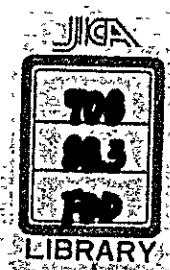


昭和 58 年度  
パラグアイ・カピバリ地区森林造成計画調査  
土地立木評価書

昭和 59 年 3 月

国際協力事業団



林開発
██████████
84-10

国際協力事業団	
受入 月日 86.10.06	708
登録No. 15468	88.3
	FDD



# 土地立木評価書

## 目次

1. 調査対象地の経緯 .....	1
2. 土地立木評価 .....	2
1). 調査対象地の面積 .....	2
2). 土地立木評価対象地の面積 .....	2
3). 土地立木評価額 .....	2

JICA LIBRARY



1030324[6]



## 1. 調査対象地の経緯

調査対象地は、以前は FINANCIERA PICCOLO 株式会社（略称 FINAP 社）の所有地であったが、会社倒産のため、国立勸業銀行（BNF）の抵当物件として、国立勸業銀行の所有地になったものであるが、国立勸業銀行が大蔵省に譲渡し、さらに農牧省林野庁に移管する予定の土地であり、現在その手続中である。

1983年10月27日開催の国家経済審議会（CONSEJO NACIONAL DE COORDINACION ECONOMICA）において林野庁への移管は無償となったので、1984年度に行う森林造成計画の資金計画には、土地立木取得代金の計上は必要がなくなった。カピバリ森林造成計画事業体の資産として計上するかどうかは、移管条件および森林造成計画の位置付け等によりパラグアイ政府関係機関により決定されることになろう。

## 2. 土地立木評価

### 1) 調査対象地の面積

調査対象地の境界は、国立勸業銀行がトランシット測量で行っており、その結果は表2、図1に示したとおりである。また、現地調査で空中写真も利用して主要境界杭、境界線の確認を行い、国立勸業銀行の測量結果 27,069 ha 6,813 m<sup>2</sup> 3,076 cad が調査対象地の面積と確定した。

### 2) 土地立木評価対象地の面積

国立勸業銀行の測量結果から、土地立木評価対象地は表1に示した。

表1 土地立木評価対象地の面積

土地区分	面積
測量区域	27,249 ha 5,582 m <sup>2</sup> 9,000 cad
国道道路敷	85 ha
測量区域内に含まれる区域外地	94 ha 8,769 m <sup>2</sup> 5,924 cad
土地立木評価対象地	27,069 ha 6,813 m <sup>2</sup> 3,076 cad

なお、調査対象地内には以下のような入植地の問題がある。

①旧FINAP社時代に81区画、1,312 ha が分譲されたといわれるが、地権登録がされていない。また分譲地の境界の明確なものがない。

②旧FINAP社の操業時代に、従業員に対する給料の未払いがあったとされており、旧従業員は給料の未払い相当額として、適当に自分の土地として所有権を主張しているところがあるが面積、境界とも不明である。

③不法入植者の約25家族が生活しているといわれるが、上記①②との区別ができない。また場所、面積も不明である。

旧FINAP社時代の分譲地は地権登録がされていないのは、法律的に解決を要する問題である。それ以外の入植地は不法な土地所有権の主張といえるが、これに対し林野庁では、調査対象地に隣接する農村福祉院（IBR）の入植対象地への移転等を考えている。

### 3) 土地立木評価額

政令第35,985によると、サン・ペドロ県サン・エスタニスラオ（注、カピバリ地区を含む）の公定土地評価額はGs 4,000 / ha となっている。一方、現地のカピバリでは公定土地評価額の6倍～8倍弱のGs 24,000～30,000 / ha で取引され

表2 測量結果表 ( 国立勸業銀行 )

PLANILLA DE CALCULOS DE SUPERFICIE DE LA FINCA NO199 DE SAN ESTANISLAO, PADRON NO378, PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO. -

