

鑑定評価士の公正性阻害要因に関する実証分析

-土地保証額の決定要因を中心に-

チャ・ギョンウン

Abstract

本研究は、公益事業を行う際、必ず必要とされる手続きの一つである政府の土地補償制度を分析したものである。私人の財産を強制的に取得し得る公益事業の施行者と土地所有者の間で生じる摩擦の争点は補償価格であり、それは鑑定評価業者によって算定される。ここでは、土地補償価格の公正性を判断するため、事業の施行者と土地所有者、そして鑑定評価業者の経済的誘因が鑑定評価額の決定にいかに関与するかを分析してみる。モデル(1)では鑑定評価業者を規模と特性によって大手と中小の法人に、収用権の主体となる事業の施行者は民間と公共部門に分ける。モデル(2)では民間部門を細分して民間企業と再開発組合に、モデル(3)は公共部門を国と公共企業、地方自治体とに分けて分析する。補償価格は、大手の鑑定評価業者よりも補償評価業務の受注を取るための参入障壁の高い中小業者の方が高くなっており、利益拡大の方向に動く誘因を持つ組合（土地所有者を含む）は公共部門に比べ高い補償価格を求める。民間企業は訴訟費用や金融費用を下げる狙いから組合に比べ補償額が高いものと推定される。また、公共企業は地方自治体に比べ事業の早期推進を優先するため、補償評価額が高いものとみられる。このように、依頼者と評価者の経済的誘因によって土地補償評価額の信頼性は確保されにくく非効率的な資源配分が発生するため、評価者の便宜を取り除き中立性が保持されるよう補償評価制度の改善が求められる。

キーワード：土地補償価格、経済的誘因、鑑定評価業者、民間部門、公共部門。

I. 序論

公共用地収用は、政府が行う公益事業のため土地収用権 (eminent domain) を発動し民間の財産権を強制的に取得するもので、公益(public interest)と正当補償(just compensation)を前提とする。収用対象となる目的物の範囲については判例において事業のための最小限の財産権でなければならないとなっている。1962年定められた土地収用法以来、補償関連法律は公益性の検証制度と正当な補償の実現に向けて詳細を法制度化してきた。しかし、公益性を認める事業認定に関しては被収用者としては異議を申し立てる手続きが限られており事業認定の取り消しも事実上不可能である。したがって、土地所有者は収用の対価として支払われる補償額を最大に高めようとし、期待値よりも低く算定された場合は起業者との間で争いになり深刻な社会問題になっている。

補償額評価の公正さと客観性を確保した上、当事者間の争いを最小限に抑えつつ公益事業を円滑に進めるため、1975年以降、補償関連法律では補償額の評価及び算定業務を第三者に委任している。法律に従って補償額はすべて国家資格を取得した鑑定評価業者によって算定されるが、その鑑定評価業者の選定は事業の施行者と土地の所有者によって行われる。事業施行者の場合、鑑定評価業者2人以上に補償評価を依頼することができる。土地所有者の場合、一定の条件を満たせば一人を推薦できる。土地所有者または事業施行者は自分たちの好みで評価機関を選ぶ可能性が高い。最近行われた国土研究院の調査によると、地域開発関連では開発地域の住民と事業施行者との間の争いが揉め事全体の60%以上を占める。両者は土地補償(56.6%)の中でも補償価格の算定(63.3%)において激しく対立した。とりわけ、補償額の過多、過小問題¹、鑑定業者選定の方法を巡って激しく衝突した。鑑定評価業者選定に関するアンケート調査結果、土地所有者の過半数が事業施行者と同数の鑑定評価業者選定を主張している反面、事業施行者は10%のみこれに同意している。補償額と関連した事業施行者と土地所有者間の争いは度々裁判所の判決をもって収束する。1993年から2002年まで協議不成立となり収用裁決まで至ったのは平均7.54%だったが、2003年から2007年には12.2%に増加した。2005年を基準に2007年の平均的な全国地価上昇率は15.2%であったが、首都圏の平均補償単価は124.3%上昇した。この

