改廃については都道府県知事の許可（自体が公共性を有すると考えられる）を要するほか、機能回復の必要性等の各種制約があることを考慮するとき、地縁的性格に代わる公益性が認められるところから、機能回復の公共補償適用要件を充たす余地が認められる」ものである。

ここに、公共補償基準該当性を問題とするのは、当該施設の補償に際しその公共性に着目し、機能回復の要否を判断するためである。墓地の機能回復の必要性は、墓地の改廃には、墓地法に基づく都道府県知事の許可を必要とする規定からもいえることである。

これが、「墓地評価基準」第4の(2)において「(1)にかかわらず、村落民が共同で管理し、かつ、村落民の大部分が使用している墓地については、公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱（昭和42年閣議決定）第3条に規定する公共施設に類する施設として処理するものとする。」のも当然である。

#### (4) 補償上の課題

公共事業等により墓地を移転する場合、土地や墳墓の所有者が不明若しくは確定できないなど多くの問題が発生する。それは、墓地の種類、形態、形状や公共事業により取得される面積などにより異なる様々な問題が生じるが、墓地の移転先の確保ということとは、必ず解決しなければならぬ重要な課題である。

では、どのようにして墓地の移転先を確保したのか、具体的な事例を見てみると、四国地方整備局香川河川国道事務所の道路事業により支障となった村落墓地の移転（用地ジャーナル 2005年11号）は、墓地面積723m<sup>2</sup>、区画占有者84名の村落墓地のうち事業用地475.12m<sup>2</sup>、区画占有者55名を移転させたものである。



この事例では、町が既存墓地の隣接地に代替墓地を設置し、その費用(土地代、建設費用等)を公共補償基準に基づき補償を行う覚書を図道事務所と町が締結することにより、代替墓地を確保することができたものである。

また、横浜市の道路整備事業に伴う、村落型共同墓地に関する移転補償(用地ジャーナル 2007年2月号)では、墓地面積375.99m<sup>2</sup>、使用権者数36名のうち、事業用地198.20m<sup>2</sup>、使用権数21名を移転させる事例であるが、移転先については、当初の候補地が近隣から墓地建設反対を受けたため、市所有地を代替地とした。

この2事例とも移転先の確保が大きなポイントであり、香川河川国道事務所の場合は、地元町が協力して移転先墓地として新たな町営を設置した。横浜市の事例では、市所有地を代替地にすることにより移転先を確保することができた。

しかし、新たな墓地建設は条例の許可条件や地元反対等もあり困難な場合が多いのが実情である。墓地の設置場所を都条例第6条1項3号は、「住宅、学校、保育所、病院、事務所、店舗等及びこれらの敷地(以下「住宅等」という。)から墓地までの距離は、おおむね100m以上であること。」となっており、特に都市部でこのような土地を見つけては非常に困難である。

墓地は流通性がなく、法律、条例等により立地・設置基準等が厳しく定められた許可が必要な特殊な土地であり、また墓地を新設する場合は地元の合意も得なければならず、墓地を新たに設置することは困難な場合が多い。このように公共事業等により墓地を移転する場合、墓地の移転先の確保が補償上の最大の課題の一つであるといえる。

## 5 評価論上の検討

### (1) 墓地の属する地域

不動産鑑定評価基準は、鑑定評価をする上で相互の地域間に價格的に牽連関

係に立つ不動産は、種別を同じくする(機能・目的を同じくする)もしくは類似する不動産相互間において、分類・把握が重要であるとの立場から、まず地域の種類を分ける(総論第2一)としている。

地域とは、一般にある、広がりを持った範囲の土地と観念されるから、面的に連続性を有しななければならないと考えられるが、現実には存在する不動産は、歴史的経過・変遷を通じて、必ずしもそうではない。特に既存の墓地等においては、土地利用の形成の歴史を反映して斑状の存在が多数存在する。「分科会報告」は、「墓地は墓地以外の土地と異なる特性が見られるが、当該墓地に隣接する他の土地と地域を構成し、または、自ら地域を形成すると考える。」とする。

このことは、既成市街地内の墓地は寺院墓地、公園墓地を問わず周辺土地と種別を異にして、地域を形成し、あるいは自ら地域を形成して、相互に地価を昇騰させ、または、低下させ、相対的に墓地の稀少性を高め、墓地使用権も同時に稀少性を増している。その結果、納骨堂形式の墓地が開発され、あるいは、葬送形式さえ、海・山・水葬へと変化が見られるに至っている。

いずれにしても、一般に墓地は周辺土地から隔絶した存在であるため、墓地の評価に際し隣接・周辺地域の地価水準からの推定という最も一般的評価手法を困難にし、墓地の稀少性は通常の地価水準から遊離したものと変化しているところである。

### (2) 評価手法上の問題

#### ① 最有効使用

墓地が、それ自体で1つの地域を形成する程度の規模であるときは、墓地は墓地として使用され、墓地が墓地以外の土地とともに混在する場合にも相互に用途の転換は認められないし、墓地は墓地法の規制から墓地以外の用途は考えられないので、用途は硬直的である。

したがって、評価論上もともと基本的な最有効使用の判断一つとっても、社会経済的に良識と通常の使用能力をもつ通常人による合理的・合法的な最高・最善の使用方法についても、公共事業用地への転換を除き、墓地は墓地以外の

用途の可能性を検討する余地はないものである。

## ② 価格の種類

墓地について価格を求める必要性は、公共用地のために取得する場合以外に通常ありえず、墳墓付所有権（通常は墓地経営権とする場合が多いと考えられる）においても、墓地経営収益を目的とした売買譲渡は概念的には考えられるが、一般的にはない。

この意味においても、墓地は市場性を有せず市場を前提とする正常取引価格は成立しない不融通物であるといわざるをえない。考えられるのは墓地使用権に関する権利の変動・移動についてのみである。

対象不動産の特性として、市場性を有しないものについて公共用地として取得する土地の客観的・合理的と認められる、求める価格の種類は、不動産鑑定評価基準上の特定価格とせざるをえないと考えられる。ただし、墓地の構成部分である墓地使用権設定事例は多数求められるので、その設定事例から比準価格が求められ、この場合の比準価格は新たな墓地使用権取得価格としては信憑性があるものと考えられる。

## ③ 評価単位（対象不動産の確定）

墓地は、墳墓が設定される墓所部分と、通路、駐車場その他祭祀上必要な共同利用施設の敷地部分とから成り立っている。にもかかわらず、墓地使用権の設定または、譲渡の必要性から墳墓所有を目的とする墓地使用権が成立する墓所の画地をもって評価単位とするのを評価上の原則とすることが合理的である。

国交省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針の第2の一は、原則として宅地を前提としていて考えられるが、「土地の正常な取得価格は、次の各号の一に該当する土地（以下「画地」という）を単位として評価するものとする。ただし、当該土地の形状等から一体的に利用することが困難なものは、一体的な利用が可能な範囲をもって画地とするものとする。

- (1) 一筆の土地（次号に該当するものを除く）
- (2) 所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利

用目的に供されている一団の土地」

とす。

また、損失補償基準細則の第2は、「本条第一項各号に掲げる土地の正常な取引価格は、別記土地評価事務処理要領により算定するものとする。」（同土地評価事務処理要領第1条は、前記国土交通省の公共事業の施行に伴う損失補償基準の運用方針第2の一と同文）とする。

墓地評価基準では、寺院墓地、公園墓地のいずれの場合も積算価格を標準とすることとしている。しかし、評価手法に基づく積算価格（試算価格）についての特徴としては同じであるが、評価単位は、寺院墓地では墓地の区域を、公園墓地では墓地使用権の対象となる各墓所としている。すなわち、「墓地使用権価格および底地価格は、墓地の区域を墓地及び共用施設（道路、緑地、管理施設、駐車場等）に区分し、(1)により算定した墓地価格をその区分ごとに配分して墓所部分の価格を求め、次いで、これを個別的要因に即して各墓所に配分し、さらに使用権と底地に配分することにより求めるものとする。」

この場合、原価法により求められた積算価格（墓地全体の積算価格）と墓所部分の価格との関連・位置づけを明らかにすることは一般の宅地のように個別的要因について一定の数値・傾向が判明しているときは良いが、確立されたものがない（およそ、墓地について位置別効用等の効用比率に関する傾向・数値は各墓所・墓地ごとに異なる）ため比準の基準が存在しない（存在しても墓地ごとの名声・規模、高低差、設計方針等により異なり、墓地使用権の設定もしくは譲渡対価から求めた位置別効用比から求めたものが唯一個別的要因に基づく比準・基準となる）といえる。

墳墓の個別的要因は、墓地の位置、墓地の属する団体の品位・品格、傾斜・高低差・墓地としての設計の良否、方角・方位等により異なるものがあるので、位置別効用比を求めることは困難をきたすものである。

すなわち、墓地について原価法を適用するときは、墓地法に基づき、墓地区域が再調達原価を求める単位区域であることは明らかであるが、これに引き続き、（墓地全体の平均的積算価格を求めた後）墓地内の各墓所別画地に配分する指

標が存在しないので各墓所別墓地使用権設定もしくは譲渡の際の価値基準を基礎に個別的要因に基づく効用比率とせざるをえない。

結局墓地の区域全体の積算価格を求めたものの、これは墓地の標準的再調達価格に過ぎず、当該求めた区域内の標準的(平均的)積算価格に終わるので、墓地使用権を設定する際の価格差をもって配分比率とせざるをえない。

宅地の評価単位は個々の画地であり、原価法を適用する過程において考えられる造成開発単位と異なることは当然であり、墓地についても全く同様に最終的評価単位は墓所別画地とするのは全く同様である。

そもそも墓地評価といえども、墓地法の規定に基づく墓地の区域全体の評価を意味するのか、墓地使用権の対象となる墓所部分の各墓所別画地をいうのかを明らかにする必要がある。

通常、一般の評価単位は、墓地使用権の単位をもって最終単位とするものである。他の一般の鑑定評価と同様に、鑑定評価の対象となる不動産を確定することが必要であり、依頼者の意志によつて、いずれを望んでいるのかを確定することが必要である。鑑定評価の主体は、鑑定評価に対し必要となる鑑定評価の条件(対象確定条件)として、いずれでも対応できる。ただし、鑑定評価の際に対象確定条件により鑑定評価額が異なることについて、鑑定依頼者と鑑定主体者との間に十分な意思の疎通がなければ社会の十分な需要に応じられない。

この趣旨から、前記国交省の運用方針および損失補償基準細則、土地評価事務処理要領等の規定が置かれているところであり、寺院墓地のみが例外ではない。

#### ④ 評価手法

墓地について、このような特性をもつた土地(墓地使用権)を評価することは、現行不動産鑑定法(不動産の鑑定評価に関する法律)第2条第1項に規定する「不動産の鑑定評価」に形式的に該当することは間違いないが、不動産鑑定評価基準(区分地上権等類似の評価基準は存在するが)規定もなく一般に認められた評価手法が確立されていない状態のもとにおいては、部分的には多少疑問な点もあるが、「墓地評価基準」等公共事業のために取得するための基準によらざるを

えないのが実態である。その結果、コンサルタント価格としても、やむを得ない事情にある。対象不動産が不融通物として、取引の対象とならず、取引事例比較法の適用は不能(ただし、墓地使用権価格については、入札料あるいは墓地使用権設定対価として寺院墓地・公園墓地を通じて事例が多数求められるので取引事例比較法は可能)である。また、唯一、墓地使用権設定のための基準が各墓所別効用設定基準となる。

そこで、墓地評価基準は、積算法として対象区域の標準的積算価格を求めることとし、他方、当該墓地使用権について比準価格を求め、かつ、その底地価格を求めて合計価額と標準的積算価格とを比較対象として各画地価格を求めることとしている。

#### 1) 収益価格+比準価格

一般的には、墓地の底地価格(墓地使用権価格を求めるのに、墓地更地価格に対する墓地使用権価格割合をもって墓地使用権価格を除く方法は循環論に陥る恐れがあり必ずしも推奨できない面がある)は、他に事例・資料がないときはやむを得ないであろう。比準価格として求められる墓地使用権等の権利価格と収益価格として求められる墓地底地価格の合算価格を墓地の更地価格とする方法を採用するべきである。この場合、墓地更地価格に対する墓地使用権価格割合が先天的に9割というのではなく、地域により墓地の稀少性を反映して、墓地使用権もしくは底地割合も異なるものであるから、それぞれの当該地域の割合が実証的结果的に把握されるべきである。

墓地使用権価格と墓地の底地価格との合算額(必要に応じ共用施設敷地価額を加えた額)をもって墓地更地価格とせざるをえない場合があると考えられる。

墓地の底地価格は、墓地管理料の実際支払賃料と実際に必要とされる管理費との差額を還元した価格とすることもやむを得ないと考えられる。

公園墓地においては、その管理者が、地方公共団体等であつて、宗教法人ではない場合は、宗教行事を伴わないので、「墓地所有権論と墓地使用権論」(吉田久著)において、「檀家であるが故に最初、一定の金額を支払って墓地使用権を取得することがある。しかし、寺院墓地の使用については、檀徒が金品の付け届



けもしくは、支払いをすることは、墓地使用権の設定の対価をもって目すべきではなく、布施行為であると解するものが慣習法的には正当である。」とすることは宗教上の教義からは理解できるとしても、これを採用することはできないし、特定の宗教行事と無関係な公園墓地については、勿論関係ないものである。

図表16-1において、永代使用料と墓所の底地価格の合計から求めた墓所の更地価格について、対象墓地の価格を求めるための品等比較等を行う。

墓地間の品等比較は、比準項目として、〈交通接近条件〉(都心への接近、交通手段及び最寄駅からの接近性)、〈墓所配置条件〉(墓所部分と通路、緑地、駐車場等の設計・配置状態)、〈寺院・墓園の品位条件〉(墓地の規模、画地数、寺院・墓園の品格等)、〈墓地更地の品位条件〉(墓地造成の程度の良否、傾斜の有無および乾湿の良否・高低差等)、〈周辺の環境〉(周辺の土地利用との均衡状態)等について、それぞれ品等比較を行う。

墓地比準項目について各事例価格から比準する。

- A …………… (比準割合)  $100 / 90 \times 1,926,000円 = 2,140,000円 / m^2$
- B ……………  $100 / 150 \times 3,600,000円 = 2,400,000円 / m^2$
- C ……………  $100 / 60 \times 1,356,000円 = 2,260,000円 / m^2$
- D ……………  $100 / 105 \times 2,243,000円 = 2,136,000円 / m^2$

