

令和 7 年度土木部専門研修「用地初任者（１）」

土 地 評 価

(参考資料)

土 木 総 務 課 用 地 室

第 1 章 総則

(土地評価の単位)

第 1 条 土地の正常な取引価格は、次の各号の一に該当する土地（以下「画地」という。）を単位として評価するものとする。ただし、当該土地の形状等から一体的に利用することが困難なものは、一体的な利用が可能な範囲をもって画地とするものとする。

- 一 一筆の土地（次号に該当するものを除く。）
- 二 所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地

(土地の面積)

第 2 条 土地の価額を求める場合は、原則として実測面積を用いるものとする。

(用途的地域の区分)

第 3 条 評価に係る地域を土地の用途的観点から、別表の用途的地域に区分するものとする。

(土地評価の手法)

第 4 条 土地の評価は、原則として標準地比準評価法により行うものとする。

- 2 標準地比準評価法により難しい場合は、路線価式評価法によることができるものとする。
- 3 その他の地域内の土地は、個別に評価することができるものとする。

第 2 章 標準地比準評価法

第 1 節 評価の手順

(評価の手順)

第 5 条 標準地比準評価法によって土地を評価するときは、次の手順により行うものとする。

- 一 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。
- 二 同一状況地域ごとに一の標準地を選定する。
- 三 標準地を評価する。
- 四 標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める。

(同一状況地域の区分の場合の留意事項)

第 6 条 同一状況地域は、次の各号に掲げるものに配慮して区分するものとする。

- 一 地勢及び地盤
- 二 道路、鉄道、河川、水路及び公園
- 三 街区及び集落
- 四 土地利用の状況
- 五 市町村、大字、字等の境界
- 六 都市計画法の地域地区等
- 七 駅勢圏及び通学区域

(標準地の選定方法)

第7条 標準地は、同一状況地域において個別的要因がおおむね標準的と認められる一の画地とするものとする。

- 2 前項の個別的要因は、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」（昭和50年50国土第4号国土庁土地局地価調査課長通達）別添1土地価格比準表、別添3林地価格比準表及び別添4農地価格比準表（以下「比準表」という。）の用途的地域ごとの個別的要因とするものとする。ただし、比準表に該当する用途的地域が定められていない地域の標準地については、類似する用途的地域の比準表を適正に補正するものとし、当該補正を行った比準表の個別的要因とするものとする。

（標準地の評価格からの比準）

第8条 標準地の評価格からの比準は、比準表を用いて、標準地の個別的要因と各画地の個別的要因を比較して行うものとする。ただし、当該同一状況地域の属する用途的地域が比準表に定められていない場合は、類似する用途的地域に係る比準表を適正に補正して使用するものとする。

- 2 比準表に定められた格差率が当該同一状況地域の実態に適合しないと認められるときは、当該格差率を当該同一状況地域の実態に適合するように補正することができるものとする。この場合において、格差率の補正は、不動産鑑定業者の意見等により適正に行うものとする。

（農地地域内の建物敷地の評価）

第9条 農地地域、林地地域及び見込地地域内にあって建物等の敷地の用に供されている土地は、当該土地の近傍の建物等の敷地の用に供されていない農地、林地等の正常な取引価格に当該土地を建物等の敷地とするために通常要する費用を加算して得た額を標準として評価するものとする。

第2節 標準地の評価

（標準地の評価方式）

第10条 標準地の評価格は、取引事例比較法により求めた価格を基準として、収益還元法又は原価法により求めた価格を参考として求めるものとする。ただし、取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は、収益還元法又は原価法により求めた価格を基準とするものとする。

- 2 前項の取引事例比較法、収益還元法及び原価法は付録の式により算定するものとする。

（取引事例比較法による評価）

第11条 取引事例比較法は、次の手順により行うものとする。

- (1) 近隣地域（評価対象地を含む同一状況地域をいう。）及び類似地域（近隣地域を含む同一需給圏内から選定した当該近隣地域と類似した同一状況地域をいう。）から多数の取引事例を収集する。
- (2) 収集した取引事例の中から適切な事例を選択する。
- (3) 選択された取引事例の価格を付録の算定式へ適用し、算定価格を求める。
- (4) 事例ごとの算定価格を比較考量して比準価格を求める。