¹ 補償制度改善に関するアンケート調査結果、補償額は時価の80%未満と答えた被収用者は63%であったのに事業施行者は10%しかなかった。当事者間の乖離が大きいことを示しており、補償額算定の際、開発利益を排除すると答えた被収用者は49%である一方、事業施行者は11%に過ぎない。(チョンヒム他、2008)

ように事業施行者と土地所有者間の訴訟費用及び補償額は急増しているが、補償額及び評価業者の選定に関しては依然激しい対立が続いていることを示している。

本研究の狙いは、研究の手薄によって論争が高まっている土地補償評価額の決定における公正さを分析することである。公共用地収用の第一段階で算定される協議目的の補償額を対象に事業施行者と土地所有者、そして鑑定評価業者の経済的誘因が土地補償額に与える影響を中心に分析し、鑑定評価業者の公正性阻害要因を分析、事業施行者と土地所有者の葛藤の原因となっている事案を検証してみたい。

本研究によって得られるのは、第一、補償額における事業施行者と土地所有者そして鑑定評価業者の経済的誘因をそれぞれ確認し、補償額に与える影響を分析することで鑑定評価業者の公正性阻害要因と補償当事者間の対立の原因が明らかになる。第二に、収用の第一段階で実施される協議及び補償当事者の間で最も対立の激しい土地を対象に分析してみることで、今後生じ得る訴訟及び事業の遅延に伴う費用の低下に資するものと思われる。

本稿の構成は次のようになる。第2章では先行研究を検討し、第3章では分析モデルと資料について説明する。第4章では実証分析の結果をまとめ、第5章で研究の結論を述べてみたい。

II. 先行研究

1. 土地価格形成要因に関する研究

土地利用を規制する変数として用いられている用途地域制(zoning system)は建ぺい率と容積率及び用途を制限するが、Grieson and White(1981)によると用途地域の規制の度合いによって土地価格に与える影響は異なるという。さらにこの研究を発展させたIhlanfeldt(2007)では用途地域で制限される項目別に規制の度合いを指数化し、度合いが高いほど土地価格の下落が見られることを示した。

韓国の場合、多くの議論がなされたが資料の限界により地価に関する研究は遅々としていたが、1989年の公示地価制度導入と共に本格化した。主に地価と都市空間構造の関係を究明したり、都心の地価形成要因などを中心とした研究が行われた。(アンヘジン、イソンホ 2002 ; ジョンムンテ、ミンギュシッ 2008)。

オ・ヨンソンとユ・ソンジョン(2009)は、補償価格に与える影響を標準地公示

地価>その他の要因>個別要因>時点修正などの順であると分析し、標準地公示地価とその他の要因の重要性を強調した。イ・ボムウン(2008)は、土地の物理的特性を強調したオ・ヨンソンとユ・ソンジョン(2009)と違って、各要因の格差率を鑑定評価士が主観的に適用するため評価の一貫性を確保することが難しいことを指摘している。

2. 評価価格の経済的誘因と関連した研究

補償金額は市場価格とは異なり、補償当事者が選定した専門家の評価した補償額の算術平均で決まるため、依頼者と評価人との間に経済的誘因が働く可能性が高い。これに関する国内研究は見当たらないが、海外の場合実験(experiment)や質問調査(survey)を活用した様々な研究が行われてきた。Worzala et al. (1998)は、依頼人の会社の規模、調整してほしい金額、それによる評価者の選択如何を分析した結果、評価者は依頼人に影響されないと判断している。しかし、その他の多くの研究は評価者の評価金額は依頼人による影響が存在し、特に依頼人の反応、評価会社に対する現在及び将来の売上高への貢献度によって影響力の度合いは異なると分析した(Wolverton, 2000; Gwin and Maxam, 2002; Levy and Schuck, 2005; Amidu and Aluko, 2007)。

Aycock and Black(2008)は、同一物件に対する補償資料を対象に「事業施行者によって選定された評価士の一次評価額」と「事業施行者の要請により、これを受けて法廷が任命した評価士による二次評価額」、そして「所有者が主張している金額」を比較分析した結果、一次補償額と二次補償額の高い関連性を示した。