平均価格2,300,000円/m<sup>2</sup> (標準画地の評価格)

なお、墓地の更地価格に対する 墓地使用権割合は、

- A = 0.96
- B = 0.94
- C = 0.94
- D = 0.93

とする。

2) 積算価格 (原価法)

もう1つの評価方法は、対象墓地と同種同等の墓地を合法的に造成するため費用(積算価格)を求めるものである。この場合の最も困難な問題は、墓地を造成する場合の素地としてのどのような土地(価格)を採用するかについてであ

事例名	所在地	墓地費用		管理費用		管理料		管理料		管理料		管理料	管理料	管理料	管理料	管理料	管理料	管理料
		① 管理	② 管理	管理	管理	管理	管理	管理	管理	管理	管理							
A	〇〇区〇丁目	永代使用料(2.7m <sup>2</sup> ) 4,000,000円	・ 管理 1,000,000円	管理料 12,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年
B	〇〇区〇丁目	永代使用料(0.5m <sup>2</sup> ) 1,500,000円	・ 管理 200,000円	管理料 6,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年	管理料 3,000円/年
C	〇〇区〇丁目	永代使用料(1.8m <sup>2</sup> ) 2,300,000円	・ 管理 2,300,000円	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年	管理料 8,400円/年
D	〇〇区〇丁目	永代使用料(1.1m <sup>2</sup> ) 2,000,000円	・ 管理 300,000円	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年	管理料 10,000円/年

(注) 実際には頻りに管理料は3分の1とする。

図表16-1 事例にもとづく評価例



る。

墓地評価基準のように「周辺土地」とすることができるのは、前述のとおり林地地域や農地地域に存する墓地は、墓地地域（価格水準）と隣接地域（価格水準）とが比較的均衡水準を維持していると考えられる場合には適切であるが、墓地法に基づき墓地新設の許可が認められる可能性がなければ無意味であるほか、積算法を適用する際の素地価格採用上の問題がある。なぜならば、墓地造成には、墓地法上の都道府県知事の許可を得ることが必要であり、そのためには周辺の土地所有者もしくは、使用者住民の同意を必要とするほか、住宅・学校・保育所・病院・事務所・店舗等の各施設からの離隔距離を確保する必要がある、既成市街地内では事実上、この承諾を得ることは不可能であるからである。

その上、素地価格設定に既成市街地において単純に周辺宅地とするのは墓地形成に至る、歴史的経過の間の地価水準の変動・推移と隣接地と墓地との地域相互間の推移関係を明らかにする必要がある。

この意味で、単純に周辺宅地を墓地の素地とすることは、墓地の隣接地域の地価は墓地地価水準に類似するであろうとの類推に基づくもので、元来墓地と、これに隣接する地域は地価水準は相互に牽連し合うとの前提に基づくもので、異種同志の土地の価格関連はないこと（むしろ反比例関係にさえある）を銘記すべきで、単純に隣接地を素地とすることは、単に観念的・遊戯に過ぎないものとせざるをえない。

むしろ、公園（霊園）墓地においては、「墓地使用料」＝（墓地素地価格＋墓地造成工事費＋諸経費＋利潤）×適性利回り、から墓地使用料を求め、これから素地価格を求めるほうが間接的ではあるが適切と考えられる。ただし、この場合においても、墓地素地価格は対象墓地の素地として相応な価格を推定しなければならぬ。

素地価格をどう設定するかが問題であることは前述した。これに対し寺院墓地において、墓地使用料＝墓地更地価格（周辺地の更地価格）＋墓地造成工事費＋プレミアム」とするが、この場合の周辺地を単に隣接する周辺で良いか否かは

前述の通りである。まず、墓地に隣接する土地は、特に種類を異にする土地価格の習性として相互に影響しあうことはあるが、地価の形成は特異なものとなる可能性が高いからである。

公園墓地にあっては、墓地使用料をもって墓地経営上の収支の全部を賄うこと（これは寺院墓地においても布施としてその内容を不明なものとしているという差はあるが）は事実であろう。この場合の留意点を述べれば次の通りである。

#### a 原価法適用の限定性

すでに、墓地管理者が自己所有の広大地を所有する場合等で、かつ、土地利用について、周辺からの制約がない場合を除き、原価法を適用することは、墓地設置の許可を得る前提から、特に既成市街地内において墓地法第10条の都道府県知事の許可を得ることは、その可能性が極めて少なく、この意味において、得られる積算価格の信憑性は高くないとせざるを得ない。墓地について原価法を適用することの困難性はこのようなものである。他方、墓地に対する需要は大きいものがあり、これに対応するには納骨堂形式の供給策、あるいは、海・山・水葬等の葬送形式への転換の必要が認められる。

#### b 素地価格

素地価格は、一般に宅地見込地のように宅地地域以外から宅地地域に転換しつつあるといった墓地地域以外から墓地地域に転換しつつあるようなものは存在しない。

したがって、墓地について開発法を適用するに際して、素地をどのように推定するかは、土地の市場が、対象墓地の存在を考慮して墓地の存在する地域と同等と思われる土地を推定して地価を推定しなければならぬという難問をクリアーする必要がある。

この場合、同等と認められる素地は、同等の地価水準と考えられる墓地地域と周辺地域に相互に需要が均衡するものと推定される水準地域であるかを、吟味して選択する必要がある。

結局、単に墓地評価基準の定める周辺の土地に限定せず周辺土地が、対象墓地と相互に需要均衡する土地として、まず、第一に隣接地域を、次に同等の水

### c 周辺対策

準と認められる価格水準と推定される地価水準の土地を選定する必要がある。

墓地を新設する場合、隣接土地所有者等の同意を求めめる必要(都規則第2条)があり、これは、一般に、墓地が嫌悪施設とされるため地価形成上悪影響を与え、周辺地価を下落させることがあるためである。このため、「一考察」では、「この費用の処理は周辺住民の宗教的感情を金銭で買った結果に等しいが、墓地の許可基準が必ずしも明文化されていないためややむを得ない処理と考える」とする。この場合の費用は、寺院墓地について入檀、墓地使用権設定に際しての対価を布施(喜捨)と解する場合と同様「周辺住民の宗教的感情を金銭で買った」ものではなく正当な補償として当然の措置であり、周辺対策費として当然に認められるべきものである。

### d 墓地以外の施設の敷地

墓地のうち道路、水汲み施設、緑地・駐車場等の敷地は、墳墓の祭祀者の用に供するものであるから、必要欠くべからざるものである。

そして、この場合に求める価格は墓所のほか、墓地を維持管理する通路、緑地・駐車場等の施設は、墓地と一体として形成する墓地の価格として欠かせない。

再調達価格として求めるものも、墓所以外の墓所管理に必要とされる管理施設敷地を含む墓地全体の平均価格として把握される。

「一考察」では、墓所面積70%、付随施設30%とするが、これら付随施設敷地の負担は墓地全体としての積算価格のみを求めているので、あくまで平均的・標準的と思われる数値で、基準・墓地評価基準には定めがない。当然、墓地全体の総額で墓地の付帯敷地面積を割り戻したものが墓所面積比であり付随施設面積比と考えられるが、墓所面積としては、通常標準的割合と考えられる。通路、緑地、駐車場等を潰地と扱うものであるから、墓地のうち墓所のみが墓地使用権の設定対象とするものであり、この潰地率は相当高率なものとなる。この場合の有効墓所率の基礎は、墓地面積に対する墓所面積の割合であり、潰地率は、墓地面積に対する通路、緑地等墓所管理施設の敷地面積の割合である。

都条例、100mの離隔距離を考慮すると潰地面積の規模は大きくなくなければならず、潰地率も著しく大きくなる。

このことは、既成市街地において、原価法適用は、収支計算上現実的でない理由でもある。

### e 造成工事費

墓地を造成する際の造成工事費は、墓地造成の素地の状態によって大きく異なる。

郊外の山間僻地等であると、宅地開発指導要綱等による開発基準をもクリアする必要があるので、流沫の処理、災害防止措置等は宅地造成と同様であるが、純粹の墓地造成費は宅地ほど要しないと思われる。供給処理施設等は、宅地に比し相当減額されるところと考えられる。宅地を墓地造成素地と考えると、墓地造成費用は相当少なく済むものと考えられる。

### f 墓所と公共公益用地への地価配分

原価法によって求める墓地価格は、墓地を維持管理するための施設を含む全体の価格であるが、通常求めるのは墓地のうち墓所部分の敷地である。墓地使用権の価格も墓所部分にかかる使用権である。いわゆる、墓所を維持管理するために必要な施設は、管理費として収入の対象とするほか収益の対象とはならないから、宅地開発の開発方式において採用される潰地扱いとなる。

国交省の土地評価の「土地評価事務処理要領」第10条は、「運用方針第1第3項の(2)の原価法は次ぎの各号の式によるものとする」として次のように規定している。

一 宅地地域内の土地(次号に該当する場合を除く。)

G+D

G: 1平方メートル当たり素地価格 当該隣接地域内の素地の取得価格を  
取得面積で除して求める

D: 1平方メートル当たり造成工事費等 当該隣接地域内の土地の造成に  
要する標準的な1平方メートル  
当たりの工事費及び付帯費用

二 最近造成された一団の宅地

$$(G + D + I) \div S$$

- G ; 素地の取得価額 開発区域全体の素地の取得価額
- D ; 造成工事費等当該開発区域の造成に要する工事費及び公共施設負担金の合計額とする。この場合の工事費は、測量調査費、設計費、道路築造費、排水工事費等の直接工事費及び運搬費、準備費、仮設費、現場管理費等の間接工事費とする。
- I ; 付帯費用 通常必要とされる販売費、一般管理費、その他の経費の合計額
- S ; 宅地面積 開発区域内の有効宅地部分の総面積

以上は、宅地についての規定で墓地についてのものではない。

また、その解説では、「現況地目はともかく、用途的地域が宅地と認定される地域内において現実に宅地として利用されている土地があるときは、その土地の原価法による価格は、素地の購入費と宅地化するための造成工事費を加えたものが現在の宅地価格である。」(「用地取得評価基準の解説」102ページ)とする。これは宅地、地域内の現実に宅地として利用されている土地はすでに宅地であり、この宅地の価格は通常比較法等によりすでに求められているもので、さらに原価法による価格を求める必要性は不可解である。推定するに、隣接する宅地地域の土地を素地として採用するに際し、その価格水準に疑問があるためこれを検証する必要性を考慮したものであるか、形式的に運用方針第2の三の(2)の標準地の評価額は比準価格を基準とし、収益価格または積算価格を求める場合の参考価格とするためと思われる。既成宅地市街地内の宅地について原価法を適用するのはその実現性上からも(墓地については、都道府県知事の許可を必要とする)無意味と考えられるので、起業者の自己評価として慎重を期するための方法と解すべきものと考ええる。

墓地について原価法を適用する場合は前掲二「最近造成された一団地の宅地」の式を準用することが適当である。これ以外の算定は実現の可能性から無意味である。

墓地のうち墓所以外の敷地は原価法によって積算価格を求めるに際しては、償地扱いで有効墓所の対象外となる。しかし、公共用地等墓地以外への転用を

目的とする場合には、復帰価格としてこれを補償する必要がある。以下、原価法に基づく積算価格の評価例を示せば次のとおりである。

図表16-2 事例に基づく評価例

• 墓地面積	13,000m <sup>2</sup>
• 墓所総面積	7,000m <sup>2</sup> (有効墓所率54%)
• 通路面積	2,200m <sup>2</sup>
• 管理施設・駐車場面積	1,800m <sup>2</sup>
• 緑地面積	2,000m <sup>2</sup>

[郊外地の場合]

• 造成原価	1,029,600,000円
G ; 周辺素地価格	30,000円/m <sup>2</sup> × 13,000m <sup>2</sup> = 390,000,000円
D ; 造成工事費	30,000円/m <sup>2</sup> × 13,000m <sup>2</sup> = 390,000,000円
I ; 付帯費用	
内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>素地金利 30月 × 0.01 × 390,000,000円 = 117,000,000円</li> <li>造成費金利 24月 × 0.01 × 390,000,000円 = 93,600,000円</li> <li>近隣対策費 390,000,000円 (造成工事費に対する) × 0.1 = 39,000,000円</li> </ul>

• 造成原価を基礎に求めた永代使用料 (墓所部分で造成原価の全てを負担する)

$$(G + D + I) \div S = 1,029,600,000 \div 7,000m^2 = 147,000円/m^2$$

• 他に公共事業起業者が公共用地の取得代金として土地所有者に支払う底地価格

$$30,000円/0.1 \times 13,000m^2 = 39,000,000円$$

[市街地の場合]

G, D, I を下記の通りとした市街地内の場合	
• 造成原価	9,001,200,000円
G ; 500,000円/m <sup>2</sup> × 13,000m <sup>2</sup>	= 6,500,000,000円
D ; 20,000円/m <sup>2</sup> × 13,000m <sup>2</sup>	= 260,000,000円
I ; 付帯費用	2,241,200,000円
内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>素地金利 24月 × 0.01 × 6,500,000,000円 = 1,560,000,000円</li> <li>造成費金利 12月 × 0.01 × 260,000,000円 = 31,200,000円</li> <li>近隣対策費 6,500,000,000円 × 0.1 = 650,000,000円</li> </ul>

• 造成原価を基礎に求めた永代使用料

$$(G + D + I) \div S = 9,001,200,000 \div 7,000m^2 = 1,290,000円/m^2$$

• (他に公共事業の起業者が公共用地の取得代金として土地所有者に支払う底地価格



$$500,000\text{円}/\text{m}^2 \times 0.1 \times 13,000\text{m}^2 = 650,000,000\text{円}$$

図表16-2に示した原価法にもとづく積算価格を求める評価例は、墓地使用権価格の比準価格と管理料を基礎に求めた墓所の底地価格(収益価格)の合計額とは全く異なる墓地についての試算のもので、相互に関連性はないものである。

また、ここに求めた積算価格は墓地造成区域内の標準(平均)的墓所価格であるので墓地内の位置別効用比率等を用いて各墓所画地の価格を求める必要があるが、ここでは省略する。

先述の通り、墓所面積の墓地面積に対する割合(有効墓所率)は、30~50%が通常と考えられるので、墓所の積算価格は、この要因だけで周辺の素地価格の2~3倍となり、墓地経営は、墓所に設定する墓地使用権価格ですべて賄うことを考えると墓地使用権価格も、周辺素地価格の2~3倍というのも肯ける。

