

## 『墓地について』

### 一、墓地について

#### 1.用語

##### (墓地)

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、又は既存の墓地及び既得権を有する区域。

##### (墳墓)

死体を埋葬し又は焼骨を埋蔵する施設で、墓石等で構成されている。

##### (永代使用权)

自己所有地以外の土地について、墳墓所有目的で、かかる土地を使用する権利。

##### (墓地底地)

永代使用权の付着している場合における、当該墓地の所有権をいう。

##### (区画墓地)

墳墓施設のために、区画割りをされた墓地。

##### (墓地法)

墓地、埋葬等に関する法律(昭23-6-1 施行)

#### 2.墓地の分類

##### (1)個人墓地

自己所有の土地を使用し、自家用の墓地として埋葬、又は埋蔵する墓地。

一般的に墓地単独で取引の対象となることは稀であり、事例はほぼ皆無である。

##### (2)村落共有墓地

地縁的な関係者が使用する墓地、個別性が強く、管理主体が明確でない場合が多い。

不動産登記簿には「一村総持」と表示されることが多く、土地改良事業施行・土地区画整理事業等で移転あるいは区画の変更が行われるのを契機として、自治体所有に変更される場合が多い。(事実上の所有形態は総有と見成される場合が多い。)

取引対象となることは稀であり、取引対象となる場合も地区内関係者に限定され、縁故取引が多い。

### (3) 寺院墓地

寺院に入壇した者の墳墓施設で構成されている墓地。寺院境内もしくは隣接して立地する場が多い。一般分譲されない場合は、檀家限定の縁故取引が多い。

### (4) 霊園墓地(公募墓地)

宗旨宗派を問わず、何人でも墳墓を所有しうる墓地。原則としてその経営は公共団体が行うべきものとされ、やむをえない場合でも宗教法人・公益法人に経営を許可するべきとの厚生省通達がある。

### (5) その他

寺院墓地と村落共有墓地、あるいは寺院墓地と霊園墓地の隣接、又は複合したもの。

## 3. 墓地の権利態様

墓地にまつわる権利の態様は通常、完全所有権・永代使用权・墓地底地の三者が考えられる。そしてこの三者の間には、完全所有権(墓地更地) = 永代所有権 + 墓地底地という関係が成立すると考えられる。そして一度永代使用权を設定した後は、墓地底地と永代使用权とは帰属する権利主体が異なるために、これらの権利は別個に論じる必要が生じてくる。この結果永代使用权価格と墓地底地価格を正当に評価して、その合算価格をもって墓地価格と結論づけることとなる。

永代使用权が現在の私法大系上、どこに位置づけられるかは必ずしも明確ではない。物権類似説あるいは特殊債権説等があるが、いずれにしても墓地を収用等する場合に、土地代金として支払うのか、その他補償として処理すべきなのかが肝要なことである。寺院墓地の場合、永代使用料が布施あるいは付け届け名義であったとしても、墓地区画の永久的な占用に対する対価である事実からすれば、墓地の種類を問わず永代使用料は土地使用权設定の対価として考えるのが妥当であろう。

## 二、墓地の価格種類と補償概念

1. 墓地(永代使用权)は、祭祀財産であり(民法897条)、その権利所有は認められるものの、担保価値はなく対抗要件を明示されるものではない。(民事執行法第131条第8項参考)(民事訴訟法第570条、昭54削除)

不動産は、基本的に自然的特性として固定的、且つ硬直的であるが人文的特性としては可变的且つ伸縮的である。しかし墓地に関しては、人文的にも固定的、且つ硬直的である。用途の転換、競合併存の可能性はほとんどなく、収益性もない、このために他の財との交換性は皆無に等しい。けれども現実には、墓地は稀少性が高くその宗教祭祀物としての効用性は有する。

又、新規公募墓地についての有効需要の存在も、経験的に明らかである。しかし、霊園墓地といえども一たん墳墓の設置が行われると市場における交換性は失われる。

したがって、これら墓地の特性を考慮すれば、墳墓が設置され、それが継続することを前提とする墓地の価格種類は、特定価格とするのが相当である。さらに、補償基準要綱第10条からすれば一般的に譲渡性のない権利については、土地の正常な取引における当該権利の有無による土地価格の差額をもって補償するものとされている。

しかし、墓地の場合かかる差額を求めること自体が困難であると共に、公共補償基準要綱第三条の定義によれば、村落共有墓地は「公共施設等」の範囲に入るとも読みとられ機能回復のための補償がなされるべきとの説も一部にはある。

2. これらの異なった考え方を集約し結論を導くことは、法律専門家でもない本鑑定人の能力を越えるものであり、又本評価の目的とも乖離する。

本鑑定人は、起業者及び評価依頼者とも協議の上、「不動産等の表示」に確定する評価条件のもとで正常価格を査定するものである。

ア、対象墓地は墳墓設置区画である。

イ、当該墓地は農地が多いなかに農家住宅等が散在する集落近接現況農地地域に介在して所在する墓地である。

ロ、既存の墓地に墳墓を設置する者は墓地の買収により、移転を余儀なくされる。

移転先は周囲の自己所有地の他、関係者の個別的な事情によっては公募の霊園墓地あるいは寺院墓地を移転先地として選定する場合もあろう。

八、したがって、当該墓地の移転先地取得との関連における代替的な経済価値の判定をよりどころとして当該墓地の価格(永代使用权+墓地底地)を求め、その価格種類は極めて限定的かつ例外的な要素を含むものであるが、正常価格とするものである。