イ・ホジュン(2011)は、土地収用と関連した補償額の算定過程と利害構造を逐次ゲームモデルを利用して分析した。収用者は事業の遅延、訴訟費用などを減らすため、被収用者は自分の利益を極大化するため両者には補償過多になる誘因が存在し、非収用者が補償金をもっと払わせる思惑から戦略的に対立を生じさせる誘因も確認した。

先行研究から本研究と最も類似しているのはイ・ホジュン(2011)であるが、あくまでも理論的側面からの分析であり、実証分析には至っていないことがわかる。また、取引費用の側面や収用権者、鑑定評価業者の類型などの考慮がない。

Ⅲ. 分析モデルおよび変数の選定

1. モデルの設定

本稿では土地補償評価額の決定要因の中で物理的特性他、土地所有者と事業施行者及び鑑定評価業者の誘因を中心に分析するため、先行研究を基にモデルを設定した。式は(3-1)のようになる。

$$P_L = f(H, S, V, C, Y, R) \quad (3-1)$$

ここで P_L は協議取得のための補償額評価から該当土地の個別公示地価を差し引いた金額であり、個別公示地価は土地の特性と近隣地域の類似した標準地公示地価を基準に算定する。 H は土地の限界生産性と関連した特性であり用途地域、地目及び面積に分ける。公益事業の類型を表わす S は、取引費用と事業規模に分類する。事業の特性上、体力で押し切ることが可能と見られるところでは公共用地収用、そうでない場合は民間契約を結ぶ方が効率的な公益事業の推進策であるというのが取引費用仮説である(Posner, 1992)。 V は土地補償評価額を決める鑑定評価業者である。国土交通省では評価士の人数、設立年度、業務実績、懲戒の回数などを考慮して一部機関を大手鑑定評価法人に選定、公的評価及び補償業務の参加機会を増やしている²。公益事業の施行者である C は民間と公共部門に振り分ける。民間部門には組合、民間企業が含まれ、公共部門は国家、地方自治体、公企業に細分する。 Y は補償評価年度であり、 R は補償対象筆界が含まれる地域として所得水準によって分けてみた。式(3-1)を統計的に検証するための回帰方程式のモデルは式(3-2)のようになる。線形関数、準ログ関数、二重ログ関数をすべて用いて本モデルを分析してみた結果、説明変数と推定モデルの説明力が最も高かった線形関数を選ぶことにした。

$$P_L = \alpha_0 + \beta_1 H + \beta_2 S + \beta_3 V + \beta_4 C + \beta_5 Y + \beta_6 R \quad (3-2)$$

〈表 3-1〉 変数の内容および特徴

区分	内容	特徴
従属変数	個別公示地価を差し引いた土地補償評価額	(土地補償評価額 - 個別公示地価)、単位:千ウォン/㎡
説明変数		住居地域: 基準ダミー

² 国土交通省は大手評価法人には標準地公示地価の調査業務の割り当てを中小法人に比べ多く与え、一部地方自治体と公社の場合は、一定金額以上の公益事業には大型評価法人のみを参加させている。

	用途地域	商業地域	
		工業地域	
		緑地地域:	
	地目	都市型: 基準ダミー	
		生産型	
		その他	
	土地面積	小規模 (200㎡以下): 基準ダミー	
		中規模 (200㎡超過, 1,000㎡以下)	
		大規模 (1,000㎡超過): 基準ダミー	
	公益事業	取引費用の高い大規模事業	
		取引費用の高いネット産業	
		取引費用の高い小規模事業	
		取引費用の低い公益事業: 基準ダミー	
	鑑定評価業者	中小型大型評価法人	
		大型評価法人: 基準ダミー	
	事業施行者 (1)	民間部門	
		公共部門: 基準ダミー	
	事業施行者 (2)	民間部門	民間企業
			組合
		公共部門	基準ダミー
	事業施行者 (3)	民間部門	民間企業
			組合
		公共部門	国家
			公企業
			地方自治体: 基準ダミー
	年度	2007年	
		2008年	
2009年			
2010年: 基準ダミー			
2011年			
地域	所得の低い地: 基準ダミー (年間平均世帯当り住民税負担額が4,000,000KRW以下)		
	所得の高い地域 (年間平均世帯当り住民税負担額が4,000,000KRW以上)		