さらに、公共用地に転用するための墓地内の公共施設用地の価格は零ではなく、宅地に付随する私道等の評価に準じて土地利用が制約される程度に応じ減価することとなる。

公園墓地の経営者は、墓地使用権の設定(一般的には宅地の分譲と同じと考え、墓地についても「分譲」と呼ばれる)後も墓地を経営・管理し、寺院墓地は、寺院が檀徒等の墓地使用(祭祀行為)を通じて宗教活動に資する。また、墓園として経営管理する必要があるため管理料を徴し維持管理することになる。この場合においても企業収益を生じるよう管理料を設定するのが通常である。

この場合収益の根源は、墓地所有権(底地)にあると考えられるからこれによって与えられる純収益が墓地の底地価格とすることは論理的である。したがって、公園墓地においても、墓地使用権設定対価が墓地全部の評価額ではなく、これは墓地の底地価格を加えたものが墓地価格となるものである。

◎資料

墓地評価基準

(昭和62年4月13日・中央用地対策連絡協議会)

1. 墓地の評価は、次の区分により行うものとする。
  - ア、寺院墓地 寺院が設置する墓地で、檀家に使用させるものをいう。
  - イ、公園墓地 寺院その他の法人が設置する墓地で、一般に使用者に制限のないものをいう。
  - ウ、村落墓地 村落が所有する墓地で、当該村落民が使用できるものをいう。
  - エ、個人墓地 同族の子孫が所有する墓地で、当該子孫が使用するものをいう。
2. 寺院墓地は、次により評価するものとする。
 

周辺の土地の価格水準に墓地とするために必要な造成工事費を加えて得た価格を標準とし、周辺の宅地の価格水準に墓地に係る要因を加味した価格と比較考量して評価するものとする。

この場合における墓地に係る要因は、

  - ア、墓地と宅地の造成の程度の差
  - イ、墓地と宅地の有効利用率の差、墓地の緑地化率
  - ウ、寺院の格式、名声
  - エ、墓地と宅地の希少性の差
  - オ、宅地の個別的要因の墓地に与える影響の程度の差
  - カ、新設墓地に対する規制の程度等とする。
3. 公園墓地は、次により評価するものとする。
  - (1) 周辺の土地の価格水準に墓地とするために必要な造成工事費を加えて得た価格を標準とし、周辺の宅地の価格水準に墓地に係る要因を加味した価格と比較考量して評価するものとする。

この場合における墓地に係る要因は、

  - ア、墓地と宅地の造成の程度の差
  - イ、墓地と宅地の有効利用率の差、墓地の緑地化率
  - ウ、墓地の知名度
  - エ、墓地と宅地の希少性の差
  - オ、宅地の個別的要因の墓地に与える影響の程度の差
  - カ、新設墓地に対する規制の程度等とする。



(2) 墓所使用権価格及び底地価格は、墓地の区域を墓所及び共用施設地（道路、緑地、管理施設、駐車場等）に区分し、(1)により算定した墓地価額をその区分ごとに配分して墓所部分の価額を求め、次いで、これを個別的要因に即して各墓所に配分し、さらに使用権と底地に配分することにより求めるものとする。

なお、この場合、使用権と底地の価格配分は、使用権9、底地1の割合を標準とする。

4. 村落墓地は、次により評価するものとする。

(1) 周辺の土地の価格水準に墓地とするために必要な造成工事を加えて得た価格を標準に、周辺の宅地の価格水準を比較考量して評価するものとする。

(2) (1)にかかわらず、村落民が共同で管理し、かつ、村落民の大部分が使用している墓地については、公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱（昭和42年閣議決定）第3条に規定する公共施設に類する施設として処理することができるものとする。

5. 個人墓地は、次により評価するものとする。

4の(1)により評価するものとする。

あつては死体又は焼骨の現に存する地の市町村長が行なうものとする。

(許可証の交付)

第8条 市町村長が、第5条の規定により、埋葬、改葬又は火葬の許可を与えるときは、埋葬許可証、改葬許可証又は火葬許可証を交付しなければならない。

(許可証のない埋葬等の禁止)

第14条 墓地の管理者は、第8条の規定による埋葬許可証、改葬許可証又は火葬許可証を受理した後でなければ、埋葬又は焼骨の埋蔵をさせてはならない。

② 納骨堂の管理者は、第8条の規定による火葬許可証又は改葬許可証を受理した後でなければ、焼骨を収蔵してはならない。

③ 火葬場の管理者は、第8条の規定による火葬許可証又は改葬許可証を受理した後でなければ、火葬を行ってはならない。

(図面・帳簿・書類の備付け及び閲覧義務)

第15条 墓地、納骨堂又は火葬場の管理者は、省令定めるところにより、図面、帳簿又は書類等を備えなければならない。

② 前項の管理者は、墓地使用者、焼骨収蔵委託者、火葬を求めた者その他死者に関係ある者の請求があつたときは、前項に規定する図面、帳簿又は書類等の閲覧を拒んではならない。

(許可証の保存等)

第16条 墓地又は納骨堂の管理者は、埋葬許可証、火葬許可証又は改葬許可証を受理した日から、5箇年間これを保存しなければならない。

② 火葬場の管理者が火葬を行ったときは、火葬許可証に、省令定める事項を記入し、火葬を求めた者に返さなければならない。

### 墓地、埋葬等に関する法律施行規則（抄）

〔昭和23年7月13日〕  
〔厚生省令第24号〕

第2条 法第5条第1項の規定により、市町村長の改葬の許可を受けようとする者は、次の事項を記載した申請書を、同条第2項に規定する市町村長に提出しなければならない。

- 一 死亡者の本籍、住所、氏名及び性別（死産の場合は、父母の本籍、住所及び氏名）
- 二 死亡年月日（死産の場合は、分べん年月日）
- 三 埋葬又は火葬の場所

### 墓地、埋葬等に関する法律（抄）

〔昭和23年5月31日〕  
〔法律第48号〕

(定義)

第2条

③ この法律で「改葬」とは、埋葬した死体を他の墳墓に移し、又は埋蔵し、若しくは収蔵した焼骨を、他の墳墓又は納骨堂に移すことをいう。

④ この法律で「墳墓」とは、死体を埋葬し、又は焼骨を埋蔵する施設をいう。

⑤ この法律で「墓地」とは、墳墓を設けるために、墓地として都道府県知事の許可をうけた区域をいう。

⑥ この法律で「納骨堂」とは、他人の委託をうけて焼骨を収蔵するために、納骨堂として都道府県知事の許可を受けた施設をいう。

(埋葬・火葬又は改葬の許可)

第5条 埋葬、火葬又は改葬を行なおうとする者は、厚生労働省令で定めるところにより、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）の許可を受けなければならない。

② 前項の許可は、埋葬及び火葬に係るものにあつては死亡若しくは死産の届出を受理し、死亡の報告若しくは死産の通知を受け、……改葬に係るものに

## 四 埋葬又は火葬の年月日

## 五 改葬の理由

## 六 改葬の場所

## 七 申請者の住所、氏名、死亡者との続柄及び墓地使用者又は焼骨収蔵委託

者（以下「墓地使用者等」という。）との関係

## 2 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 墓地又は納骨堂（以下「墓地等」という。）の管理者の作成した埋葬若しくは埋蔵又は収蔵の事実を証する書面（これにより難い特別の事情のある場合にあっては、市町村長が必要と認めるこれに準ずる書面）

二 墓地使用者等以外の者にあつては、墓地使用者等の改葬についての承諾書又はこれに対抗することができると認める書類

三 その他市町村長が特に必要と認める書類

**第3条** 死亡者の縁故者がない墳墓又は納骨堂（以下「無縁墳墓等」という。）に埋葬し、又は埋蔵し、若しくは収蔵された死体（妊娠4月以上の死胎を含む。以下同じ。）又は焼骨の改葬の許可に係る前条第1項の申請書には、同条第2項の規定にかかわらず、同項第一号に掲げる書類のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 無縁墳墓等の写真及び位置図

二 死亡者の本籍及び氏名並びに墓地使用者等、死亡者の縁故者及び無縁墳墓等に関する権利を有する者に対し1年以内に申し出るべき旨を、官報に掲載し、かつ、無縁墳墓等の見やすい場所に設置された立札に1年間掲示して、公告し、その期間中にその申出がなかつた旨を記載した書面

三 前号に規定する官報の写し及び立札の写真

四 その他市町村長が特に必要と認める書類

## 民法（抄）

## （相続の一般的効力）

**第896条** 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。但し、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

## （祭具等の承継）

**第897条** 系譜、祭具及び墳墓の所有権は、前条の規定にかかわらず、慣習に従って祖先の祭祀を主宰すべき者がこれを承継する。但し、被相続人の指定に従って祖先の祭祀を主宰すべき者があるときは、その者が、これを承継する。

② 前項本文の場合において慣習が明かでないときは、前項の権利を承継すべ

き者は、家庭裁判所がこれを定める。

## （参考文献）

- [1] 茨城県弁護士会（1997）「墓地の法律と実務」ぎょうせい
- [2] 東京都建設局（2011）「建設局事業概要（平成23年版）」
- [3] 週刊ダイヤモンド（2010）臨時増刊「葬儀・寺・墓・相続」大辞典
- [4] 総合ユニコム（株）（2009）「霊園墓地、納骨堂開発と葬送ビジネスの市場展望資料集」
- [5] （株）大成出版社（2005年11月号，2007年2月号）「用地ジャーナル」（山口 幹幸・中山 隆）

範囲の(注)と同じ。

・否定の場合は、条件(7)に移行。

【条件(7)】

一団の土地内において、建物を移転の対象とすることによって、現状の機能が確保できるか。

△判断基準V

一の一般住宅敷地内にある保管場所の場合における条件(4)の判断基準と同じ。

△補償範囲V

・肯定の場合は、一の一般住宅敷地内にある保管場所の場合における条件(4)の補償範囲と同じ。

・否定の場合は、構外再築(工法)補償。  
(注) 構外再築工法の認定にあたっては、

一の一般住宅敷地内にある保管場所の場合における条件(4)の補償範囲の(注)と同じ。

▽墓地評価基準案について

昭和三十二年四月三十日 中央府対発第10号  
中央府対策連絡協議会事務局長(建設課長)  
濱岡副課長 通知

標記においては、昭和三十二年二月二十四日の理事會において、参考として取り扱うことを申し合せたので通知します。

墓地評価基準(案)

一 墓地の評価は、次の区分により行うものとする。

ア 寺院墓地 寺院が設置する墓地で、壇家を使用させるものをいう。

イ 公園墓地 寺院その他の法人が設置する墓地で、一般に、使用者に制限のないものをいう。

ウ 村落墓地 村落が所有する墓地で、当該村落民が使用できるものをいう。

エ 個人墓地 同族の子孫が所有する墓地で、当該子孫が使用するものをいう。

一 寺院墓地は、次により評価するものとする。

周辺の土地の価格水準に墓地とするために必要な造成工事費を加えて得た価格を標準とし、周辺の宅地の価格水準に墓地に係る要因を加味した価格を比較考量して評価するものとする。

この場合における墓地に係る要因は、

ア 墓地と宅地の造成の程度の差

イ 墓地と宅地の有効利用率の差、墓地の緑地化率

ウ 寺院の格式、名声

エ 墓地と宅地の希少性の差

オ 宅地の個別的要因の墓地に与える影響

の程度の差

カ 新設墓地に対する規制の程度等とする。

三 公園墓地は、次により評価するものとする。

(一) 周辺の土地の価格水準に墓地とするために必要な造成工事費を加えて得た価格を標準とし、周辺の宅地の価格水準に墓地に係る要因を加味した価格を比較考量して評価するものとする。

この場合における墓地に係る要因は、

ア 墓地と宅地の造成の程度の差

イ 墓地と宅地の有効利用率の差、墓地の緑地化率

ウ 墓地の知名度

エ 墓地と宅地の希少性の差

オ 宅地の個別的要因の墓地に与える影響の程度の差

カ 新設墓地に対する規制の程度等とする。

(二) 墓所使用権価格及び底地価格は、墓地の区域を墓所及び共用施設地(道路、緑地、管理施設、駐車場等)に区分し、(一)により算定した墓地価額をその区分ごとに配分して墓所部分の価額を求め、次いで、これを個別的要因に即して各墓所に配分し、さらに使用権と底地に配分することにより求めるものとする。

なお、この場合、使用権と底地の価格配分は、使用権九、底地一の割合を標準とする。

四 村落墓地は、次により評価するものとする。

(一) 周辺の土地の価格水準に墓地とするた

めに必要な造成工事費を加えて得た価格を標準に、周辺の宅地の価格水準を比較考量して評価するものとする。

(二) (一)にかかわらず、村落民が共同で管理し、かつ、村落民の大部分が使用している墓地については、公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱(昭和三十二年閣議決定)第三条に規定する公共施設に類する施設として処理することができるものとする。

五 個人墓地は、次により評価するものとする。

四の(一)により評価するものとする。



# 研 修 会

公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会

講 師 高 橋 正 光

## 『公共用地の評価について』

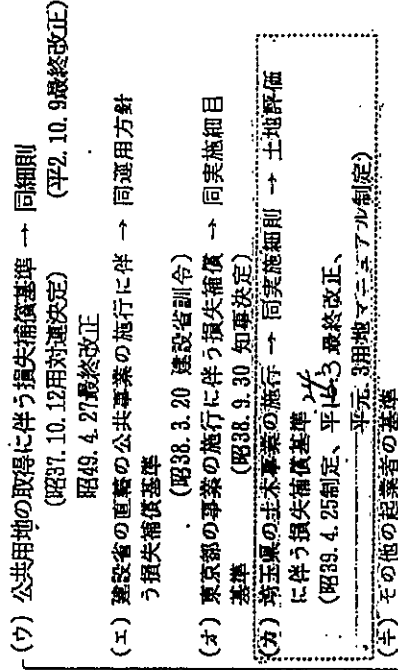
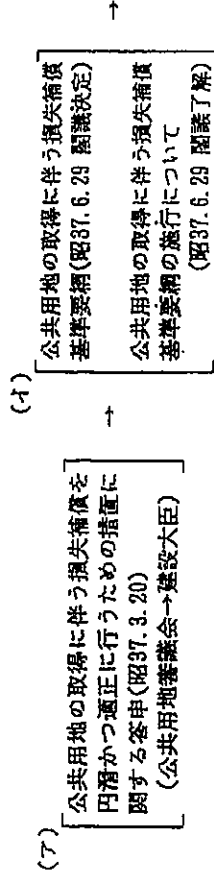
1. 損失補償基準の流れ…………… 資料①・②  
損失補償と損害賠償
  