Línea	umbos	Distancia	Coseno	Seno	Y	X	ΣY	ΣX	ΣY Sen.	ΣX Cos.
1-2	S.W. 53° 54' 10"	370.00	-217.99	-298.97	0.00	0.00	-217.99	-298.97	+65172.4703	+65172.4703
2-3	S.W. 71° 49' 10"	800.00	-249.61	-760.06	-217.99	-298.97	-685.59	-1358.00	+521089.5354	+338970.38
3-4	S.W. 89° 18' 10"	1100.00	-10.20	-1100.95	-467.60	-1059.03	-945.40	-3219.01	+1040838.13	+32833.902
4-5	S.W. 26° 27' 50"	400.00	-358.09	+178.25	-477.00	-2159.90	-1313.69	-4141.71	-234165.2425	+1483104.933
5-6	S.E. 39° 03' 50"	4300.00	-3338.71	+2709.80	-835.89	-1981.73	-5010.49	-1253.66	-13577425.8	+4185607.178
6-7	S.E. 26° 27' 50"	4025.00	-3603.24	+1793.68	-4174.60	+728.07	-11952.44	+3249.82	-21438852.57	-11709881.41
7-8	S.W. 79° 58' 10"	10315.20	-1796.05	-10157.54	-7777.84	+2521.75	-17352.33	-5114.04	+176256986.	+9188139.966
8-9	S.W. 75° 30' 22"	4213.52	-1054.55	-4079.42	-9574.49	-7635.79	-20203.53	-19351.00	+82418684.35	+20406597.05
9-10	N.W. 16° 50' 32"	5847.70	+5596.87	-1694.30	-10629.04	-11715.21	-15661.21	-25124.72	+26534788.1	-140619791.6
10-11	S.W. 11° 15' 34"	2936.40	-2879.88	-573.34	-5032.17	-13409.51	-12944.22	-27392.36	+7421439.094	+78886709.71
11-12	S.W. 47° 41' 07"	1008.20	-678.72	-745.52	-7912.05	-13982.85	-16502.82	-28711.22	+12303182.36	+19486879.23
12-13	S.W. 87° 24' 54"	1815.50	-81.88	-1813.65	-8590.77	-14728.37	-17263.42	-31270.39	+31309801.68	+2560419.533
13-14	S.W. 27° 07' 37"	1267.10	-1127.72	-577.75	-8672.65	-16542.02	-13473.02	-33661.79	+10672787.3	+37961073.81
14-15	N.W. 67° 19' 00"	922.49	+355.75	-851.13	-9800.37	-17119.77	-19244.99	-35090.67	+16379988.33	-12483505.85
15-16	N.E. 46° 37' 00"	2447.75	+1681.30	+1778.76	-9444.62	-17970.90	-17207.94	-34162.84	+30612236.94	-57437982.89
16-17	N.W. 43° 56' 00"	2185.00	+1573.52	-1516.00	-7763.32	-16191.94	-13953.12	-33899.88	+21152929.92	-53342139.17
17-18	N.W. 72° 25' 00"	4254.00	+1285.10	-4055.25	-6139.80	-17707.94	-11094.50	-39471.13	+4490971.12	-50724349.16
18-19	N.W. 56° 13' 00"	1243.00	+691.17	-1033.11	-4904.70	-21763.19	-9118.23	-44559.49	+9420134.595	-30798182.7
19-20	N.W. 00° 05' 32"	8303.38	+8303.37	-13.36	-4213.53	-22796.30	+8522.82	-45605.96	+1652.4984	-378683160.08
20-21	N.E. 87° 53' 23"	9310.46	+342.84	+9304.15	+4089.84	-22809.66	+8522.82	-36315.17	+79294804.45	-12450292.88
21-22	N.E. 24° 26' 22"	2148.76	+1956.23	+889.01	+4432.68	-13505.51	-10821.59	-26122.01	+9620591.725	-41100659.62
22-23	N.E. 74° 35' 07"	6361.83	+1691.00	+6132.98	+6388.91	-12616.50	-14468.82	-19100.02	+83736983.68	-32298133.82
23-24	S.W. 25° 05' 31"	3280.99	-2971.36	-1391.38	-8079.91	-6483.52	-13188.46	-14358.42	-13350159.47	+42664034.85
24-25	S.E. 02° 15' 25"	3804.06	-3801.11	+149.81	+5108.90	+7874.90	+6415.99	-15599.99	+961179.4619	+59297277.98
25-1	S.E. 80° 23' 38"	7834.95	-1307.44	+7725.09	+1307.44	-7725.09	+1307.44	-7725.09	+10100091.66	+10100091.66
2S = +544991165.8      2S = -544991165.8										
Superficie Poligonal ..... 27249 has 5582 m <sup>2</sup> 9000 cm <sup>2</sup> -										
Superficie Ruta ..... -85 " -										
Superficie Intra Poligonal ..... -94 " 8769 " 5924 "										
Superficie Liquida ..... 27069 has 6813 m <sup>2</sup> 3076 cm <sup>2</sup> -										

Superficie Liquida : Veintisiete mil sesenta y nueve hectárea con seis mil ochocientos trece metros cuadrados y tres mil setenta y seis centímetros cuadrados.-

ている。(注、土地取引価格は立木込みの価格で行われているので、Gs 24,000  
～30,000/haは立木込みの価格である。)

将来、カピバリ地区森林造成計画が実施されると、当然人口の流入があり、実施段階になると地価の上昇が考えられる。またインフレによる地下の問題等もあるが、評価額はこれらの諸因子並びに地価の上昇率を考慮したものではなく、現状の取引価格によるものであることを付言しておきたい。