2. 分析対象及び変数の設定

ソウルで行われた公益事業を対象に補償評価額決定に影響を与える要因を分析するための補償対象は土地に限定する。用地収用の場合、民間所有の土地を取得することが主な目的であり、土地補償額は全体の約85%を占めているため、土地所有

者と事業施行者との対立が最も激しい³。補償評価額の種類は算定の目的や時期によって様々だが、協議取得を対象にする。

〈表3-1〉は土地補償評価額モデルの推定のため選定した変数毎の内容とその特徴である。事業施行者を(1)(2)(3)に分けたのは価格推定モデルを上基準に従って区別、推定するためである。

土地補償評価額のモデル推定に用いられる従属変数は協議取得を目的に鑑定評価業者によって算定した単位面積当たり補償評価額から該当土地の個別公示地価を差し引いた金額である。

説明変数は土地の限界生産性、公益事業の種類、鑑定評価業者と事業施行者の類型、年度および地域を設定する。土地の限界生産性は用途地域と地目及び面積に分ける。用途地域は容積率と建ぺい率および用途と関連した規制を基準に住居地域、商業地域、工業地域、緑地地域に細分し、規制が弱いほど限界生産性は高いといえる。補償関連法律では地目よりは実際の利用状況を基準に評価するような規定があるが、利用状況を示した資料の信頼性が低いため地目変数を選定する。土地の利用状況及び潜在力を現す地目は建築可能な地目として限界生産性が最も高い都市型と、田んぼ、畑、林野などの利用が可能な生産型雑種地または公共用途に用いられるその他の地目に分類する。土地の規模によって単位面積当たりの補償額は変わるものと思われるため1,000㎡以上の大規模、200㎡以上1,000㎡以下の中規模、200㎡以下の小規模とに分ける。

公益事業の種類はキム・イルチュン、ヤン・ジンソク(2001)の分析にあるように地位的制限を考慮した取引費用と事業規模を基準に区分し、ダミー変数を用いることとする。公益事業の類型はまず、地域制限の割合と事業の内容によって低い取引費用と高い取引費用が予想される場合とに分け、高い取引費用が要求される場合は当該年度公益事業に組み込まれる土地面積を考慮して大規模、小規模、ネット産業に分類した。

評価業務を受注し補償額を決める鑑定評価業者は、国土交通省の選定指針を基準に分ける。国土交通省の区別によると、法人別鑑定評価士の人数、経歴、会計、監査などの組織形態、事務所の数、業務遂行能力の規模などを総合的に考慮して大型と中小型の評価法人に分類している。

³ 1998年から2011年までの公益事業において政府支出となった補償費総額は235兆ウォンであり、補償対象別支出の内訳をみると、土地補償の場合84.52%、住宅など建物に関する補償が11.14%、農業補償1.

事業施行者は鑑定評価業者選定の権限を持つ収用権の主体であるといえる。民間部門は、民間企業と土地所有者で構成される組合があるが、土地所有者も組合に含める。公共部門は、行政機関別に国家、地方自治体、公企業に細分した。

年度は統制変数であり、2007年から2011年までの5ヵ年になる。地域特性は区別の所得水準が提示されていないのでソウル市の統計年報を基準に算定した年間平均世帯毎の住民税負担額を代理変数として用いる。住民税負担額40,000,000ウォンを超える高所得地域と40,000,000ウォン以下の低所得地域に細分した⁴。

VI. 分析結果

1. 分析資料

補償評価額の決定要因を分析するため、韓国鑑定評価協会の鑑定評価情報システムに登録された2007年1月から2011年10月までの5年間の土地補償評価資料、合わせて46,278筆界の評価額と補償対象の面積などを獲得し、このうち18,524の標本を分析に用いた。上の資料と国土交通省で告示している該当年度の個別公示地価資料を連携させ資料を構築した。