2. 公共用地補償と不動産鑑定 …………… 資料③
  - (イ) 鑑定評価と土地評価の導入
  - (ロ) 正常価格、取引価格、残地補償と限定価格
  - (ハ) 更地としての完全所有権価格  
土壌汚染、産廃処理（H14年評価基準の改正＝証券化を契機に精緻化＝（地中の状態等））、埋蔵文化財、借地権、底地、使用借権、小作権（耕作権）、起工承諾（道路・宅地）、漁業権
  - (ニ) 事業の影響考慮外（低下、上昇）
  
3. 墓地の評価
  - (イ) 墓地の種類…………… 資料④
    - ① 個人墓地
    - ② 共同墓地
    - ③ 寺院墓地
    - ④ 公営墓地・霊園
    - ⑤ 民間墓地・霊園
  - (ロ) 墓地と名称等…………… 資料⑤
  - (ハ) 永代使用権と底地
  - (ニ) 墓地の評価…………… 資料⑥  
事例の収集（寺院と霊園）電話帳公告の活用・ネット検索  
宗教法人と石材業者（株）大塚
  - (ホ) 公共報酬規定の正しい適用…………… 資料⑦  
宅地と宅地見込地（平成 12 年埼玉県と協定）  
その後の流れ

# [ 損失補償の基準 ]

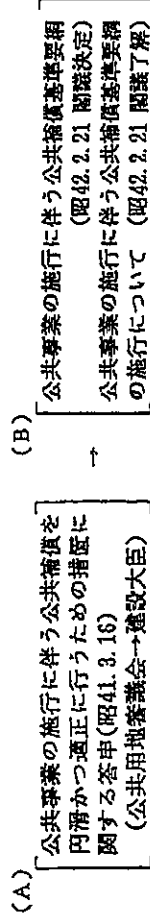
I 土地収用法(昭26.6.9) → 土地収用法施行令(昭26.10.27) → 土地収用法施行規則(昭26.10.27)

- (参考)
- ① 「駐留軍の用に供する土地等の損失補償要綱」(昭27.7.4閣議了解)
  - ② 「電源開発に伴う水没その他による損失補償要綱」(昭28.4.14閣議了解)
  - ③ 「建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損失補償基準」(昭29.5.29建設省訓令9号)
  - ④ 「日本道路公団用地補償内規」(昭31.7.2決定)
  - ⑤ 「日本国有鉄道用地購入価格等評定要綱」(昭32.10.10総裁達585号)
  - ⑥ 「首都高速道路公団の土地買収価格等の基準を定める規定」(昭34.12.22官都公団規定8号)
  - ⑦ 「土地改良事業に伴う用地等の買収及び損失補償要綱」(昭35.4.23農林局長通達)

## II 一般補償基準



## III 公共補償基準





# 用地マニュアル

平成24年3月

埼玉県県土整備部用地課



【鑑定評価と土地評価】

	鑑定評価	土地評価
基本的な相違	客観的なデータを用い主観的な判断で行う。(不動産の価格に関する専門家の判断で決定する。)	土地価格比準表に基づき、客観的に決定する。(主観をなるべく排除する。)
方 式	取引事例比較法 収益還元法 原価法(開発法) 地価公示地等からの規準	取引事例比較法が中心である。 地価公示等からの規準
比 準 価 格 の 決 定	価格が 300,000 円/㎡と 280,000 円/㎡と求められた場合、290,000 円/㎡と決定することができる。	左記の場合 300,000 円/㎡か 280,000 円/㎡のどちらかで決定する。
価 格 の 決 定	三試算価格に基づき、現況の市場動向を加味して決定する。(従って、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力が要求される)	比準価格で決定する。
表 示	原則は総額主義であり、単価は簡便法とされていたが、現在は単価法が主流となっている。 (単価と総額との関連性を考慮する。)	単価主義 (単価と総額との関連性は希薄である。)

【公共事業に係る用地の取得における価格の概念】

1. 鑑定評価で求める価格

**正常価格**：市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格

2. 公共事業の施行に伴う用地の取得に係る補償

(補償の基準)

- 1) 土地については、正常な取引価格をもって補償する。  
正常な取引価格とは「客観的交換価値」を適正に評価した価格であり、所有者がいなく主観的価値、特別の利用方法のもたらす利益は考慮しない。
- 2) 土地の正常な取引価格は近傍類地の取引価格を基準として定める。
- 3) 土地に移転すべき建物その他の物件があるときは、当該建物が無いもの(更地)として算定する。
- 4) 事業の施行が予定されることによって取引価格が低下するときは、事業の影響が無いものとしての正常な取引価格によるものとする。
- 5) 地価公示区域では、公示された標準地(公示地)の価格を基準とする。

① 個人墓地

(自己所有・自家用)

・所在：春日部市下柳地内





## ② 共同墓地 (村落共有墓地)

(地縁的な関係者が使用する墓地)  
＝不動産全部事項証明書には「一村総持」と表示されることが多い。

・ 所在：春日部市下柳地内

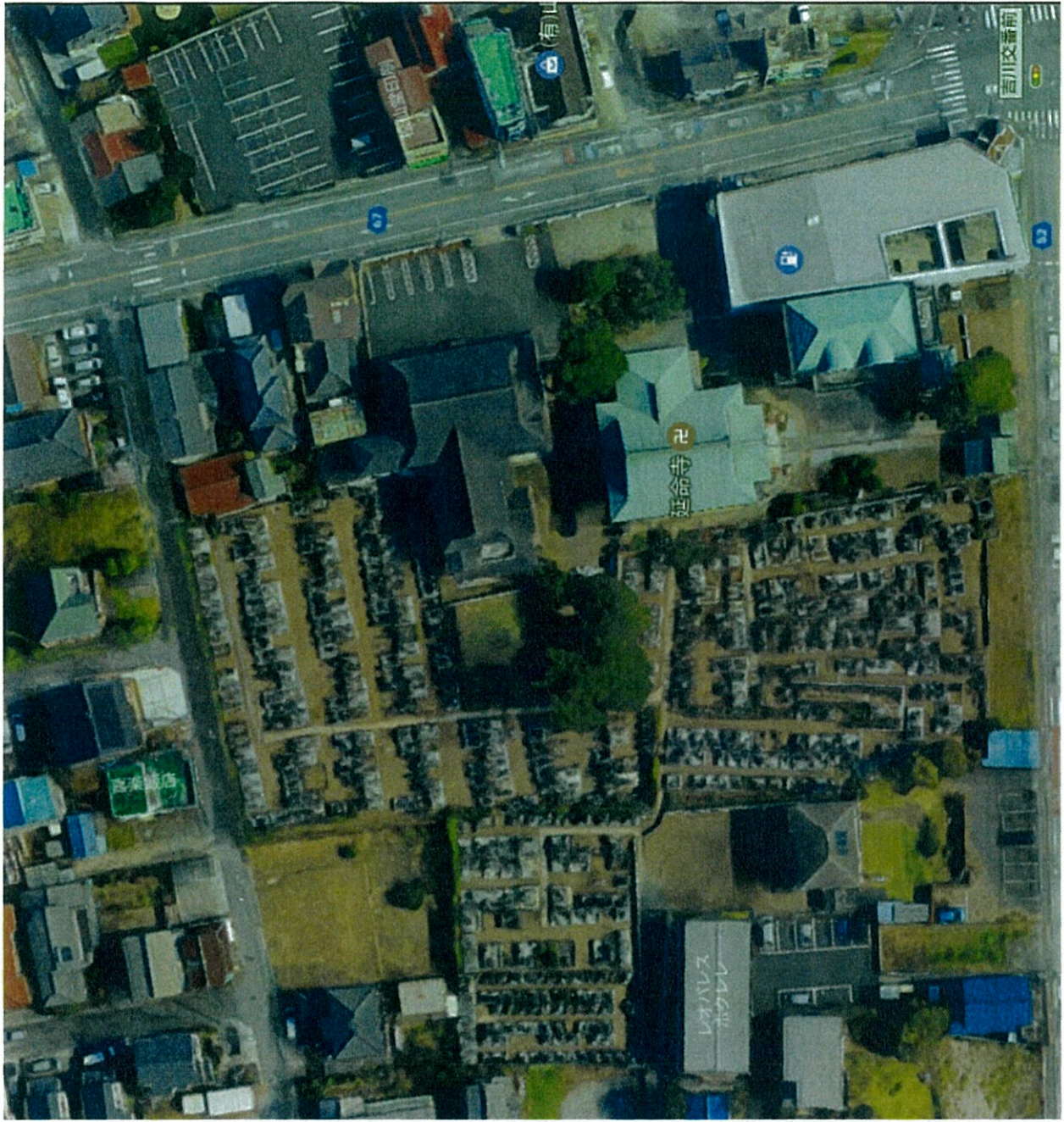




### ③ 寺院墓地

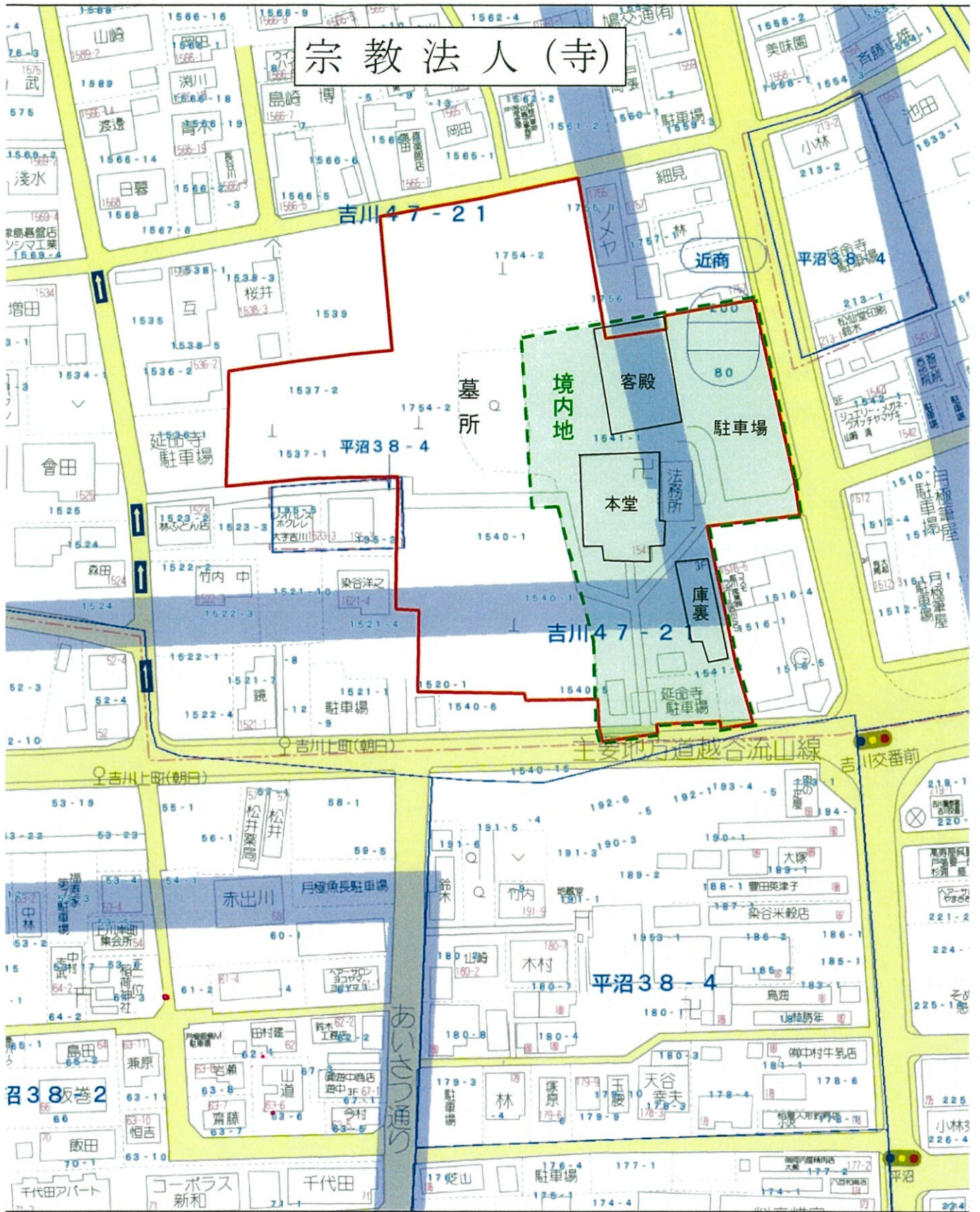
(寺に入檀した者(檀家)の墳墓施設で構成される墓地。その寺の宗派に入ることが前提となる。原則として檀家限定の永代使用権であるが、最近は一般分譲も増えている。)

- ・ 所 在 : 吉川市大字吉川地内
- ・ 名 称 : 延命寺(真言宗智山派)





# 宗教法人(寺)





#### ④ 公営墓地(霊園)

(地方公共団体が経営するもので、  
宗旨・宗派は問わない。)

