

## 『堤外民有地について』

### 1. 堤外の民有地

本件対象不動産は、河川法第6条第1項に規定する河川区域内の土地である。

河川区域は、以下の三つに区分される。

(1) 河川の流水が継続して存する土地及びそれに類する土地の区域。(1号地)

(2) 河川管理施設の敷地である土地の区域(2号地)

(3) 堤外の土地(堤防より流水側をいう)の区域の内、1号地区域と一体として管理を行う必要があるものとして河川管理者が指定した区域。(3号地)

通常の場合に堤外地とは前記3号地の内、民有地をいうもので、3号民有地もしくは堤外民有地と通称する。堤外の土地は河川法第26条、27条により建築物の新築、土地の堀削等は制限される。したがって、通常においては農耕地程度の利用しか許されない。都市近郊の堤外地においては、ゴルフ場・運動場・親水緑地公園等の利用が多く認められるが、公共施設以外の民間の収益対象としての利用はレアケースである。

堤外民有地の価格については、その対象近隣地域及び周辺の類似地域を当該河川区域に限り、堤内地との関連なしに堤外地単独にてその価格が形成されるとする説もあるが、一般にはその堤外地の歴史的経緯、将来の変動予測等を考慮し、慣行的に堤内地との関連において、堤外地の周縁地域の地価水準との相関関係のもとに価格が形成されるとするのが妥当であり、本鑑定人もその立場をとる。このことは、堤外地の利用形態が堤内側の都市化或いは宅地化の進展に伴って、より高度利用或いはより都市的利用(前述の都市公園的利用を指す)がなされることから肯定されるものである。

### 2. 堤外民有地に関わる所有権の分析

不動産の所有権は民法第206条により「法令の制限内において使用・収益・処分をなす権利」を内容とし、使用収益処分の三つの権利を併せもち、全面的に対象物を支配できる権利が完全所有権である。不動産の価格は通常この完全所有権、すなわち使用収益処分の三要素に対応するものである。この観点から、所有権の構成要素である三つの要素を配分して、堤外地の価格形成要因を次の如く分析できる。

所有権(配分比率)		堤外民有地
使用权(34%)		17 ~ 3
収益権(33%)	即地的収益権(17)	10 ~ 2
	地代徴収権(16)	8 ~ 2
処分権(33%)	制限付処分権(17)	10 ~ 2
	市場性(16)	5 ~ 1
合計	100%	50% ~ 10%

前記の分析は付近の堤内地所有権価格を100としてのものである。

したがって、周辺地域の利用状況及び対象堤外民有地の現況により生じてくる用途的観点からの差異により、その制約による減価率は異なってくる。さらに、以上の分析は過去における堤外民有地の取引事例資料や収用裁決事例資料等によっても例証されると共に、空間地下を使用する場合の地役権の設定事例、風致緑地地域の取引事例資料等によっても説明できるものである。

### 3. 堤外民有地の価格形成について

堤外民有地は河川法の制約下にあり、通常においては農耕地程度の利用しか許されず、一般の農地林地に認められる宅地化の影響或いは宅地見込地の要因は認められないのが通例である。したがって、堤外民有地は一般の不動産市場にはなじみ難く、仮に流通し得てもその価格は通常予測し得る堤外民有地の利用方法を基礎とする収益価格を大きく乖離しないと考えるのが客観的であり、且つ合理的である。堤外民有地の現実の価格形成については、その将来的趨勢により以下の場合が指摘できる。

#### (1) 予測し得る将来の期間、堤外地として推移する場合

この場合には前述の如く利用可能な用途に基づく収益価格を基礎として価格が形成される。但し一般的には農業経営の為に堤外地を取得する事例資料は少ない。特に堤内地域において宅地化の影響が大きく認められる地域においては皆無に近い。

#### (2) 河川改修工事等に帰因して堤外地が取り引きされる場合

河川施設等の用地として取り引きされる場合は歴史的経緯に基づく価格が基礎とされる。すなわち過去の堤外地の公共事業用地取得事例資料或いは収用裁決事例資料等を基礎として、堤内地価格との関連・均衡が考慮される。

#### (3) 河川区域より除外される場合

河川改修工事等に帰因して河川区域より除外されることが、客観的・合理的に予測される場合には(廃川告示等)、宅地見込地等に類似した過程を経て価格が形成される。

#### (4) その他の場合

既に建物の敷地である場合等、譲渡性の認められる既得の権利・利益が存在する場合には、それらの既得権を基礎として価格が形成される。

### 4. 堤外地価格形成要因の因子について

堤外民有地の評価に際しては、一般の堤内地と比較して特に下記の要因に留意する必要がある。

#### (1) 堤外地域の地勢

特に通常の流水域と比較してその地盤高が重要である。増水時においても通常は冠水しないかどうかは利用方法に影響する。

#### (2) 堤外地域の規模

堤外地地域が相当の規模を有する場合には、農耕地にしても公共的な利用にしても利用効率が高

く用途的多様性が増すものである。

( 3 ) 接近性

特に堤内地域との連絡道路の有無及びその整備の状況が堤外地利用の利便性に影響すると共により高度利用の可能性に影響する。

( 4 ) 安定性

河川改修計画の有無等、当該河川の区域変更の可能性の有無。

5 . 長大河川と中小河川における価格形成の相違

一般に長良川・木曽川等長大河川と都市近郊に位置するその支川である中小河川とはその堤外地の価格が若干乖離して形成されている。これは以下の理由によるものと考えられる。

( 1 ) 堤外地の用地取得の歴史的経緯によるものである。すなわち河川の重要性を主因子とする当事者の関係及び認識の差によって、取得の実績に格差が生じているものである。

( 2 ) 隣接する堤内地域の地価水準の格差が反映している。

大河川に比べて、中小河川の堤外地は堤内地との間を区分する堤防の障害が相対的に小さく、農耕利用にしてもそれ以外の利用にしても利便性が高く、同時に堤内都市地域の地価水準が反映され易い。さらに堤内地域が都市地域であれば、公園・河川敷ゴルフ場・グラウンド等の高度利用の可能性が認められる。

( 3 ) 河川区域の安定性が反映している。中小河川は河川改修、土地改良事業等の施行により河川区域の変更が生じる場合がままある。

尚、堤内地域の地価水準と堤外地域の地価水準との間に相関関係が認められるか否かについては、いろいろな問題点が所在するが、公共事業用地取得事例資料には堤内地域地価の一定割合で取得される場合もありさらには「地続きとしての地縁性」あるいは「堤外地の特性故に継続的な物体保護能力を著しく減失せしめられているが、土地の積載能力・培養能力はある程度残存しているので、土地の独立的利用にみるべきものがなくとも、近傍堤内地の利用形態を主たるものとして、その補完的・従属的利用面での用途がありうる」という説も有力である。

( 注 ) 土地評価事務処理要領第 2 4 条においては、「( 堤外民有地であるところの対象地のような ) その他の地域内の土地に分類される土地は、近傍における土地の価格 ( 堤内地域の土地価格と解する ) に比準し、取得する土地 ( 堤外地域と解する ) の自然条件、経済条件等を勘案するものとする。」と規定されている。