<表3-2>は変数の基本統計量であり従属変数である疑いのある目的の補償評価額から個別公示地価を差し引いた値は平均857,636ウォン/m²であり、最高は8,61,000ウォン/m²、最低は-2,545,000ウォン/m²である。説明変数のうち、公益事業に収用された土地の用途地域比率は住居が64%、緑地が31%であり、これらの地域がほとんどである。土地の利用状況がわかる地目は限界生産性の最も高い都市型44%、生産型43%と類似しており、その他は13%である。公益事業の中、地域的制限が多少弱くて取引費用が低い事業は18%に過ぎず、取引費用の高い大規模事業は59%であり多くの宅地開発や再開発事業が当てはまる。事業施行者の場合、民間部門の割合が増加し、公共部門は75%に縮小する一方、民間部門の割合は25%であった。公共部門を行政団体別に分けてみると国20%、公企業22%、地方自治体33%と大体類似しているが、民間部門は多くの場合、組合が24%を占めるが、企業は2%に過ぎない。補償額を決める鑑定評価業者は中小型評価法人が22%、大手評価法人は78%と

37%、営業補償は1.04%と算定した(チョンナム他、2012)。

⁴ 算定期間は2007年から2011年までであり、住民税の95%以上は所得割りである。

あり、補償評価業務の多くは大手評価法人が受注を獲得しているものと思われる。

〈表 3-2〉分析資料の基本統計量

区分		内容	基礎統計量	
個別公示地価を除いた 土地補償評価額 (千ウォン / m ²)		平均	857.636	
		最高	8,610.000	
		最低	-2,545.000	
		標準偏差	973.922	
土地面積 (m ²)	小規模(基準ダミー)	標本内の比重	0.58	
	中規模	標本内の比重	0.26	
	大規模	標本内の比重	0.16	
用途地域	住居(基準ダミー)	標本内の比重	0.64	
	商業	標本内の比重	0.03	
	工業	標本内の比重	0.01	
	緑地	標本内の比重	0.31	
地目	都市型(基準ダミー)	標本内の比重	0.44	
	生産型	標本内の比重	0.43	
	その他	標本内の比重	0.13	
公益事業	取引費用の高い大規模事業 (基準ダミー)	標本内の比重	0.59	
	取引費用の高いネット産業	標本内の比重	0.13	
	取引費用の高い小規模事業	標本内の比重	0.10	
	取引費用の低い事業	標本内の比重	0.18	
事業施行者	民間部門	民間企業	標本内の比重	0.02
		組合	標本内の比重	0.24
	公共部門 (基準ダミー)	国	標本内の比重	0.20
		公企業	標本内の比重	0.22
		地方自治体 (基準ダミー)	標本内の比重	0.33
鑑定評価業者	大手評価法人(基準ダミー)	標本内の比重	0.78	
	中小型評価法人	標本内の比重	0.22	

年度ダミー	2007年	標本内の比重	0.19
	2008年	標本内の比重	0.19
	2009年	標本内の比重	0.23
	2010年(基準ダミー)	標本内の比重	0.28
	2011年	標本内の比重	0.11
地域ダミー	所得の低い地域(基準ダミー)	標本内の比重	0.55
	所得の高い地域	標本内の比重	0.45
観測値			18,524

補償資料の年度別割合は2007年と2008年がそれぞれ19%で同じであり、2009年は23%を占めている。2010年は28%と最も高く2011年は10月までの資料をみると全体の11%であった。公益事業が行われた地域の中、所得水準の低い地域は55%であり、高い地域は45%と現れた。