この正常価格は多分に一過性のものであり墳墓の設置とともに消滅する性格のものであるが、この一過性にしろ市場流通性を有する期間内においては、効用・相対的稀少性・有効需要の存在が十分に認められ、又他の墓地との間に代替競争関係の成立が認められる。よって、表示する評価確定条件は依頼目的(公共事業用地取得の参考とする)ともあわせて、客観的合理性を有する妥当なものと判断し、確定するものである。

### 三、墓地価格評価手法

#### 1. 地域要因

公共的施設としての霊園墓地、市街地の寺院境内に所在するような寺院墓地、村落等集落近接地域や農地地域の一遇に所在する共有墓地などと、諸々の地域要因のもとに所在する各墓地も、他の不動産と共に必ずある地域を構成し、これに属していることは明白である。

その墓地自体で地域を形成していると認めても過言でないような広域的な霊園墓地を除き、一般的には住宅地域・商業地域・農地地域などのある特定の用途に供されることを中心にあるまとまりを示している地域に墓地が含まれておりこの墓地の所在することがその地域の特性となっているような場合が多いと考えられ、墓地固有の地域要因が特別に存在するものではないと考える。

しかし、墓地評価という特殊なジャンルに立って検討するためには、やはり「墓地を含む近隣地域」というような地域のとらえ方が必要ではないかと考えられる。

何故ならば、通常の利用的地域区分に基づき行われる地域分析を通じて把握されるところの標準的使用の現状とその将来動向、さらにこれを有力な指標として判定される最有効使用と、墓地そのものとの相関関係が希薄であると考えられるからである。

無論、墓地を含む近隣地域の一般的な地価水準は、事例資料の墓地を含む近隣地域の地価水準との比較検討を行うことにより、当該各墓地の有する相対的な位置的価値の把握に供する重要なポイントであるとはいえよう。

墓地を含む近隣地域の地域要因としては、宗教的祭祀である墓地のイメージなどからみて、住宅地域的な諸要因を主体に考察することが妥当と考えられる。

## 2. 個別的要因

一般的な不動産に対して、特殊性を有する墓地は、その特殊性故に多くの固有の個別的要因を有している。それは、自然的特性である墓地そのものが有する要因と、檀家制度、管理費等の人文的特性から生じる多くの要因とが渾然一体をなした独特の個別的要因である。又、一団の墓地そのものの個別的要因か、一団の墓地の内の個々の墓地の個別的要因か問題もあるが、一団の墓地を一つの要因基準とし、これに準じて個々の墓地を検討すればよいと考えられる。

## 3. 墓地特有の価格形成要因

墓地に特有の価格形成要因としては、主に以下のものがあげられる。

ア、老人等年配者に有効な交通手段の有無、及びその接近性。

イ、地勢・日照・眺望景観等自然環境。

ウ、墓地区画及び通路の配置状況。

エ、寺院の格式、品位、名声、宗派。

オ、菩提寺条件(檀家寺との接近性)。

カ、熟成条件(墓石の林立状況)。

キ、付随施設(駐車場、水道、便所等)。

## 4. 評価手法

### (1) 比準価格

永代使用権の取引事例資料を基礎として、交通接近条件、街路条件、墓地の品位、墓地整備の状況、管理費徴収の有無、宗旨宗派の制約等を比較して査定する。

## (2) 収益価格

収益事例資料は存在せず試算できない。

(他人所有の墓地を賃貸する例は常識的にありえない。)

## (3) 積算価格

積算価格は素地価格に造成費及び諸費用、資本費用等を加算して査定するものである。素地価格は墓地周辺地域の標準的な画地(宅地地域ならば宅地、農地地域ならば農地)の価格をもって置き換えるべきであろう。諸費用について最も判断が困難なのは近隣対策費(隣接地権者の承諾を得るための費用)である。これは墓地が一般に嫌悪施設として位置づけられることから、新規に墓地を造成することにより、その周囲の地価が低落することが予測される。

その低落額の補償を意図するものであるが、多分に精神的なものも含まれており、計数的把握は困難である。この近隣対策が困難なために、新規の霊園墓地は山間に造成されるのが通例であり、寺院墓地も所有境内地のなかや、隣接する寺院所有山林に造成されることが大半である。

## (4) 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱

[基準要綱細則第二、6、その他の土地]

その他の土地(塩田、鉱泉地、池沼、牧場、原野及び雑種地)の正常な取引価格は、2に準じて評価するものとし、2の評価手法により難しいときは、近傍における土地の価格に比準し、取得する土地の自然条件、経済条件等を勘案して評価するものとする。

(注)2の評価手法とは、農地評価手法で比準価格標準手法である。

以上の手法による墓地収用裁決例

昭和57年12月 高知県収用委員会・裁決

昭和59年 7月 群馬県収用委員会・裁決