- ・ 所在：さいたま市見沼区大谷地内
- ・ 名称：思い出の里市営霊園





## ⑤ 民間霊園

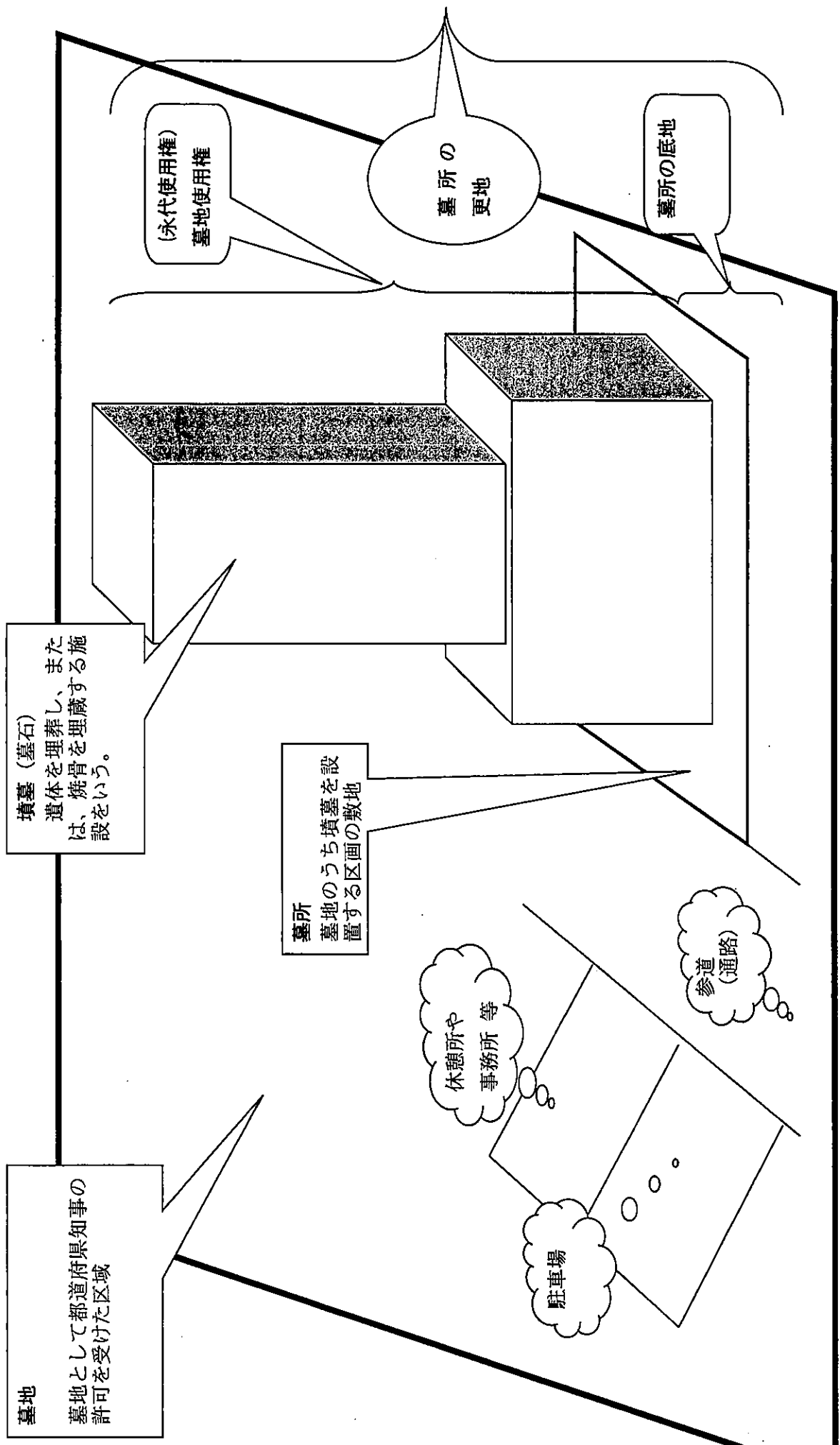
(民間経営によるもので、宗旨・宗派を問わない。宗教法人が関与する割合が多い。)

・ 所 在：吉川市大字道庭地内

・ 名 称：吉川美南霊園







墓地

墓地として都道府県知事の許可を受けた区域

墳墓 (墓石)

遺体を埋葬し、または、焼骨を埋蔵する施設をいう。

墓所

墓地のうち墳墓を設置する区画の敷地

休憩所や事務所等

駐車場

参道(通路)

墓所の更地

(永代使用権) 墓地使用权

墓所の底地

墓地の名称等

〔墓地台帳〕

平成 14 年、県から市町村に事務委譲

(例) 春日部市 環境対策推進課 担当(さいたま市保健所 環境薬事課 環境衛生係)

所在地番			
個人墓地か 共有墓地か			
	(所有者名)	(代表者名)	(世帯数)
地積	m <sup>2</sup>		
裏面	墓地付近の施設名やその距離 (例) 学校外		

● 主な宗派の概要

系統	宗派	宗(開祖)	立宗年	本山	本尊	所依の経典	
奈良	法相宗	道昭	660	薬師寺	薬師如来	六经十一論	
				興福寺	釈迦牟尼仏		
仏教系	華嚴宗	良弁	740	東大寺	毘盧遮那仏	大方広華嚴経	
	律宗	鑑真	759	唐招提寺	毘盧遮那仏	四分律、梵網経	
	天台宗	最澄	806	延暦寺	釈迦牟尼仏	法華経、大日経	
真言系	高野山真言宗	空海	816	金剛峯寺	大日如来	金剛頂経、大日経	
	真言宗智山派			智積院			
	真言宗豊山派			長谷寺			
浄土系	浄土宗	法然	1175	知恩院	阿弥陀如来	浄土三部経	
	真宗本願寺派	親鸞 (1224)	1594	西本願寺			
			1602	東本願寺			
	時宗	一遍	1276	清浄光寺			
	臨濟宗	栄西	1202	建仁寺			釈迦牟尼仏
禅系	曹洞宗	道元	1227	永平寺	釈迦牟尼仏	(特に経典は持たず)	
				総持寺			
	黄檗宗	隠元	1654	萬福寺	釈迦牟尼仏	(特に経典は持たず)	
日蓮系	日蓮宗	日蓮	1253	久遠寺	十界互具曼荼羅	法華経	

対象不動産を含む寺院墓地の状況は次のとおりである。

- ・〇〇寺（真言宗智山派）の寺院墓地である。
- ・葬儀、法要等の仏事、日常の墓地の管理を常住の住職が執り行っており、本堂等の寺院関連施設が隣接する。
- ・同じ宗派（真言宗智山派）であることはもちろん、現在の檀家・分家しか受け入れていない。
- ・通路幅は広いところで約1.6m、その他は0.7～1.2m前後である。
- ・管理費は大規模なもので年間11,000円、小規模なもので年間10,000円と聴取した。

## [2] 評価

### 1. 鑑定評価方式の適用

#### 【鑑定評価の方針】

#### (1) 3手法の適用の可否

本件は現況寺院墓地の評価である。そこでまず価格の三面性（市場性、収益性、費用性）を反映した3手法（取引事例比較法、収益還元法、原価法）の適用の可否を検討する。

まず、取引事例比較法については、寺院墓地そのもの（永代使用权ではない）が市場にさらされて売買の対象となることはあり得ず、適用できない。

次に、収益還元法については、寺院墓地や公園墓地の管理料を収益還元することによって収益価格を求めることは可能であるが、それは永代使用权の付着した墓地（または墓所）底地価格であって、墓地全体（墓地更地）の収益価格ではない。

又、原価法については、墓地用の素地に造成工事費等を乗せ、墓地の有効割合等から、原価法による積算価格を求める方法もあるが、墓地の適切な造成費の把握が困難であるとともに、首都圏においては墓地の許可を新たに取得するのは容易ではない。加えて許可取得済の墓地用地が市場で売買されることもなければ、墓地価格と周辺宅地価格とが大きく乖離している首都圏において「許可取得済の墓地用地の価格」と「近隣地域内の住宅用素地等の価格」とは一致しないことから、積算価格による再調達原価の把握も困難である。

以上より、厳格な意味での3手法の適用は困難である。

尚、公共用地取得の基準である中央用地対策連絡協議会「墓地評価基準」による方法を参考までに挙げると次のとおりである。

☆



2. 寺院墓地は、次により評価するものとする。

周辺の土地の価格水準に墓地とするために必要な造成工事費を加えて得た価格を標準とし、周辺の宅地の価格水準に墓地に係る要因を加味した価格を比較考量して評価するものとする。

この場合における墓地に係る要因は、

- ア、墓地と宅地の造成の程度の差
- イ、墓地と宅地の有効利用率の差、墓地の緑地化率
- ウ、寺院の格式、名声
- エ、墓地と宅地の希少性の差
- オ、宅地の個別的要因の墓地に与える影響の程度の差
- カ、新設墓地に対する規制の程度

等とする。

上述の原価法不採用理由と同じ理由により、本件でこの手法を採用することは困難である。

## (2) 本件における評価方針

そこで、本件では次の方法で価格を求めることとする。

- ①まず、同一需給圏内で寺院墓地や公園墓地の永代使用権価格（永代使用料）の事例が多数把握できることから、各事例と比較検討して近隣地域の標準画地【間口40m、奥行50mの2,000㎡（寺院墓地※通路等を含む）を県道沿いに想定】の墓地使用権の価格（墓所の永代使用権価格）を求める。
- ②次に、標準画地の墓所更地価格（永代使用権価格＋墓所底地価格）を求める。
- ③最後に、標準画地に対する対象不動産の個別性を考慮して、対象不動産の鑑定評価額を決定する。

### 〔墓地特有の価格形成要因〕

1. 老人等年配者に友好的な交通手段の有無、及びその接近性。
2. 地勢・日照。眺望景観等自然環境。
3. 墓地区画及び通路の配置の状態。
4. 寺院の格式、品位、名声、宗派。
5. 菩提寺条件（檀家寺との接近性）。
6. 熟成条件（墓石の林立状況）。
7. 付随施設（駐車場、水道、便所等）。

## 2. 評価

### (1) 標準画地の永代使用権価格の判定

対象不動産と同じ〇〇駅勢圏乃至これと高い代替競争関係にある〇〇市内の寺院墓地又は公園墓地の事例が複数収集できた。各事例の永代使用権価格については【別表① 各事例の永代使用権価格一覧表】のとおりである。

対象不動産付近に標準画地（規模2,000㎡の寺院墓地、県道接面）を想定し、これと各事例の永代使用権価格を【別表②永代使用権価格比準表】のとおり比準したところ、〇〇〇〇～〇〇〇〇円と求められた。

比準にあたっては、墓地使用権購入者が重視するであろう“交通の便（駅又はI.Cからの時間距離）”、“霊園施設等（管理棟、法要施設、駐車場等）の充実度”、“品等・格式”を中心に比準を行った。

A、Cは寺院墓地の事例である。特にAは同じ〇〇駅勢圏にあつて類似性が高い。Cも駅から離れるものの格式高い寺院墓地で高い規範性が認められる。

残り3事例（B、D、E）は公園墓地の事例である。Bはやや上位に求められた。D、Eは交通接近条件（駅接近性）を中心に補正率が大きいほか、Dはやや低めである。

以上から本件は、価格がやや乖離したB、Dは参考に留め、A、Cを中心に、Eも勘案して、標準画地の永代使用権価格を1㎡あたり〇〇〇〇円と決定した。

### (2) 標準画地の墓所更地価格の判定

#### ① 墓所底地価格について

寺院墓地であれ、公園墓地であれ墓地管理費（管理料）を徴しているのが通例で、この収益性が墓所底地価格形成の根拠の一つとなる。又、永代使用がとぎれたとき、墓所を寺院に返還することも完全所有権ではないことの論拠である。

なお、当寺の管理費は10,000円又は11,000円（年額）と聴取したが、1㎡のものと3.3㎡のものでは1㎡あたりの単価が大きく異なる。よってこれをそのまま当てはめて1㎡あたりに換算するのは難しい。

#### ② 墓所更地価格の判定

そこで本件では「墓地評価基準」による割合（墓地使用権価格：墓地底地価格＝9：1）を中心に、地域の特性も考慮して、墓地使用権価格：墓地底地価格＝95：5として墓地使用権価格を0.95で除して永代使用権価格に墓所底地価格相当を加えることにより墓所更地価格を次のとおり求めた。

☆

$$\begin{array}{ccc} \text{標準画地の} & & \text{標準画地の} \\ \text{永代使用権価格} & & \text{墓所更地価格} \\ \text{〇〇〇〇円/m}^2 \div 0.95 & \approx & \text{〇〇〇〇円/m}^2 \end{array}$$

(4) 対象不動産の鑑定評価額（墓地価格）の決定

最後に、対象不動産に係る個別的要因を踏まえて、次のとおり標準画地と比較検討し、対象不動産の鑑定評価額を頭書のとおり決定した。

標準画地 (円/m <sup>2</sup> )	増 減 価 要 因		評価格 (円/m <sup>2</sup> )
	個別的要因	個性率	
〇〇〇〇	・墓所割合等 ※1 0.80	80/100	≒ 〇〇〇〇

※1 墓所利用箇所の墓所部分とそれ以外の通路等部分の占める割合（墓所割合）について、現地調査のほか、周辺事例も参考にして、墓地に占める墓所以外の通路等の割合を概測でおよそ20%と推定した。

従って、総額は次のとおりとなる。

$$\begin{array}{ccccc} \text{対象不動産の鑑定評価格} & & \text{評価数量} & & \text{対象不動産の鑑定評価額} \\ \text{〇〇〇〇円/m}^2 & \times & \text{約 2,000 m}^2 & = & \text{〇〇〇〇〇〇〇円} \end{array}$$

☆

☆

【別表① 各事例の永代使用権価格一覧表】

墓地分類	対象	A	B	C	D	E
名称	寺院	寺院	公園	寺院	公園	公園
所在	〇〇寺	〇〇墓苑	〇〇墓園	〇〇寺墓苑	〇〇聖地墓園	〇〇聖地墓園
交通の便	〇〇市 〇〇市 〇〇市 〇〇市	〇〇市 〇〇市 〇〇市 〇〇市	〇〇市 〇〇市 〇〇市 〇〇市	〇〇市 〇〇市 〇〇市 〇〇市	〇〇市 〇〇市 〇〇市 〇〇市	〇〇市 〇〇市 〇〇市 〇〇市
公法規制	市街化、一住居 近商、一住居	市街化、一低専	調区	調区	調区	調区
経営主体の宗旨	〇〇寺 (真言宗智山派)	〇〇寺 (真言宗智山派)	〇〇寺 (真言宗智山派)	〇〇寺 (真言宗智山派)	〇〇寺 (真言宗智山派)	〇〇寺 (真言宗智山派)
備考			・総面積7,502㎡ ・2,823区画	・総面積12,200㎡	・面積3,100㎡ ・区画数7,500区画	
使用条件	宗旨帰属：真言宗	宗旨帰属：真言宗	宗旨帰属：真言宗	宗旨帰属：真言宗	宗旨帰属：真言宗	宗旨帰属：真言宗
墓地使用権価格 (永代使用料)	[ 1.08 ㎡ ]	[ 0.80 ㎡ ]	[ 0.67 ㎡ ]	[ 0.9 ㎡ ]	[ 1.0 ㎡ ]	[ 1.0 ㎡ ]
1㎡当たり 永代使用権価格	〇〇〇〇円	〇〇〇〇円	〇〇〇〇円	〇〇〇〇円	〇〇〇〇円	〇〇〇〇円