2. 土地補償評価額の決定要因の分析

<表 3-3>はソウル市で2007年1月から2011年10月までの公益事業のために収用した土地の個別公示地価を差し引いた補償評価額モデルの推定結果である。

モデル(1)では依頼人の影響を分析するため収用権の主体とはいえ、性格を異にする事業施行者を民間と公共部門に分けてみた。モデル(2)は民間部門を公益事業の施行主体であると同時に補償の対象である再開発組合、そして施行主体の役割のみを行う民間企業に細分した。モデル(3)では公共部門を監督権と財政支援及びこれによる会計処理などを考慮して国、公企業、地方自治体に分ける。分析の結果、三つのモデルにおいて係数の値に質的な差は見られないものの、その大きさには僅かな差を確認できる。従来の研究と比べてみても各モデルの係数の差は大きいとは考えられず、負号の様子も同じである。説明変数は統計的に1%レベルで有意であったが、モデル(3)の事業施行者の中、国は統計的に有意ではなく、モデル全体の説明力は0.32から0.34であった。

<表 3-3> 個別公示地価を差し引いた土地補償評価額モデルの推定結果

区分	モデル (1)	モデル (2)	モデル (3)

用途地域 (基準: 住居地域)	商業地域	1,238*** [34.94]	1,089*** [36.63]	1,066*** [36.71]
	工業地域	317.9*** [54.59]	322.9*** [54.27]	340.6*** [54.18]
	緑地地域	-286.9*** [15.39]	-289.6*** [15.31]	-299.5*** [15.61]
地目 (基準: 都心型)	生産型	-691.1*** [18.33]	-684.6*** [18.26]	-690.9*** [18.27]
	その他	-542.7*** [20.24]	-540.5** [20.15]	-547.6** [20.17]
土地面積規模 (基準: 小規模)	中規模	-84.40*** [15.83]	-81.37*** [15.75]	-95.52*** [15.81]
	大規模	-171.4*** [19.70]	-169.5*** [19.60]	-182.7*** [19.68]
公益事業 (基準: 取引費用が高く大規模事業)	取引費用の高い ネット産業	501.4*** [21.80]	493.6*** [21.66]	501.4*** [23.88]
	取引費用の高い 小規模事業	601.3*** [22.85]	578.2*** [22.68]	618.5*** [26.00]
	取引費用の低い 事業	609.4*** [19.77]	602.5*** [19.55]	676.8*** [25.87]
鑑定評価業者 (中小型=1, 大型=0)		167.7*** [16.02]	171.0*** [15.94]	187.2*** [16.15]
事業施行者 (民間部門=1, 公共部門=0)		182.8*** [21.06]		
事業施行者 (モデル(2)基準: 公共部門, モデル(3)基準: 地方自治体)	民間企業		727.9*** [43.80]	808.2*** [45.62]
	組合		144.1*** [21.51]	218.5*** [26.74]
	国			20.8 [26.84]
	公企業			181.3*** [23.56]

年度 (基準: 2010年)	2007年	-290.2*** [20.74]	-280.3*** [20.61]	-336.8*** [21.61]
	2008年	-159.5*** [19.59]	-155.8*** [19.48]	-230.9*** [21.11]
	2009年	-145.6*** [16.98]	-155.8*** [16.90]	-216.3*** [18.54]
	2011年	-284.1*** [22.80]	-288.4*** [22.65]	-352.2*** [23.74]
地域 (基準: 所得の高い地域=1, 所得の低い地域=0)	所得の高い地域	452.7*** [14.72]	445.1*** [14.62]	429.0*** [14.94]
常数項		951.7*** [21.78]	957.7*** [21.65]	938.9*** [27.18]
観測値		18,524	18,524	18,524
調整済み決定係数		0.32	0.33	0.34
***: 1% 有意レベル, **: 5% 有意レベル, *: 10% 有意レベル, []: 標準誤差				

土地の用途地域と地目は地価形成の重要な要素として該当土地の限界生産性を決定付ける。用途地域は建築可能な構造物の建ぺい率と容積率及び許容される用途などを包括する典型的な規制変数である。用途地域が与える影響を正確に分析するためには規制項目別に細分して考察すべきであるが、本稿の研究目的を考慮して用途地域で分けてみる。