（取引事例地の選択）

第12条 取引事例の選択に当たっては、次の各号に掲げる要件を、備えたものを選択するよう努めるものとする。

- 一 事情補正率が30パーセント程度以内で、適正に補正できること
- 二 取引時期が2年程度以内であること
- 三 個別的要因の比較が容易であること

- 四 画地の面積が著しく相違していないこと
 - 五 敷地と建物等が一括して取引されている場合においては、配分法が合理的に適用できること
 - 六 適法な取引に係る不動産でないこと
- (事情補正)

第 13 条 取引事例に次の各号に掲げる特殊な事情が存する場合は、適正に補正するものとする。

- 一 投機目的の取引
- 二 中間利益の取得を目的とした業者間又は系列会社間における取引
- 三 場所的限定がある事業を営むことを前提とした取引
- 四 宅地造成業者等が事業の必要上からした過大な額の取引
- 五 過大な造成費が考慮された取引
- 六 売買手数料、登記料、立退料等土地の対価以外のものが含まれている取引
- 七 買主又は売主の不動産に関する知識や情報の不足により生じた過大又は過小な額の取引
- 八 金融ひっ迫、倒産等のため緊急を要した取引
- 九 知人、親類等の間で行った恩恵的な取引
- 十 調停、競売等により価格決定された取引
- 十一 その他減価又は増価すべき特殊な事情に係る取引

(時点修正)

第 14 条 取引事例の取引の時点が価格時点と異なるときは、次の各号に掲げるもののうち妥当と認められる変動率を基に適正に定めた率により補正するものとする。

- 一 近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率
- 二 近隣地域又は類似地域内の国土利用計画法施行令（昭和 49 年政令第 387 号）第 9 条に規定する標準地の標準価格の対前年変動率
- 三 都道府県別又は市町村別の用途別の公示価格又は標準価格の対前年変動率
- 四 財団法人日本不動産研究所調査に係る用途地域別市街地価格指数並びに田畑及び山林素地の価格の対前年変動率
- 五 全国農業会議所調査に係る田畑の価格の対前年変動率
- 六 類似不動産の取引価格の推移に基づく変動率
- 七 不動産鑑定業者が適正と認める変動率

(不動産鑑定評価格との調整)

第 15 条 標準地評価に当たっては、原則として別に不動産鑑定業者に当該標準地の鑑定評価を求めるものとする。この鑑定評価格と第 10 条の規定により求めた評価格との間に開差があるときは、必要に応じて、当該鑑定を行った不動産鑑定業者に当該鑑定評価格を決定した理由について説明を求めるとともに、第 10 条の規定により求めた評価格について、資料の選定及び活用、評価方式の適用の方法等を再検討して、標準地の適正な評価格を求めるよう努めるものとする。

(公示価格等との均衡)

第 16 条 公示価格を規準とする方法は、公示地と標準地の位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因を比較し、相互の価格に均衡を保たせることにより行うものとする。

- 2 公示価格と標準地の評価格を比較するときは、付録の取引事例比較法の算定式を準用するものとする。
- 3 近隣地域又は類似地域に公示地がない場合において、基準地があるときは、当該基準地の標準価格と標準地の評価格について前2項に準じて比較を行うものとする。

第3章 路線価式評価法

(評価の手順)

第17条 路線価式評価法によって土地を評価するときは、次の手順により行うものとする。

- (1) 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。
- (2) 各同一状況地域内の街路を、画地条件以外の個別的要因において評価格が同一とみなされる範囲に区分し、その区分された街路の片側又は両側に標準画地を設定する。
- (3) 標準画地を評価する。
- (3) 標準画地の評価格をもって、当該街路に路線価を付設する。
- (4) 路線価を基礎として、各画地の評価格を求める。

(同一状況地域の区分)

第18条 同一状況地域の区分については、第6条の規定を準用するものとする。

(街路の区分)

第19条 街路の区分は、地勢の状況、街路の幅員、舗装の有無、系統及び連続性、諸施設への接近の度合、利用状況等を総合的に勘案して行うものとする。

(標準画地)

第20条 標準画地は、画地の個別的要因に減価すべき要因が認められない一方路の画地を想定するものとする。

(標準画地の評価)

第21条 標準画地の評価については、第2章第2節の規定を準用するものとする。

(各画地の評価)

第22条 各画地の評価については、第8条の規定を準用するものとする。

第4章 個別の評価

(評価の手順)

第23条 個別に土地を評価するときは、第10条、第15条及び第16条の規定に準じて行うものとする。

(その他の地域内の土地の評価)