【別表② 永代使用権価格比率表】

事例	1㎡当たり 永代使用権価格	格差修正	内訳	1㎡当たり 各価格	各事例の特色・性格等について
A	〇〇〇〇円	100/95	・交通の便▲5 ・周辺環境▲5 ・墓園施設等▲5 ・品等、格式±0	〇〇〇〇円	真言宗〇〇寺の寺院墓地である。〇〇駅南方の既存住宅地域内にある。道路を挟んで近接する寺院が経営主体であるが、本件墓地自体の墓園施設等の質・量については対象不動産に比べると劣る。
B	〇〇〇〇円	100/94	・交通の便▲20 ・周辺環境▲3 ・墓園施設等▲15 ・品等、格式▲5	〇〇〇〇円	〇〇駅を最寄とする公園墓地である。
C	〇〇〇〇円	100/87	・交通の便▲10 ・周辺環境▲3 ・墓園施設等±0 ・品等、格式±0	〇〇〇〇円	真言宗〇〇寺の寺院墓地である。駅からは車利用となるが、格式高い歴史ある寺院墓地で、全般的な雰囲気もよく、設備も十分整っている。
D	〇〇〇〇円	100/70	・交通の便▲10 ・周辺環境▲3 ・墓園施設等▲15 ・品等、格式▲5	〇〇〇〇円	〇〇駅を最寄とする公園墓地である。周囲にも同様の公園墓地がみられる。
E	〇〇〇〇円	100/70	・交通の便▲10 ・周辺環境▲3 ・墓園施設等▲15 ・品等、格式▲5	〇〇〇〇円	D同様、〇〇駅南側の公園墓地である。施設・駐車場が整っている。墓園施設等の質・量は寺院墓地に比べると劣るが、公園墓地としては概ね標準的である。





## 見学自由・申し込み受付随時

### 主な特長

- 善勝寺壇徒としての使用が前提ですが、入壇以前の宗派は問いません。また、**お寺からの寄付の要求は将来にわたってありません。**(墓地使用規則12条に明記)
- 後継者の名字(姓)が変わっても継承できます。(後継者のいない方には永代供養合同墓をお勧めします)
- 位牌堂に戸別の過去帳を位牌に収めてお祀りし、祥月命日には戒名を唱えて**永代に供養致します。**
- 平坦地ですので、車いすでのお参りもできます。また、日当たりもすべての墓地に良好です。
- 墓碑の設計自由(洋風墓碑も可)で、**工事費が安価**(価格参照)。また、**墓所確保のみもできます。**
- 書院(法要後の会食もできます)、駐車場(125台)など施設が充実しています。(本堂も冷暖房完備、椅子席)



### ■墓地契約時、寺に納める経費

墓地の種類	永代使用料	残区画	その他経費	合計金額
小区画 1.0m×1.0m	西向き 10万円	59区画	調書 入墓金 調書永代供養料 (調書・火葬申請料 十ヶ所区画分含み)	25万5千円
	東向き 15万円	52区画		30万5千円
普通区画 1.5m×1.5m 2.25㎡	西向き 25万円	49区画	15万円 5千円(年額)	40万5千円
	東向き 35万円	11区画		50万5千円
特別区画 1.8m×2.1m 3.78㎡	西向き 45万円	31区画	残りわずか	60万5千円
	東向き 55万円	6区画		70万5千円

### ■墓石代

石碑建立時、石材 支払う費用の目安
およそ 50万円より 各種
およそ 80万円より 各種
およそ 130万円より 各種

※年忌法要のお布施の目安として、3~5万円です。石塔開眼供養料3万円、塔婆3千円、施餓鬼会供養料6千円(塔婆1基益供を含む)など葬儀布施・戒名授与(法号料)も基準を設けております。仏事法要に関すること何でもお気軽にご相談ください。



本堂内陣



書院(客間)



大駐車

## 東光山合同船 (平成28年1月現在 915人474世帯の方々に御利用いただいております)

### — どなたでも納骨できる永代供養合同墓 —

核家族少子化に伴い、各家々で墓を建立し、これを代々保持していくことは困難と思われる方が多くなっています。そのような方々には「東光山合同船」をお勧め致します。仏舎利塔と涅槃像・釈迦座像・地藏尊等を中心に全長135メートルの大きな墓で、当寺が責任を持って永代に供養し継承者がなくても無縁墓になりません。

### ●納骨料/一人30万円(夫婦等、二人で50万円)

永代供養料・納骨料・墓誌刻字料含む

納骨者の霊骨を位牌に収め本堂内陣に安置し日々供養するとともに、祥月命日には戒名をお唱えて、永代に供養致します。毎年の春秋彼岸、8月13日の施餓鬼(盆供養)には、すべての納骨者のために合同法要を行います。ご遺骨はカポート内に申込み単位で仕切り板を置き、骨壺のまま32年間安置し、それ以降は同カポート内の土中に埋蔵します。



# 臨済宗 妙心寺派 善勝寺

〒365-0013 埼玉県鴻巣市境147

TEL.048-569-0810

(お問い合わせは、午前9時より午後5時までにお願います)

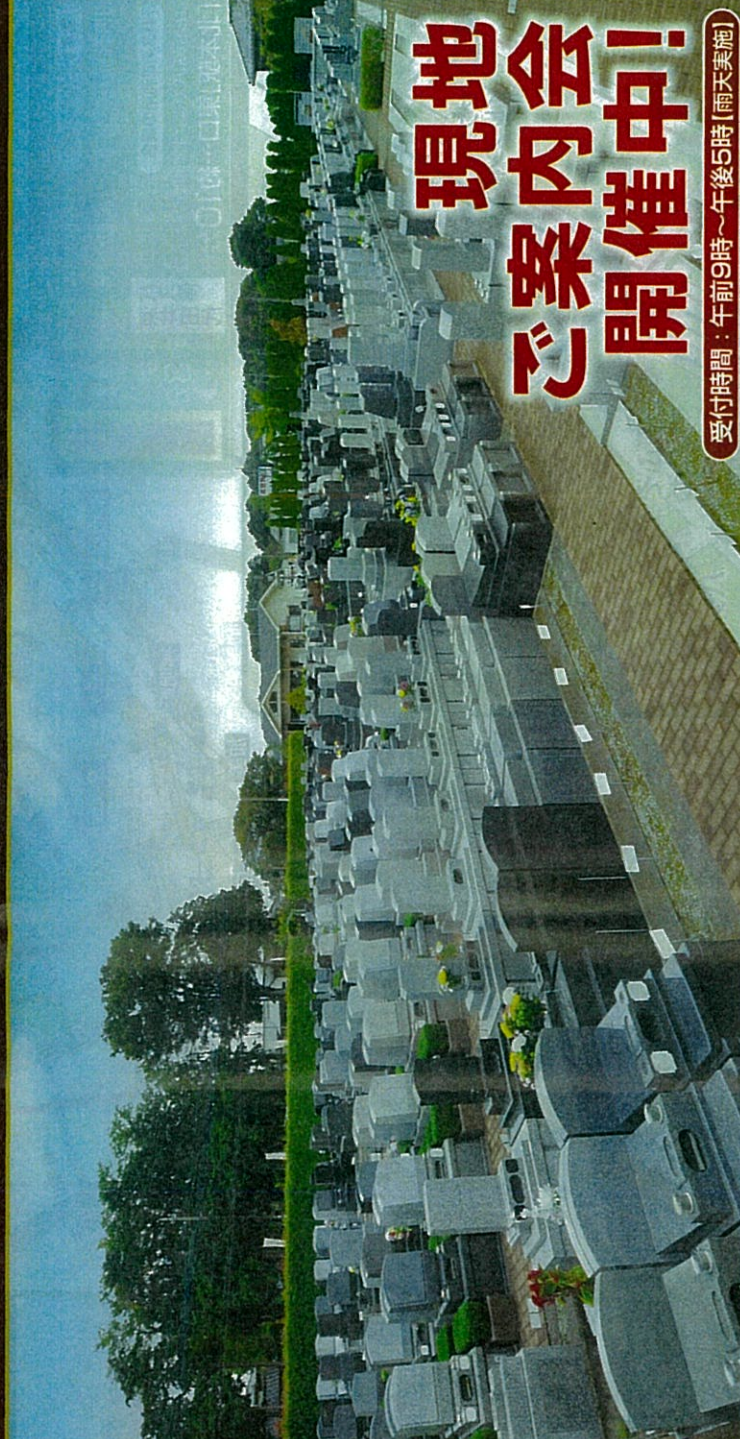


資料⑥-6



豊かなロケーションに全面バリアフリーの園内を彩る美しいガーデニングと充実した安心の施設と設備

# 美しいガーデニングと至便なアクセス。



# 北本霊園

## 現地 ご案内会 開催中!

受付時間：午前9時～午後5時(雨天実施)

国道沿いの便利なアクセス 法要施設・休憩所完備 全区画平坦地 バリアフリー設計 万全の管理体制

0.6㎡ゆとりタイプ **数量限定**

石塔の左右に空間をもたせた開放感のある区画



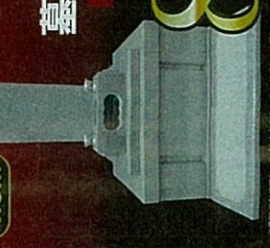
墓石セット価格

墓地使用料 + 墓石工事一式

**71万円** (税別)

ゆとり新タイプ

1.0㎡



墓石セット価格

墓地使用料 + 墓石工事一式

**89万円** (税別)

ガーデニングタイプ

1.3㎡



墓石セット価格

墓地使用料 + 墓石工事一式

**115.5万円** (税別)

多彩な墓所タイプ  
をご用意  
お好み・ご予算に  
応じたプランを  
お選びいただけます。

北本 大塚 大塚 株式会社

永塚の心を刻む(石づくり) 株 株式会社

0120-26-1017

■お墓のご相談・ご質問などお気軽にご連絡ください  
■大塚スタッフが丁寧にさせていただきます。

ご来園の際は、必ずこのチラシを  
お持ちになり、受付にご提示の上、



〔附屬法令〕  
建設省における衛生的防護の確保に関する法律施行令(昭和三十三年四月二日) (厚保三・一〇・三)  
建設省における衛生的防護の確保に関する法律施行令(昭和三十三年四月二日) (厚保三・一〇・四)  
建設省における衛生的防護の確保に関する法律施行令(昭和三十三年四月二日) (厚保三・一〇・五)

〔関係法令〕  
地域保健法 (本編前出参照)  
建築基準法 (公法編(2)参照)

〇墓地、埋葬等に関する法律

(昭和三十三年五月三十一日法律第六十七号、昭和三十三年六月一日公布、同日施行)  
改正 四二五法二六、四二九法二二〇、四三二法一四八、四三七法二六、四四三法二〇一、四四五法二二、四四七法六七、四四八法二二、四四九法二六、四五〇法八四

〔目次〕

- 第一章 総則(第一条(第二号))
- 第二章 埋葬、火葬及び改葬(第三章(第十九条))
- 第三章 墓地、納骨堂及び火葬場(第十九条(第一号))
- 第三章の二 雑則(第十九条(第二号)、第十九条(第三号))
- 第四章 罰則(第二十条(第二号)、第二十一条)
- 附則

第一章 総則

第一条 この法律は、墓地、納骨堂又は火葬場の管理及び埋葬、国民の宗教的感傷を尊重し、且つ公衆衛生上の感傷の遺害の土地から、支障なく行われしことを目的とする。

第二条 この法律で「埋葬」とは、死体(妊娠四箇月以上の死胎を含む。以下同じ)を土中に葬ることをいふ。

2 この法律で「火葬」とは、死体を葬るために、これを焼くことをいふ。

3 この法律で「改葬」とは、埋葬した死体を他の墳墓に遷し、又は埋葬し、若しくは改葬した死体を他の墳墓又は納骨堂に遷すことをいふ。

4 この法律で「火葬場」とは、死体を埋葬し、又は改葬する施設をいふ。

第三条の二 雑則(第十九条(第二号)、第十九条(第三号))

第十九条の二 第十八条及び前条(第十号)の規定による許可を取り消す場合を除く。中「都道府県知事」とあるのは、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第五十二条の二の規定に基づき政令で定める市又は特別区にあっては、「市長」又は「区長」と読み替へるものとする。

〔大都市等の特別〕

第十九条の三 前条に規定するものは、この法律中「都道府県知事」の語に代り「市長」とされ、政令で定めるものとする。地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第五十二条の二の規定に基づき政令で定める市又は特別区にあっては、「市長」又は「区長」と読み替へるものとする。

〔許可証の保存等〕

第十六条 墓地又は納骨堂の管理者は、埋葬許可証、火葬許可証又は改葬許可証を受理した日から、五箇年間にこれを保存しなくてはならない。

2 火葬場の管理者が火葬許可証を交付したときは、火葬許可証に、省令で定める事項を記入し、火葬を求めた者に返さなければならない。

〔管理者の報告〕

第十七条 墓地又は火葬場の管理者は、毎月五日までに、その前月中の埋葬又は火葬の状況を、墓地又は火葬場所在地の市町村長に報告しなければならない。

〔立入検査及び報告の請求〕

第十八条 都道府県知事は、必要があるときは、当該職員に、火葬場に入り、その施設、設備、書類その他の物件を検査させ、又は墓地、納骨堂若しくは火葬場の管理者から必要な報告を求めることができる。

2 当該職員が前項の規定による立入検査をする場合においては、その身分を示す証書を携帯し、且つ関係人の請求があるときは、これを提示しなければならない。

〔施設の整備改善その他の罰則(第六号)〕

第十九条 都道府県知事は、公衆衛生その他公共の福祉の土地から感傷があるときは、墓地、納骨堂若しくは火葬場の施設の整備改善、又はその全部若しくは一部の使用の制限若しくは禁止を命じ、又は第十九条(第四号)による許可を

5 この法律で「墓地」とは、墳墓を設けるために、墓地として都道府県知事の許可を受けた区域をいう。

6 この法律で「納骨堂」とは、他人の委託を受けて改葬を受けるために、納骨堂として都道府県知事の許可を受けた施設をいう。

7 この法律で「火葬場」とは、火葬を行うために、火葬場として都道府県知事の許可を受けた施設をいう。

第二章 埋葬、火葬及び改葬

〔二十四時間内の埋葬又は改葬の禁止〕

第三条 埋葬又は改葬は、他の法令に別段の規定があるものを除くが、死体又は死産後二十四時間を経過した後でなければ、これを葬つてはならない。但し、妊娠七箇月に満たない死産のときは、この限りでない。