モデル (1) の場合、用途地域は緑地地域 > 住居地域 > 工業地域 > 商業地域の順で強くなり、規制が緩和されるほど建ぺい率と容積率及び許容される用途の範囲が広がるので土地の限界生産性は高まる。住居地域に比べ規制の厳しい緑地は土地補償額にマイナス影響を、工業地域と商業地域はプラス影響を与え、商業地域は1,238,000 ウォン/㎡、工業地域は317,900ウォン/㎡高いものと表れたが、緑地地域は286,900ウォン/㎡低く推計された。

土地補償額は専門資格を持ち中立的な立場にある鑑定評価業者が評価するが、分析の結果、中小型評価法人の場合、大手に比べ補償評価額にプラスの値をとり、中小型法人が公共部門に比べ参入障壁の低い民間部門を誘引、選定確立を高めるため高い補償評価額を提示していることを示唆する。大型評価法人に比べ中小型評価

法人は167,700ウォン/㎡ほど補償額を高く算定している。

本研究に用いた民間部門とは多くが再開発事業を行う組合であり、土地などの所有者の一定の同意を条件に設立される。事業の施行段階で決定される補償額は組合員の分け前なので組合は利潤の極大化を図るため高い評価額算定を求めており、推薦主体である土地所有者の誘因も組合と一致する。分析の結果は公共に比べ利益を追求する民間部門の場合、182,800ウォン/㎡ほど高い補償額がみられた。

モデル(2)では民間部門を事業施行者であり被収用者である組合と、事業施行者の役割のみを行う民間企業に分けて公共部門と比較してみた。分析の結果、民間企業と組合は、公共部門に比べ補償評価額にプラスの値を持ち1%レベルで有意が見られる。

最後にモデル(3)では民間部門のほか、公共部門の間にも補償評価額に差が生じるのかをみるため、行政機関を中心に国家、公企業、地方自治体に分けて分析した。組合と民間企業及び公企業は地方自治体に比べ補償評価額にプラスの値を持ち、1%レベルの有意がみられるが、国の場合は統計的に有意ではなかった。地方自治体に比べ民間企業は808,200ウォン/㎡ほど土地補償額が高いものと分析され、組合は218,500ウォン/㎡であった。一方、地方自治体に比べ公企業は181,300ウォン/㎡ほど高い土地補償評価額が分析された。予算執行に拘束される地方自治体に比べ公企業は補償金全額を事業原価に反映できるため、コスト削減よりは事業の早期推進、円滑な進捗による経営達成という誘因が高いため地方自治体に比べ補償評価額が高いものと判断される。

V. 結論

本研究は、初めて補償額が算定される協議段階を対象に評価額の公正さを土地所有者、事業施行者、そして鑑定評価業者を中心に考察してみた。

分析の結果、補償額の評価及び算定業務を行う鑑定評価業者は大手に比べ中小型の場合、補償評価額が高くみられた。中立的な第三者に権限が委譲されているけれども、大型に比べ補償業務の受注において多くの制約を抱える中小型法人は選定確率を高めるため寛大な補償額を提示していることを示唆する。

事業施行者の場合、公共に比べ利益追求傾向の強い民間部門での補償額が高いことがわかる。民間部門を組合と民間企業に分けて分析してみた結果、いずれも公

共部門に比べ補償額は多かったが、民間企業の場合、組合に比べ4倍以上も高いことがわかった。土地所有者などで構成される組合は、利益を優先し高い補償額を好むことから鑑定評価業者選定の過程にこのような誘因が反映された結果と解釈できる。民間企業が収用権の主体になるには土地所有者の同意を求めるのが一般的であるため、企業は高い補償額を払うという誘因を持つ。また、公共部門や組合が行う場合に比べ、土地所有者の反発によって金融や訴訟費用もやはり嵩む可能性がある。したがって、民間企業は協議段階において土地収用の話をまとめようと高い補償額を提示するようになり、それが鑑定評価業者の選定、評価額の算定過程にも影響を与えるものと考えられる。公共部門の中でも国の場合は、統計的な有意は見られなかったが、公企業は地方自治体に比べ補償額は高いことがわかった。これは、補償関連苦情の円滑な解決を望む地方自治体の圧力があつたため、あるいはコスト削減よりは事業の早期推進や経営成果達成という誘因がより大きいためであると思われる。