第24条 その他の地域内の土地を評価するに当たって、第10条の規定に準じて行うことが困難なときは、近傍における土地の価格を参考とし、取得する土地の自然的条件、経済的条件等を比較考量して評価するものとする。

別表

用 途 的 地 域

| | | | |
|--|---|----------|---|
| <p>住宅地域</p> <p>居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域</p> | <p>住宅地域</p> <p>居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域</p> | 優良住宅地域 | 敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な従来から名声の高い地域 |
| | | 標準住宅地域 | 敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な地域 |
| | | 混在住宅地域 | 比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域 |
| | | 農家集落地域 | 農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域 |
| | | 別荘地域 | 高原、湖畔、海浜等自然環境の良好な場所にあつて、主として避暑、避寒、保養又はレクリエーション等に利用される住宅が現に存し、又は建てられることが予定される地域 |
| | <p>商業地域</p> <p>商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域</p> | 高度商業地域 | 大都市の都心又は副都心にあつて、広域的商圈を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が密集している地域 |
| | | 準高度商業地域 | 高度商業地域に次ぐ商業地域であつて、広域的商圈を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域 |
| | | 普通商業地域 | 高度商業地、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地であつて、都心の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域 |
| | | 近隣商業地域 | 主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域 |
| | | 郊外路線商業地域 | 都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域 |

| | | | |
|--|--|----------|---|
| | 〔工業地域〕 工業生産の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域 | 大工場地域 | 標準的な敷地の規模が30,000平方メートル程度の大規模な工場が立地する地域 |
| | | 中小工場地域 | 標準的な敷地の規模が3,000平方メートル程度の中小規模の工場が立地する地域 |
| 〔農地地域〕 農業生産活動のうち耕作の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域 | 田地 | 地域 | 大部分の土地が水田として利用されている地域 |
| | 畑地 | 地域 | 大部分の土地が畑地として利用されている地域 |
| 〔林地地域〕 林業生産活動のうち、木竹の生育に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域 | 都市近郊林地地域 | | 都市の近郊にある地域で、宅地化の影響を受けている地域 |
| | 農村林地地域 | | 農家集落の周辺にある地域で、いわゆる「さとやま」とよばれ、一般に農業を主に林業を兼業している農家の多い地域 |
| | 林業本場林地地域 | | 林業経営を主とする林家の多い地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄の用材又はこれに準ずる用材を生産している地域 |
| | 山村奥地林地地域 | | 農家集落への距離等の交通接近条件の劣る地域で、林家は少なく、かつ、散在している地域 |
| 〔見込地地域〕 宅地地域、農地地域及び林地地域に他の地域から転換しつつある地域 | 宅地見込地地域 | 大中規模開発地域 | 周辺の宅地化率が低く、道路等も未整備で、相当規模で宅地開発をすることが合理的と判断される地域 |
| | | 小規模開発地域 | 市街地に近接し、宅地への転換度合いが高く、小規模開発で宅地化が可能と判断される地域 |
| | 農地見込地地域 | | 農地地域以外の地域から農地地域へと転換しつつある地域 |
| | 林地見込地地域 | | 林地地域以外の地域から林地地域へと転換しつつある地域 |
| その他の地域 | | | 宅地地域、農地地域、林地地域及び見込地地域以外の地域（鉱泉地、池沼、牧場、原野等） |

（注1） 本表に定めるもののほか、必要に応じ用途的地域をさだめることができるものとする。

（注2） 宅地見込地の判定は、(イ)～(ヌ)の事項を総合的に考慮して行うものとする。

(イ) 母都市の人口、世帯数及び住宅建設の動向

- (ロ) 母都市への企業の進出の状況
- (ハ) 周辺の宅地開発地の分布状況及び開発後の宅地の利用状況
- (二) 母都市の都心までの距離
- (ホ) 最寄鉄道駅までの距離
- (ヘ) 幹線道路までの距離
- (ト) 小学校及び中学校までの距離
- (チ) 地勢、地盤等の状況
- (リ) 開発行為の許可の可能性及び採算性
- (ヌ) その他開発に伴い必要となる事項

