

平成 29 年 11 月 1 日

## 墓地評価埼玉県不動産鑑定士協会指針（案）

### I. 墓地価格査定に際し、作業する上での目安価格水準（案）

1. 原則として周辺地域の宅地の価格水準＋プレミアム※  
※墓地に係る要因：ア～カの 6 項目を加味する（中央用対連の墓地評価基準等）
2. 寺院墓地・公園墓地→提案：＋100%～＋200%  
有効墓所率は 30%～50%につき、墓地経営を墓所使用権価格（永代使用権価格）ですべて賄うことを考えた場合、墓地使用権価格は周辺素地価格（宅地利用を原則とする）の 2～3 倍となる。
3. 村落墓地・個人墓地→提案：＋30%～＋50%
4. 上記を目安価格水準として、評価に取り掛かる

### II. 墓地評価の埼玉県不動産鑑定士協会指針（案）

1. 寺院墓地及び公園墓地
  - (1) 墓所使用権価格（永代使用権価格）＋底地価格＝墓所の更地価格
  - (2) (1)により墓所の更地価格
  - (3) 墓所の更地価格×有効墓所率×個別的要因(位置別効用等による効用比率)×墓所面積＝墓地価格  
※墓所部分で造成原価の全てを負担することを前提
2. 村落墓地及び個人墓地  
原価法による積算価格  
→墓地の積算価格（更地価格）× 有効墓所率×個別的要因（位置別効用等による効用比率）× 墓所面積＝墓地価格
3. 士協会の情報提供・・・外部委託  
2,000 m<sup>2</sup>～5,000 m<sup>2</sup>の標準的な公園若しくは寺院墓地の造成を想定  
→想定開発図及び造成工事費並びに有効墓所率を提供する

#### 4. 評価単位

個人墓地はそれ自体、寺院墓地及び公園墓地並びに村落墓地はいずれも墓所単位とする

#### 5. 価格の種類・・・提案

(1) 墓地の価格を求める必要性は、公共用地として取得する場合以外にはありえず、市場性を有しないものである。よって、不動産鑑定評価基準上の正常価格とは言えず、特殊価格に該当するものである。よって、特殊価格を推奨するものである。

##### (2) 特殊価格の例示

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、墓地の現況利用の継続を前提としており、対象不動産は一般的に市場性を有しない不動産に該当する。本件は、対象不動産の費用性等から経済価値を適正に表示するものであり、求める価格は特殊価格である。

#### 6. 対象不動産の種別及び類型

(1) 種別：周辺宅地の種別を採用

(2) 類型：墓地（一区画ごとの墓所をいう）

#### 7. 『寺院墓地』・『公園墓地』の評価方針（詳細版）

##### (1) 墓所使用権価格（永代使用権価格）

###### i. 原価法による積算価格

1 m<sup>2</sup>当たり単価で査定

造成原価を基礎に求めた墓所使用権価格（永代使用権価格）

→墓所部分で造成原価の全てを負担することを前提

a. 素地価格

b. 造成工事費

c. 近隣対策費等

d. 販売費及び一般管理費等

e. 付帯費用→ $(a + b + c + d) \times 10 \sim 15\%$

内訳→素地価格取得・造成工事費・近隣対策費等・販売費及び一般管理費等に係る投下資本収益率（借入金利・利潤・リスクを加味した率）

f. 積算価格合計(再調達原価)×減価修正※→ $(a + b + c + d + e)$

× 減価修正 ※減価修正は100%を原則とする

g. 有効墓所率

h.  $f \div g \rightarrow$  墓所使用権価格

ii. 比準価格（墓地使用権価格の取引事例を採用）

1 m<sup>2</sup>当たり単価で査定

iii. i. 及び ii. の調整により墓所使用権価格を算出

1 m<sup>2</sup>当たり単価で査定

(2) 墓所底地価格

1 m<sup>2</sup>当たり単価で査定

墓所使用権価格：墓所底地価格 = 9 : 1

→ 墓地評価基準：使用権 9、底地 1 の割合を標準としている

(3) 墓所の更地価格

墓所使用権価格  $\div$  (1 - 0.1)

(4) 対象不動産の価額（墓地価格）の決定

墓所の更地価格  $\times$  有効墓所率（区域内の墓所全部）  $\times$

個別的要因（位置別効用等による効用比率）  $\times$  墓所面積 = 墓地価格

8. 『村落墓地』・『個人墓地』の評価方針（詳細版）

(1) 原価法による積算価格

a. 素地価格

b. 造成工事費

c. 近隣対策費等

d. 販売費及び一般管理費等

e. 付帯費用  $\rightarrow$  (a + b + c + d)  $\times$  10 ~ 15%

内訳  $\rightarrow$  素地価格取得・造成工事費・近隣対策費等・販売費及び一般管理費等に係る投下資本収益率（借入金利・利潤・リスクを加味した率）

f. 積算価格合計（再調達原価）  $\times$  減価修正※  $\rightarrow$  (a + b + c + d + e)

$\times$  減価修正 ※減価修正は 100% を原則とする

g. 有効墓所率

h. 対象不動産の価額（墓地価格）の決定

f  $\times$  g  $\times$  個別的要因（位置別効用等による効用比率）  $\times$  墓所面積  
= 墓地価格 ※共有の場合、別途修正率を要する

## 9. その他

### (1) 評価条件

#### i. 対象確定条件

- ・ 墓石等の構築物があるが、当該構築物がないものとしての鑑定評価
- ・ 墓地の現況利用の継続を前提としての鑑定評価

### 『参考とした文献等』

#### 1. 特殊な画地と鑑定評価

株式会社清文社刊：第5版及び第6版

#### 2. 墓地評価基準

中央用地対策連絡協議会

#### 3. 不動産鑑定評価基準

#### 4. 土協会研修会 H29.3.23 開催の『墓地の評価』配布資料

中武不動産鑑定株式会社 顧問 高橋 正光先生

### 墓地評価指針作成ワーキンググループ

(株)伊藤不動産鑑定事務所	伊藤 聡
しまづ不動産鑑定(有)	島津 通之
(一財)日本不動産研究所 関東支社	鈴木 憲一
(有)堀口不動産鑑定事務所	堀口 剛
(株)JPS けやきコンサルティング	巢合 勇次