〔墓地外の埋葬又は火葬場の火葬の禁止〕

第四条 埋葬又は火葬は、墓地以外の区域に、これを行つてはならない。

2 火葬は、火葬場外に火葬場として行つてはならない。

〔埋葬、火葬又は改葬の許可〕

第五条 埋葬、火葬又は改葬を行なうとする者は、厚生省令で定めるところにより、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ)の許可を受けなければならない。

2 前項の許可は、埋葬若しくは火葬に係るものにあつては死体若しくは死産の届出を受理し、死亡の報告若しくは死産の通知を受け、又は納骨の届出若しくは改葬若しくは死産に関する納骨届書の提出若しくは改葬若しくは死産に係るものにあつては、死体又は死産の現に存する地の市町村長が行なうものとする。

第六条及び第七条 削除

〔許可証の交付〕

第八条 市町村長が、第五条の規定により、埋葬、改葬又は火葬の許可を交付するときは、埋葬許可証、改葬許可証又は火葬許可証を交付しなければならない。

〔市町村長の埋葬又は火葬の義務〕

第九条 死体若しくは死産を行つた者がいないとき又は葬りしないうときは、死亡地の市町村長が、

これを行わなければならない。

2 前項の規定により埋葬又は改葬を行つたときは、その費用に關しては、行政訴訟法(明治三十二年法律第九十三号)の規定を準用する。

第三章 墓地、納骨堂及び火葬場

〔墓地、納骨堂又は火葬場の設置の許可〕

第十条 墓地、納骨堂又は火葬場の設置しようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 前項の規定により設けようとする区域又は納骨堂若しくは火葬場の施設を設けし、又は墓地、納骨堂若しくは火葬場を廃止しようとする者も、同様とする。

〔他の法律による処分との調整〕

第十一条 都市計画事業として進行する墓地又は火葬場の新設、変更又は廃止については、都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第五十九条の規定又は承諾をもつて、前条の許可があつたものとみなす。

2 土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)の規定による土地区画整理事業又は大都市圏域における住宅又は公共施設の促進に關する特別措置法(昭和五十二年法律第六十七号)の規定による住宅区画整理事業の施行により、墓地の新設、変更又は廃止が行なわれる場合は、前項の規定に該当する旨を記載し、事業計画の認可をもつて、前条の許可があつたものとみなす。

〔管理者の設置及び届出〕

第十二条 墓地、納骨堂又は火葬場の管理者は、管理者を置き、管理者の本籍、住所及び氏名を、墓地、納骨堂又は火葬場所在地の市町村長に届け出なければならない。

〔管理者の総括義務〕

第十三条 墓地、納骨堂又は火葬場の管理者は、埋葬、改葬、火葬又は火葬の求めを受けたときは、正当の理由がなければこれを拒んではならない。

〔許可証のなし埋葬、改葬又は火葬の禁止〕

第十四条 墓地の管理者は、第八条の規定による埋葬許可証、改葬許可証又は火葬許可証を受理した後でなければ、埋葬又は改葬の許可を求め

附則抄

〔施行期日〕

第二十三条 この法律は、昭和三十三年六月一日から、これを施行する。

〔附屬法令〕

墓地、埋葬等に関する法律(昭和三十三年五月三十一日法律第六十七号、昭和三十三年六月一日公布、同日施行) (厚保三・一〇・三)

## 別表

## 基本指定報酬額表

(単位：円)

評価額	類型	境外民地以外の所有権	境外民地の所有権	建物の区分所有権
5百万円まで		145,000円	193,000円	193,000円
10百万円まで		145,000円	241,000円	217,000円
15百万円まで		157,000円	313,000円	265,000円
20百万円まで		181,000円	362,000円	313,000円
25百万円まで		199,000円	398,000円	349,000円
30百万円まで		211,000円	422,000円	373,000円
40百万円まで		229,000円	458,000円	410,000円
50百万円まで		253,000円	494,000円	446,000円
60百万円まで		277,000円	518,000円	470,000円
80百万円まで		313,000円	554,000円	506,000円
100百万円まで		351,000円	592,000円	544,000円
120百万円まで		379,000円	620,000円	572,000円
150百万円まで		413,000円	654,000円	606,000円
180百万円まで		449,000円	685,000円	637,000円
210百万円まで		478,000円	704,000円	656,000円
240百万円まで		507,000円	724,000円	676,000円
270百万円まで		536,000円	743,000円	695,000円
300百万円まで		564,000円	762,000円	714,000円
350百万円まで		589,000円	787,000円	739,000円
400百万円まで		611,000円	819,000円	770,000円
450百万円まで		632,000円	851,000円	802,000円
500百万円まで		654,000円	882,000円	833,000円
550百万円まで		676,000円	914,000円	864,000円
600百万円まで		698,000円	946,000円	896,000円
700百万円まで		721,000円	979,000円	928,000円
800百万円まで		744,000円	1,013,000円	962,000円
900百万円まで		768,000円	1,047,000円	995,000円
1,000百万円まで		791,000円	1,081,000円	1,029,000円
1,100百万円まで		814,000円	1,116,000円	1,063,000円
1,200百万円まで		837,000円	1,150,000円	1,097,000円
1,200百万円を超え2,500百万円までのもの		837千円に1億円ごとに19千円を加算	1,150千円に1億円ごとに26千円を加算	1,097千円に1億円ごとに21千円を加算
2,500百万円を超え5,000百万円までのもの		1,094千円に1億円ごとに14千円を加算	1,488千円に1億円ごとに17千円を加算	1,370千円に1億円ごとに14千円を加算
5,000百万円を超え10,000百万円までのもの		1,434千円に1億円ごとに13千円を加算	1,913千円に1億円ごとに16千円を加算	1,720千円に1億円ごとに12千円を加算
10,000百万円を超え50,000百万円までのもの		2,084千円に1億円ごとに10千円を加算	2,713千円に1億円ごとに12千円を加算	2,320千円に1億円ごとに10千円を加算
50,000百万円を超えるもの		6,084千円に1億円ごとに8千円を加算	7,513千円に1億円ごとに10千円を加算	6,320千円に1億円ごとに8千円を加算

(注) 評価額とは、各類型に係る対象不動産にその所有権を制限する権利が存しないとした場合における当該不動産の所有権の鑑定評価額をいう。



別表 基本鑑定報酬額表

評価額	類型	(単位：円)						
		A 宅指または建物の所有権	B 宅地見込地の所有権	C 農地、林地、原野、池沼、森林、築地、埋立地の所有権、地役権	D 宅地の借地権、空地(荒地)の所有権、地役権	E 区分地上権及び地代	F 自用の建物及びその敷地の所有権	G 建物の区分所有権
50万円まで		145,000円	193,000円	289,000円	145,000円	193,000円	193,000円	193,000円
100万円まで		157,000	241,000	338,000	169,000	217,000	217,000	217,000
150万円まで		181,000	313,000	410,000	205,000	265,000	265,000	265,000
200万円まで		199,000	362,000	458,000	229,000	313,000	277,000	277,000
250万円まで		211,000	398,000	494,000	253,000	349,000	301,000	301,000
300万円まで		229,000	422,000	518,000	277,000	373,000	325,000	325,000
400万円まで		253,000	458,000	554,000	313,000	410,000	362,000	362,000
500万円まで		277,000	494,000	590,000	349,000	446,000	398,000	398,000
600万円まで		313,000	518,000	614,000	373,000	470,000	422,000	422,000
800万円まで		351,000	554,000	651,000	410,000	506,000	458,000	458,000
1,000万円まで		379,000	592,000	689,000	448,000	544,000	496,000	496,000
1,200万円まで		413,000	620,000	717,000	476,000	572,000	524,000	524,000
1,500万円まで		449,000	654,000	751,000	510,000	606,000	558,000	558,000
1,800万円まで		478,000	686,000	781,000	540,000	637,000	588,000	588,000
2,100万円まで		507,000	704,000	800,000	559,000	658,000	607,000	607,000
2,400万円まで		536,000	724,000	820,000	578,000	676,000	627,000	627,000
3,000万円まで		564,000	743,000	839,000	598,000	695,000	646,000	646,000
3,500万円まで		589,000	762,000	858,000	617,000	714,000	665,000	665,000
4,000万円まで		611,000	787,000	880,000	643,000	739,000	691,000	691,000
4,500万円まで		632,000	819,000	904,000	673,000	770,000	722,000	722,000
5,000万円まで		654,000	851,000	928,000	704,000	802,000	753,000	753,000
5,500万円まで		676,000	882,000	952,000	734,000	833,000	784,000	784,000
6,000万円まで		698,000	914,000	977,000	765,000	864,000	815,000	815,000
7,000万円まで		721,000	946,000	1,001,000	795,000	896,000	845,000	845,000
8,000万円まで		744,000	979,000	1,030,000	827,000	928,000	877,000	877,000
9,000万円まで		768,000	1,013,000	1,064,000	860,000	962,000	910,000	910,000
1,000万円まで		791,000	1,047,000	1,099,000	893,000	995,000	944,000	944,000
1,100万円まで		814,000	1,081,000	1,133,000	926,000	1,029,000	977,000	977,000
1,200万円まで		837,000	1,116,000	1,168,000	959,000	1,063,000	1,010,000	1,010,000
1,500万円まで		897,000	1,150,000	1,203,000	991,000	1,097,000	1,044,000	1,044,000
2,000万円まで		1,084,000	1,488,000	1,489,000	1,251,000	1,370,000	1,317,000	1,317,000
2,500万円まで		1,434,000	1,913,000	1,914,000	1,601,000	1,720,000	1,667,000	1,667,000
3,000万円まで		2,084,000	2,713,000	2,714,000	2,201,000	2,320,000	2,267,000	2,267,000
4,000万円まで		6,084,000	7,513,000	7,514,000	6,201,000	6,320,000	6,267,000	6,267,000
5,000万円を超えるもの		837,000	1,150,000	1,203,000	991,000	1,097,000	1,044,000	1,044,000
1,000万円を超えるもの		1,084,000	1,488,000	1,489,000	1,251,000	1,370,000	1,317,000	1,317,000
2,000万円を超えるもの		1,434,000	1,913,000	1,914,000	1,601,000	1,720,000	1,667,000	1,667,000
3,000万円を超えるもの		2,084,000	2,713,000	2,714,000	2,201,000	2,320,000	2,267,000	2,267,000
4,000万円を超えるもの		6,084,000	7,513,000	7,514,000	6,201,000	6,320,000	6,267,000	6,267,000
5,000万円を超えるもの		837,000	1,150,000	1,203,000	991,000	1,097,000	1,044,000	1,044,000

総 評 価 額 とは、各類型に係る算定額にその所有権を制限する権利が存在しないとした場合における当該不動産の所有権の鑑定評価額。





心を癒す、美しいやすらぎ。

さきたま古墳公園、さきたま緑道の四季の彩りに包まれる絶好のロケーション。

さまざまな植栽と季節毎の花々が心を癒す、開放感あふれる美しい園内。

訪れる度にまた来たくなる、さきたま霊園の美しさとやすらぎをぜひご体験ください。



墓所使用料(1区画)  
**16.8万円**より

さきたま古墳公園すぐに住む大型洋風霊園

宗教宗派自由

全区画平坦地

1500区画 900区画 売却済

ペットと一緒に眠れる区画もご用意



さきたま霊園

標準価格一覧

みどり type (洋型専用区)

(11坪より 車いす可)

消費税 8%

区画	間口*奥行	墓所使用料 A		年間管理料		墓石金額			総合計 A+B		塔婆立		墓誌			
		西	東	本体	消費税	税込金額	カポート	石塔	消費税	税込金額 B	本体	消費税	税込金額	本体	消費税	税込金額
セツト型 0.60㎡	0.6 × 1.0	西	168,000	4,200	336	4,536	572,000		45,760	617,760						
		東	168,000													
1.80㎡ 完成型	1.2 × 1.5	西	504,000	9,360	748	10,108	120,000	580,000	56,000	756,000						
		東	540,000													
1.80㎡ 標準型台付	1.2 × 1.5	西	504,000	9,360	748	10,108	120,000	920,000	83,200	1,123,200						
		東	540,000													

永代使用権  
/ 280,000 (100)  
/ 300,000 (107)  
/ 5,200 × 消費税

区画	間口*奥行	墓所使用料 A		年間管理料		墓石金額			総合計 A+B		塔婆立		墓誌		
		西	東	本体	消費税	税込金額	外柵	石塔	消費税	税込金額 B	本体	消費税	税込金額	本体	消費税
0.60㎡	0.6 × 1.0	168,000	336,000	4,200	336	4,536	700,000		56,000	756,000	50,000	4,000	54,000		
1.20㎡	1.2 × 1.0	336,000	360,000	8,400	672	9,072	1,020,000		81,600	1,101,600	80,000	6,400	86,400		

フェンス type

1.20㎡	0.8 × 1.5	435,000	465,000	8,400	672	9,072	850,000		68,000	918,000	80,000	6,400	86,400		
フェンス-E 1.20㎡	0.8 × 1.5	435,000	465,000	8,400	672	9,072	800,000		64,000	864,000	80,000	6,400	86,400		

一般 type

0.60㎡	0.6 × 1.0	168,000	390,000	3,600	288	3,888	700,000		56,000	756,000	50,000	4,000	54,000			
1.20㎡ 新区画	1.2 × 1.0	西	420,000	7,200	576	7,776	500,000	600,000	88,000	1,188,000	70,000	5,600	75,600	150,000	12,000	162,000
		東	420,000													
1.39㎡	0.93 × 1.5	西	390,000	7,200	576	7,776	500,000	600,000	88,000	1,188,000	70,000	5,600	75,600			
		東	420,000													
1.65㎡	1.1 × 1.5	西	462,000	9,000	720	9,720	650,000	620,000	101,600	1,371,600	70,000	5,600	75,600	180,000	14,400	194,400
		東	495,000													
1.80㎡	1.2 × 1.5	西	504,000	9,000	720	9,720	700,000	700,000	112,000	1,512,000	70,000	5,600	75,600	200,000	16,000	216,000
		東	540,000													

\* 墓石の価格は標準白御影石の価格です。他石種の価格は担当までお問い合わせ下さい。

\* 正面彫刻、建立者名、建立年月日、家紋は石塔価格に含まれます。

\* 角地、準角地、メイン通り、植栽等は割り増しになります。

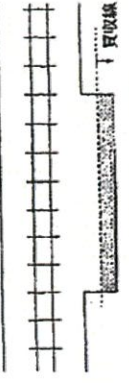




建設省建設経済局調整課調整係 / 浅野泰平

機能回復を要しない鉄道敷地の評価について

下図のとおり鉄道用地の一部が支障となるときは、当該土地は線路敷の一部であり、従前は保線作業のための通路部分として使われていたものであるが、買取されても鉄道事業上支障がないため、機能回復は行わないことになっている。この場合に、当該土地の評価はどのような行えばよいか。現状の形状を評価単位とするなどして、近隣の宅地の標準地から比準すると、かなり低い評価になる。