付録

1 取引事例比較法

$$M \times C \times T \times H \times S \times N$$

M 1平方メートル当たりの取引価格 取引事例の価額のうち土地に係る部分を取引面積で除して得た価格

C 事情補正率 事例地の取引価格に影響を及ぼしていると認められる特殊な事情が存する場合における当該事情に係る補正率

T 時点修正率 事例地の取引の時点から価格時点までの土地価格の変動率

H 建付減価補正率 取引価格が建付減価していると認められる場合の当該建付減価に係る補正率

S 標準化補正率 取引事例地が近隣地域にある場合にあっては当該近隣地域の標準地の個別的要因、類似地域にある場合にあっては当該類似地域の標準地の個別的要因と取引事例地の個別的要因を比較して求めた格差率

N 地域要因の格差率 取引事例地が類似地域にある場合において、近隣地域の地域要因と当該類似地域の地域要因を比準表を用い比較して求めた格差率

(標準様式)

| 事例地 番号 | 所在地及び地番 | 取引時点 | (a) 取引価格 | (b) 事情補正 | (c) 時点修正 | (d) 建付減価 補正 | (e) 標準化 補正 | (f) 地域 格差 | 算定価格 (a)×(b)×(c)× (d)×(e)×(f) | 比準価格 |
|-----------|---------|------|-------------|-------------|-------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------------------------|------|
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

2 収益還元法

(1) 宅地地域内の土地

$$\frac{R}{r}$$

R 1平方メートル当たり宅地の純収益 1年を単位として、土地及び建物等の賃貸収入から諸経費を控除し、さらに建物等に属する純収益の部分を控除し、土地の面積で除して求める。

賃貸収入は、賃料、敷金等の一時金の償却額及び運用益その他の収入の合計額とする。

諸経費は、減価償却費、維持管理費、公租公課、損害保険料その他の経費の合計額とする。

建物等に属する純収益の部分は、建物等の現在価格に期待利回り（年利率7パーセントを標準とする。）を乗じて得た額とする。

r 還元利回り 年利率 5 パーセントを標準とする。

(標準様式)

| 事例地 番 号 | 所在及び 地 番 | 建物及びその敷地 | | | (d) 建物に帰 属する純 収益 | (e) 土地に帰 属する純 収益 (c)-(d) | (f) 敷 地 面 積 | (g) 土地の 還元利 回り | (h) 標準化 補 正 | (i) 地 域 格 差 | 算 定 価 格 (e) ÷ (f) ÷ (g) × (h) × (i) | 収益価格 |
|------------|-------------|------------|------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|---|------|
| | | (a) 総収益 | (b) 総費用 | (c) 純収益 (a)-(b) | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

(2) 農地地域内の土地

R

r

R 1 平方メートル当たり平均純収益 1 年を単位として、農業粗収入から農業経営費を控除し、土地の面積で除して求める。

農業粗収入は、農産物の販売収入、自家消費分相当額その他の収入の合計額とする。

農業経営費は、種苗費、肥料費、諸材料費、水利費、防除費、建物費、農機具費、畜力費、雇用労働費、自家労働費、賃料料金、公租公課その他の経費の合計額とする。

r 還元利回り 年利率 4 パーセントを標準とする。

(標準様式)

| (a) 粗 収 入 | (b) 農業経営費 | (c) 純 収 益 (a) - (b) | (d) 還元利回り | 収 益 価 格 (c) ÷ (d) |
|--------------|--------------|---------------------------|--------------|----------------------|
| | | | | |

(3) 林地地域内の土地

$$\frac{A_u + D_{n1} (1+r)^{u-n1} + \dots - \{C_1 (1+r)^{u-1} + \dots C_u\}}{(1+r)^u - 1} - V$$

A_u 1 平方メートル当たり伐期収入 当該地方の慣行伐期時における立木材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

$D_{n1} \dots$ 1 平方メートル当たり間伐収入 間伐収獲材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

u 慣行伐期令 当該地方の慣行伐期令を調査し、森林法の地域森林計画において定める標準伐期令を参考として定める。

$n_1 \dots$ 間伐年 植林より間伐までの年数

$C_1 \dots C_u$ 1 平方メートル当たり造林費 当該森林の造林に要する新植費、補植費、下刈、つる切り、伐除等の手入費その他の経費の合計額を土地の面積で除して求める。