土地評価対象地の面積 27,069 ha 6,813 m<sup>2</sup> 3,076 cad の評価額は以下のように算定される。

○ 公定土地評価額による場合

$$27,069 \text{ ha } 6,813 \text{ m}^2 3,076 \text{ cad} \times \text{Gs } 4,000/\text{ha} = \text{Gs}108,278,725$$

○ 現在の平均土地評価額による場合

$$27,069 \text{ ha } 6,813 \text{ m}^2 3,076 \text{ cad} \times \text{Gs } 27,000/\text{ha} = \text{Gs}730,881,396$$





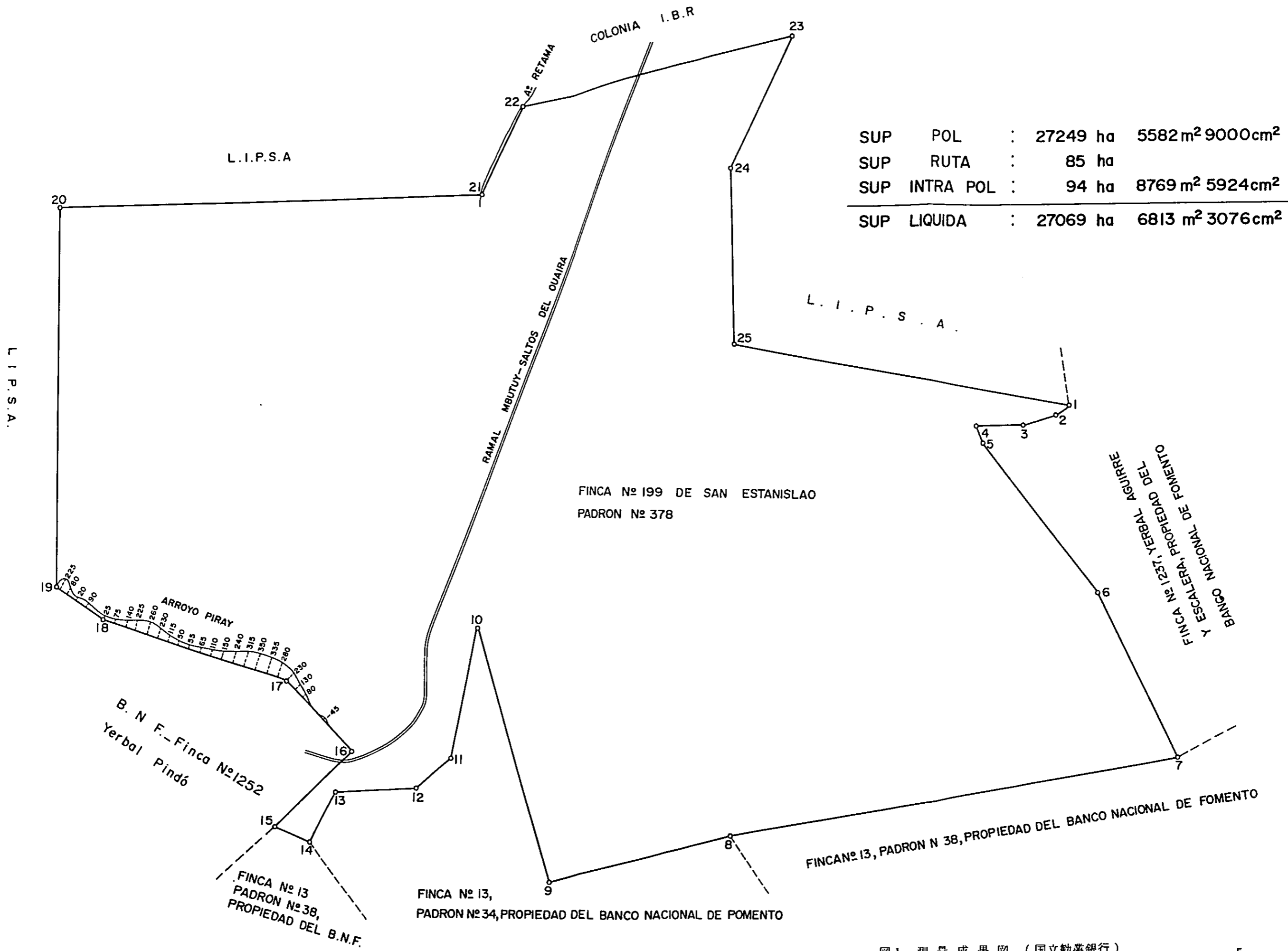


図1 測量成果図 (国立勸業銀行)