鉄道敷地等の不動産の性格により、一般的に取引の対象とならない土地の価格は、以下の理由により、近隣の標準的な利用がされている土地の価格とすることが妥当と思われる。

機能回復を要する公共施設等の土地代については、公共補償基準要綱（昭和42年2月21日閣議決定）第7条に規定があり、当該既存公共施設等に代替する公共施設等を合理的な

求める方法である原価法も、同要領付属の式を見ますと、鉄道用地の評価をするための方法として適切であるといえませんが、

この場合に、鉄道用地は、公共施設等の敷地であるために近隣の標準的な利用とは異なる利用を強いられている土地であること、また、当初その土地を取得したときには、補償基準に則り、近隣の標準的な利用をされていた土地と同程度の価格で取得されていると推察されることから、鉄道用地に対しては、近隣の標準的な利用をされている土地の価格を当該土地の近隣標準的な取引価格として評価することが妥当であると考えられます。同様の理由により、個別条件による増減額を算出する必要はないと考えます。

区分所有権



1棟の建物のなかに、構造上区分された数層の部分があり、それぞれが独立して住居、店舗、事務所または倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときはその建物の各部分は、それぞれ独立して所有権の客体（目的）となり得るが、このような建物の部分（専有部分）を目的とする所有権を区分所有権という（建物の区分所有権に関する法律第1条、第2条）。



事 務 連 絡  
平 成 2 9 年 3 月 2 2 日

公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会  
会 長 内 藤 秀 一 様

用 地 課 長

公共用地取得のために行う不動産鑑定等の留意事項について（依頼）

県政の推進につきましては、日頃格別の御協力を賜り厚くお礼申し上げます。  
この度、県が行う不動産鑑定書の依頼や意見書の徴取について下記のとおり、取り扱うこととしましたので、貴協会会員に周知して下さるようお願いいたします。

記

1 不動産鑑定評価について

- (1) 直接鑑定評価の場合、対象地周辺における発注者の買収事例を調査したうえで、評価を行ってください。鑑定の結果、過去の買収価格と大きなかい離がある場合は、発注者に事情をよく説明してください。
- (2) 土地評価における検証鑑定の場合、土地評価の地域認定及び標準地の認定を確認したうえで、評価してください。

2 意見書について

- (1) 標準家賃の算定の際、管理費及び共益費を含めた事例を収集してください。
- (2) 複数年分の時点修正の依頼を受けた場合は、単年度ごとに意見書を成果として納品し、年度ごとに意見書の報酬を請求することができるものとします。

3 墓地については、土地評価に馴染まないため、基本鑑定報酬額表について、別紙のとおりとしました。

4 適用年月日

平成29年4月1日

担 当 : 指 導 ・ 管 理 担 当 梶ヶ谷、松井  
電 話 : 048-830-5041  
E-Mail : [a5030-02@pref.saitama.lg.jp](mailto:a5030-02@pref.saitama.lg.jp)

別表 基本鑑定報酬額表

評価額	A 堤外民地以外の所有権		B 堤外民地の所有権		C 建物の区分所有権		D 墓地の所有権		E 宅地の権利種、 底地(賃地)の 所有権、地役権				F 区分地上権 及び地代		G 自用の建物及び その敷地の所有権		H 家賃	
	評価額	類型	評価額	類型	評価額	類型	評価額	類型	評価額	類型	評価額	類型	評価額	類型	評価額	類型	評価額	類型
5百万円まで	145,000		193,000		193,000		289,000		145,000		193,000		193,000		193,000		289,000	
10百万円まで	157,000		241,000		217,000		338,000		169,000		217,000		217,000		217,000		338,000	
15百万円まで	181,000		313,000		265,000		410,000		205,000		265,000		265,000		265,000		410,000	
20百万円まで	199,000		362,000		313,000		458,000		229,000		313,000		313,000		277,000		458,000	
25百万円まで	211,000		422,000		349,000		494,000		253,000		349,000		349,000		301,000		494,000	
30百万円まで	229,000		458,000		373,000		518,000		277,000		373,000		373,000		325,000		518,000	
40百万円まで	253,000		494,000		410,000		554,000		313,000		410,000		410,000		352,000		554,000	
50百万円まで	277,000		518,000		446,000		590,000		349,000		446,000		446,000		398,000		590,000	
60百万円まで	313,000		554,000		470,000		614,000		373,000		470,000		470,000		422,000		614,000	
80百万円まで	351,000		592,000		506,000		651,000		410,000		506,000		506,000		458,000		651,000	
100百万円まで	379,000		620,000		544,000		689,000		448,000		544,000		544,000		496,000		689,000	
120百万円まで	413,000		654,000		572,000		717,000		478,000		572,000		572,000		524,000		717,000	
150百万円まで	449,000		704,000		606,000		751,000		510,000		606,000		606,000		558,000		751,000	
180百万円まで	478,000		724,000		637,000		781,000		540,000		637,000		637,000		588,000		781,000	
210百万円まで	507,000		743,000		656,000		800,000		559,000		656,000		656,000		607,000		800,000	
240百万円まで	536,000		762,000		676,000		820,000		579,000		676,000		676,000		627,000		820,000	
270百万円まで	564,000		787,000		695,000		839,000		598,000		695,000		695,000		646,000		839,000	
300百万円まで	589,000		819,000		714,000		858,000		617,000		714,000		714,000		665,000		858,000	
350百万円まで	611,000		851,000		739,000		880,000		643,000		739,000		739,000		691,000		880,000	
400百万円まで	632,000		882,000		770,000		904,000		673,000		770,000		770,000		722,000		904,000	
450百万円まで	654,000		914,000		802,000		926,000		704,000		802,000		802,000		753,000		926,000	
500百万円まで	676,000		946,000		833,000		952,000		734,000		833,000		833,000		784,000		952,000	
550百万円まで	698,000		979,000		864,000		977,000		765,000		864,000		864,000		815,000		977,000	
600百万円まで	721,000		1,013,000		896,000		1,001,000		795,000		896,000		896,000		845,000		1,001,000	
700百万円まで	744,000		1,047,000		928,000		1,030,000		827,000		928,000		928,000		877,000		1,030,000	
800百万円まで	768,000		1,081,000		962,000		1,064,000		860,000		962,000		962,000		910,000		1,064,000	
900百万円まで	791,000		1,116,000		995,000		1,099,000		893,000		995,000		995,000		944,000		1,099,000	
1,000百万円まで	837,000		1,150,000		1,029,000		1,133,000		926,000		1,029,000		1,029,000		977,000		1,133,000	
1,100百万円まで	877,000		1,181,000		1,063,000		1,168,000		959,000		1,063,000		1,063,000		1,010,000		1,168,000	
1,200百万円まで	914,000		1,211,000		1,097,000		1,203,000		991,000		1,097,000		1,097,000		1,044,000		1,203,000	
1,200百万円を超え 2,500百万円までのもの	837千円に1億ごと に19千円を加算		1,150千円に1億ごと に26千円を加算		1,097千円に1億ごと に21千円を加算		1,203千円に1億ごと に22千円を加算		991千円に1億ごと に20千円を加算		1,097千円に1億ごと に21千円を加算		1,097千円に1億ごと に21千円を加算		1,044千円に1億ごと に21千円を加算		1,203千円に1億ごと に22千円を加算	
2,500百万円を超え 5,000百万円までのもの	1,084千円に1億ごと に14千円を加算		1,488千円に1億ごと に17千円を加算		1,370千円に1億ごと に14千円を加算		1,489千円に1億ごと に17千円を加算		1,251千円に1億ごと に14千円を加算		1,370千円に1億ごと に14千円を加算		1,370千円に1億ごと に14千円を加算		1,317千円に1億ごと に14千円を加算		1,489千円に1億ごと に17千円を加算	
5,000百万円を超え 10,000百万円までのもの	1,434千円に1億ごと に13千円を加算		1,913千円に1億ごと に16千円を加算		1,720千円に1億ごと に12千円を加算		1,914千円に1億ごと に16千円を加算		1,601千円に1億ごと に12千円を加算		1,720千円に1億ごと に12千円を加算		1,720千円に1億ごと に12千円を加算		1,667千円に1億ごと に12千円を加算		1,914千円に1億ごと に16千円を加算	
10,000百万円を超え 50,000百万円までのもの	2,084千円に1億ごと に10千円を加算		2,713千円に1億ごと に12千円を加算		2,320千円に1億ごと に10千円を加算		2,714千円に1億ごと に12千円を加算		2,201千円に1億ごと に10千円を加算		2,320千円に1億ごと に10千円を加算		2,320千円に1億ごと に10千円を加算		2,267千円に1億ごと に10千円を加算		2,714千円に1億ごと に12千円を加算	
50,000百万円を超えるもの	6,084千円に1億ごと に8千円を加算		7,513千円に1億ごと に10千円を加算		6,320千円に1億ごと に8千円を加算		7,514千円に1億ごと に10千円を加算		6,201千円に1億ごと に8千円を加算		6,320千円に1億ごと に8千円を加算		6,320千円に1億ごと に8千円を加算		6,267千円に1億ごと に8千円を加算		7,514千円に1億ごと に10千円を加算	

注1) 評価額は、各類型に係る対価不動産にその所有権を制限する権利が存在しないとした場合における当該不動産の所有権の鑑定評価額をいう。  
 注2) 公共用地の取得に係る類型については、A~Dを原則とする。  
 注3) E~Hの類型については、通常は起業者自らが算定しているため、評価依頼をすることとしていないが、特殊なケース等により鑑定評価せざるを得ない場合に本表によるものにと留意する。





特別I区

A区

C区

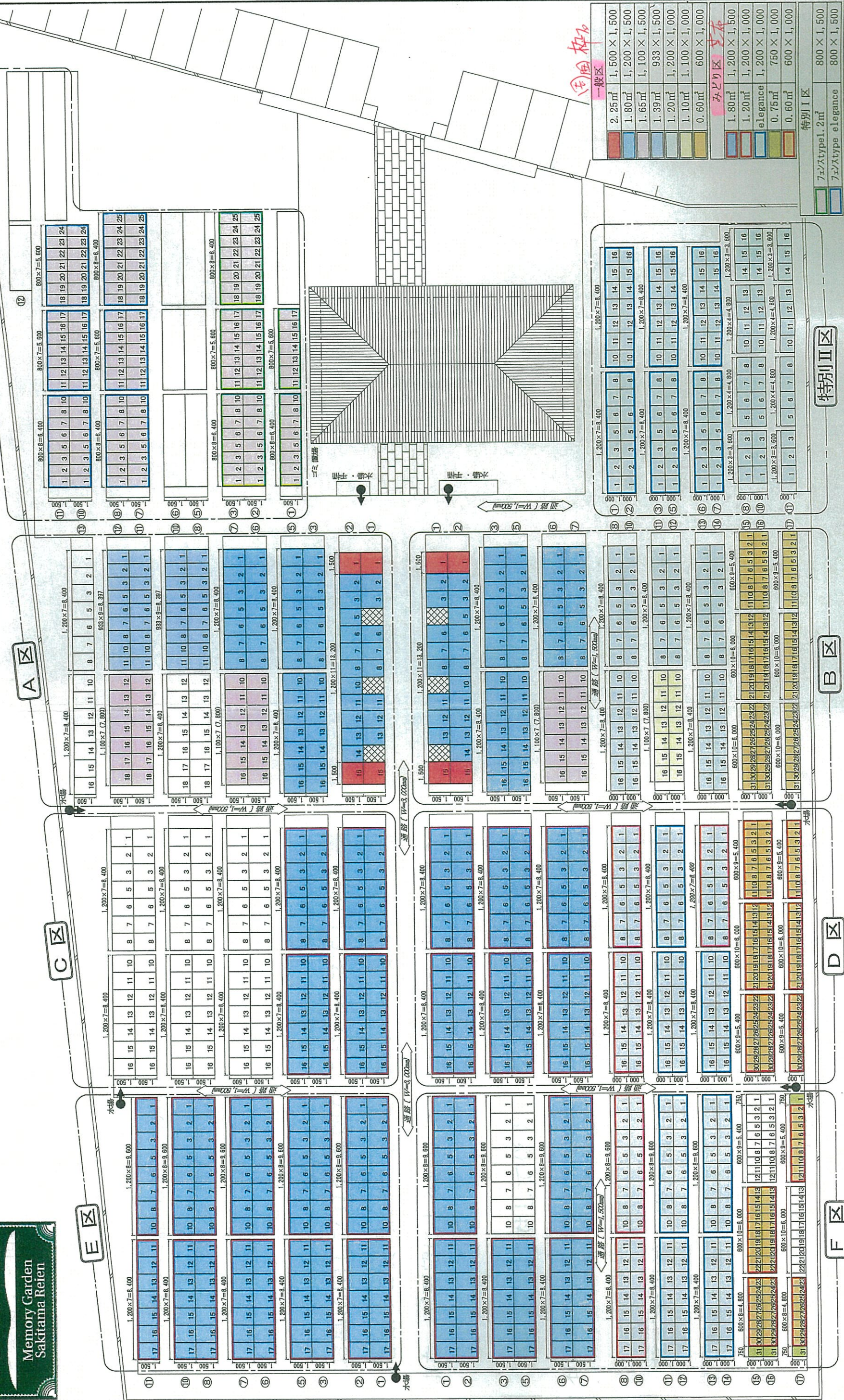
E区

特別II区

B区

D区

F区



特別I区

2.25㎡	1,500 × 1,500
1.80㎡	1,200 × 1,500
1.65㎡	1,100 × 1,500
1.39㎡	933 × 1,500
1.20㎡	1,200 × 1,000
1.10㎡	1,100 × 1,000
0.60㎡	600 × 1,000
みどり区	
1.80㎡	1,200 × 1,500
1.20㎡	1,200 × 1,000
elegance	1,200 × 1,000
0.75㎡	750 × 1,000
0.60㎡	600 × 1,000
特別I区	
7x7xtype1.2m	800 × 1,500
7x7xtype elegance	800 × 1,500

特別II区

一般区

みどり区

特別I区

特別II区

一般区

みどり区

特別I区

特別II区

一般区

みどり区

特別I区

特別II区

一般区

みどり区

特別I区