V 1 平方メートル当たり管理資本 当該森林の経営上投下される森林組合費、森林火災保険料、森林見回り費等の年間経費の合計額を土地の面積で除した後、管理資本還元率（年利率 4 パーセントを標準とする。）で除して算定する。

r 還元利回り 年利率 4 パーセントを標準とする。

(標準様式)

| (a) 伐期収入 | (b) 間伐収入の 後 価 合 計 | (c) 造林費の 後価合計 | (d) 差 引 額 (a) + (b) - (c) | (e) 収益還元率 (1 + r) ^u - 1 | (f) 管理資本費 | 収 益 価 格 d ÷ (e) - (f) | 備 考 |
|-------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|--|--------------|--------------------------|------------|
| | | | | | | | r = u = |

3 原価法

(1) 宅地地域内の土地 ((2)に該当する場合を除く。)

G + D

G 1平方メートル当たり素地価格 当該近隣地域内の素地の取得価額を取得面積で除して求める。

D 1平方メートル当たり造成工事費等 当該近隣地域内の土地の造成に要する標準的な1平方メートル当たり工事費及び付帯費用

(標準様式)

| 事例地 地 番 | 所在及び地番 | 素 地 価 格 (a) | | | | | | (b) 造成工事費等 | 算定価格 (a) + (b) | 積算価格 |
|------------|--------|-------------|------|------|-------|------|--------------|---------------|-------------------|------|
| | | 事例価格 | 事情補正 | 時点補正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準地の素 地価格 | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

(2) 最近造成された一団地の宅地

(G + D + I) ÷ S

G 素地の取得価額 開発区域全体の素地の取得価額

D 造成工事費等 当該開発区域の造成に要する工事費及び公共施設負担金の合計額とする。この場合の工事費は、測量調査費、設計費、道路築造費、排水工事費等の直接工事費及び運搬費、準備費、仮設費、現場管理費等の間接工事費とする。

I 付帯費用 通常必要とされる販売費、一般管理費その他の経費の合計額

S 宅地面積 開発区域内の有効宅地部分の総面積

(標準様式)

| (a) 素地取付価額 | (b) 造成工事費及び 付 帯 費 用 | (c) 合 計 額 (a) + (b) | (d) 有効宅地面積 | 積算価格 (c) ÷ (d) |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-------------------|
| | | | | |

(3) 農地地域内の土地及び林地地域内の土地

(1) 又は (2) に準ずる。

(4) 宅地見込地地域内の土地

$\{L f - D (1 + n c) - L f i\} \div (1 + n' c) \div (1 + r)^m$

L 1平方メートル当たり転換後造成後の更地価格 想定上の開発区域内における宅地開発後の標準的な画地の更地価格を類似の宅地開発地の取引事例等により算定する。

f 有効宅地化率 想定上の開発区域の規模、自然的条件、公共施設の整備水準等を考慮して作成した

想定開発図による有効宅地化率を基に類似の宅地開発地の有効宅地化率を参考にして定める。

D 1 平方メートル当たり造成工事費等 当該開発区域の想定上の開発設計及び想定開発図を基に造成に要すると見込まれる工事費に公共施設負担金を加え、開発区域全体の面積で除して求める。

n 工事等の期間 造成工事費等の支払時から宅地販売時までの標準的な所要月数

c 月当たり投下資本収益率 月利率 1 パーセントを標準とする。

i 付帯費用割合 通常必要とされる販売費、一般管理費その他の経費の合計額が転換後造成後の更地価格に占める割合であって、想定上の開発区域の規模、開発期間等を考慮して適正に定める。

n' 素地取得等の期間 素地取得時から宅地販売時までの標準的な所要月数

r 年利率 6 パーセントを標準とする。

m 熟成までの期間 評価時点から素地取得までの期間とする。当該開発区域の位置、自然的条件、都市発展の動向等を斟酌して求める。

(標準様式)

| 転換後の更地価格 | | | 造成工事費等の後価額 | | | 付 帯 費 用 | | | | (J) | (k) | (p) | 積算価格 (j) ÷ (k) ÷ (p) | 備 考 |
|----------|--------|-------------------|------------|-----------------|-------------------|----------|--------|--------|---------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| (a) | (b) | (d) | (e) | (f) | (g) | (a) | (b) | (h) | (i) | | | | | |
| 転換後の更地価格 | 有効宅地化率 | 算 定 価格 (a)×(b) | 造成工事費等 | 投下資本収益率 1+nc | 算 定 価格 (e)×(f) | 転換後の更地価格 | 有効宅地比率 | 付帯費用割合 | 算 定 価格 (a) × (b) × (h) | 造成原価 (d) − (g) − (i) | 前価係数 1 + n'c | 熟成度修正 (1 + r) ^m | | |
| | | | | | | | | | | | | | | n = c = n' = r = m = |