土地所有者及び事業施行者と鑑定評価業者の私的誘因を最小に抑え、補償評価業務の経済的効率を高めるためにも鑑定評価業者選定における中立性の確保が強く求められる。まず、公益事業とは無縁の第三の機関からの推薦によって鑑定評価業者を選定するという方法がある。2013年から公益事業が行われる地域の市・道の首長が鑑定評価業者1人を選定する方式を取り入れているが、大手評価法人により多くの機会が与えられており、苦情を意識し土地所有者の立場が反映されることも憂慮される。代替案として推薦、公開競争、あるいはこれらを組み合わせた方法が可能である。推薦の場合、経済的誘因は最小に抑えられるが、鑑定評価業者のモラルハザードが発生する可能性がある。公開競争方式は土地所有者と事業施行者及び専門家が参加する共同委員会を構成し入札に参加する鑑定評価業者の補償評価計画書を公開基準に従って審査、選定する方法だが、委員会構成員の誘因が発生する可能性は否めない。したがって、推薦や公開競争方式にしても、やはり事後検証制度の導入は必須であると思われる。

〈参考文献〉

ジョン・フェナム 他、「国策事業の葛藤解決に向けた補償制度改善方策の研究」2008, 国土研究院, 1～191.

ジョン・フェナム他「都市開発過程の補償評価制度と途上国に与える政策的示唆」2012, 国土研究院, 1～134.

杉・ナムウ, “私人に対する収用権付与の法的問題” 『土地工法研究』第43巻, 第1号, 2009, 277～208.

キムルチユン、ヤジソク 「韓国の用地収用紛争：取引費用仮説及び反例選択便宜の校正を中心に」 『経済学研究』 第49巻, 2001, 57～89.

体ムウ 「土地補償評価の際、地価形成要因の最大格差率に関する研究」 『鑑定評価研究』, 第18集第1号, 2008, 95～124.

体ゾユン 「用地収用補償に関する誘因体系の分析」 『韓国開発研究』, 第33集 第3号, 2011, 123～161.

オソソク、ユソソヨ 「鑑定評価価格形成要因のその他の研究に関する研究」 『不動産研究』, 第19集第1号, 2009, 127～150.

アンヘジン、イソホ 「釜山市都心一帯の地価形成要因分析に関する研究」 『都市研究』, 第12集, 2002, 1～11.

ジヨムンテ、ミンギョク 「郡山市土地価格形成の要因」 『鑑定評価学論集』, 第7集 第1号, 2008, 29～46.

Amidu, A. -R. and B. T. Aluko, “Client Influence on Valuation: Perceptual Analysis of the Driving Factors,” *International Journal of Strategic Management*, vol. 11, 2007, 77～89.

Aycock, S. A. and R. Black, “Special Master Bias in Eminent Domain Cases,” *Real Estate issues*, vol. 33, 2008, 53～58.

Gwin, C. and C. Maxam, “Why Do Real Estate Appraisals Nearly Always Equal Offer Price? A Theoretical Justification,” *Journal of Property Investment and Finance*, vol. 20, 2002, 242～253.

Grieson, R E. and J. R. White, “The Effect of Zoning on Structure and land Market,” *Journal of urban Economics*, vol. 10, 1981, 271～285.

Inlanfeldt, K. R., “The Effect of Land-use Regulation on Housing and Land Price,” *Journal of urban Economics*, vol. 61, 2007, 420～435.

Levy, D. and E. Schuck, “The Influence of Client on Valuation: the Clients’ Perspective,” *Journal of property Investment and Finance*, 2005, vol. 23, 2005, 182～201.

Worzala, E. M., M. M. Lenk, W. N. Kinnard, “How Client Pressure affects the Appraisal of Residential Property,” *The Appraisal Journal*, vol. 66, 1998, 416～427.

Wolverton,

L.

M. ,

“Self-perception of the Role of the Appraiser: Objective Opinions or Price Validations?,”

The Appraisal Journal, vol. 68, 2000, 273~282.