(5) 農地見込地地域内の土地及び林地見込地地域内の土地

(4) に準ずる。

公共用地の取得における 土地評価の実務

目 次

【土地評価】

| | |
|------------------------------|----|
| I. 土地の取得に係る補償 | 1 |
| 1. 公共用地の取得に伴う損失補償基準 | 1 |
| 2. 補償基準の解説 | 1 |
| 3. 補償基準を運用するに当たり適用する規定及びその骨子 | 2 |
| II. 土地の評価における基本的事項 | 3 |
| 1. 評価する土地の単位 | 3 |
| 2. 土地の面積について | 6 |
| 3. 地域の区分 | 6 |
| III. 土地評価の手順及び留意点 | 7 |
| 1. 標準地比準評価法の基本的な流れ | 7 |
| 2. 手順及び留意点 | 8 |
| 3. 鑑定評価格 | 11 |
| 4. 取得する各画地の評価方法 | 12 |
| 5. その他の土地の評価〈個別評価〉 | 13 |
| IV. 価格固定（土地収用法第71条）における土地の評価 | 13 |

【残地補償】

| | |
|-----------------------------|----|
| V. 残地補償 | 14 |
| 1. 公共用地の取得に伴う損失補償基準 | 14 |
| 2. 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則 | 14 |
| VI. 残地補償を行うにあたっての基本的事項と留意事項 | 15 |
| 1. 残地補償額の算定 | 15 |
| 2. 従前の土地の評価格 | 15 |
| 3. 残地の評価格 | 15 |
| 4. 残地補償を算定する際の売却損率 | 16 |
| 5. その他 | 16 |

I. 土地の取得に係る補償

1. 公共用地の取得に伴う損失補償基準

公共事業に必要な土地等の取得又は土地等の使用に伴う損失の補償基準を定めた「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（以下「補償基準」という。）において、土地の取得に係る補償については次のように規定されている。

（土地の補償額算定の基本原則）

第8条 取得する土地（土地の附加物を含む。以下同じ。）に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。

2 前項の場合において、当該土地に建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

3 第1項の場合において、土地を取得する事業の施行が予定されることによって当該土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

（土地の正常な取引価格）

第9条 前条の正常な取引価格は、近傍類地（近傍地及び類地を含む。以下同じ。）の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地について、次の各号に掲げる土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。

一 宅地 形状、地積等画地の状態、街路の状態、交通施設、公共的施設、商業施設等との接近の程度、供給処理施設等の整備の状態、土地の利用に関する公共上の規制の程度、自然的環境等

二 農地 地味、水利、消費地との距離その他の農業立地条件、収益性等

三 林地 土質、地勢、消費地との距離、林道等の整備の状態その他の林業立地条件、収益性等

四 その他の土地 当該土地の種別に応じて必要と認められるもの

2 前項の場合において基準とすべき近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えるものとする。

3 地代、小作料、借賃等の収益を資本還元した額、土地所有者が当該土地を取得するために支払った金額及び改良又は保全のため投じた金額並びに課税の場合の評価額は、第1項の規定により正常な取引価格を定める場合において、参考となるものとする。

4 第1項の規定により正常な取引価格を定める場合においては、一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして評価するものとし、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値及び土地所有者又は特定の第三者がその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値は、考慮しないものとする。

（地価の公示区域における土地の正常な取引価格算定の準則）

第9条の2 地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の公示区域内の土地を取得する場合において、前条の規定により当該土地の正常な取引価格を決定するときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格を規準とする。

（所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償）

第10条 土地に関する所有権以外の権利の目的となっている土地に対しては、当該権利がないものとして前3条の規定により算定した額から次節の規定により算定した当該権利の価格を控除した額をもって補償するものとする。

2. 補償基準の解説

（1） 第8条の中の「正常な取引価格」とは、客観的交換価値を基礎としたものであり、これを

金額で表示したものである。

また、土地の附加物とは、土留、石垣、石段等の土地に附加され、土地と一体となって効用を有するものをいい、土地そのものの構成部分であることから、その価値は土地価格に含まれる。

- (2) 事業用地を取得する場合は、土地のみを取得し建物その他の物件は移転料を補償することを原則としている。

土地の取得に伴う損失を完全に補填するためには、取得された土地と同等の更地を求め、その上に従前の建物等を移転するため、取得する土地を更地として評価することとしたものである。

- (3) 土地を取得する事業の目的は火葬場、下水処理場等の嫌悪施設の設置の場合で当該施設の設置が予想されることにより土地の取引価格が低下したときは、事業施行予定地の取得について低下した価格をもって補償すると、その補償金によって従前と同等の土地を取得し得ないこととなる。したがって、このような場合には事業の影響がなかったものとして補償することとしたものである。

- (4) 第9条においては、正常な取引価格の算定の方法を定めている。

- ・土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考慮して算定する。
- ・近傍類地の取引価格については、事情・時期等に応じて適正に補正を加える。
- ・一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして評価する。

- (5) 第9条の2においては、公示区域内の土地の取得にあたっては、公示地からの価格を規準としなければならないことを定めている。

- ・地価公示法により公示区域内において事業のために必要な土地の取得価格を決定するにあたっては、公示価格を規準としなければならないこととされている。
- ・土地の価格が公示地の価格形成要因と比較して、その差異の程度に応じた価格となっているかを検討し、公示価格と均衡を保つものである。

- (6) 第10条においては、土地の価格は、「土地の所有権価格」と「所有権以外の権利の価格」との合計額に等しい（土地の価格は、土地の所有権価格と所有権以外の権利の価格とに分割できる。）という前提により、権利の価格を控除した価格が土地に対する補償（底地価格）であるという控除主義を定めている。

よって、権利設定されていることによる価値減相当分は、結果的に土地の価格から差し引かれることにより底地価格に反映されることになる。

3. 補償基準を運用するに当たり適用する規定及びその骨子

補償基準における土地の正常な取引価格の算定については、『公共用地の取得に伴う損失補償基準細則』、『土地評価事務処理要領』（以下「処理要領」という。）において定められている規定に基づき行うこととなる。

《処理要領》

- ・評価する土地の単位については、画地をもって評価する。（第1条）
- ・土地の価額を求める場合は、実測面積とする。（第2条）
- ・評価に係る地域は、用途的観点から別表の用途的地域に区分するものとする。（第3条）
- ・評価方法は、標準地比準評価法によることが原則。（第4条第1項）
- ・同一状況地域の区分の場合の留意事項（第6条）
- ・用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分し、同一状況地域ごとに一の標準的な画地（標準地）を選定する。（第7条）
- ・標準地等の評価額は、取引事例比較法により求めた価格を基準とし、収益還元法及び原価法により求めた価格を参考として求める。（第10条）
- ・近隣地域及び類似地域から多数の取引事例地を収集し、適切な事例を選択する。（第11条）

- ・取引事例を選択するにあたって、事情補正率が30%程度以内で補正できること、取引時期が2年以内であること等の要件の記載。(第12条)
- ・事情補正にあたる特殊な事情についての記載。(第13条)
- ・土地価格の変動率(時点修正)は、適正な変動率を基に行うこと。(第14条)
- ・標準地等の評価に当たっては、原則として、別に不動産鑑定業者に当該標準地等の鑑定評価を求めるものとする。(第15条)
- ・取引事例比較法、収益還元法及び原価法に係る標準地の具体の評価式が定められている。
(付録)
- ・宅地見込地地域の判定指標が定められている。(別表用途的地域(注2))

II. 土地の評価における基本的事項

1. 評価する土地の単位

土地評価事務処理要領において、取得する土地の一面地の認定の考え方について、次のように規定されている。

土地評価事務処理要領第1条(土地評価の単位)は、次により処理する。

- 1 土地の正常な取引価格は、次の各号の一に該当する土地(以下「画地」という。)を単位として評価するものとする。ただし、当該土地の形状等から一体的に利用することが困難なものは、一体的な利用が可能な範囲をもって画地とするものとする。
 - (1) 一筆の土地(次の各号に該当するものを除く。)
 - (2) 所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地

《解 説》

- ・土地の評価単位を「画地」と言い、原則として、一筆の土地をその範囲とする。しかしながら現実の土地利用は筆に関係なく行うことが可能である。したがって、一筆の土地であっても土地の形状等から一体的に利用が困難と判断される場合は、一体的な利用が可能な範囲を一面地とすること。
- ・二筆以上の土地で、連続して所有者及び使用者を同じくし、同一の用途又は同一の利用目的に供されている場合は一面地とすること。

《一面地の認定の例》

一面地の認定例を図と条件により示せば次の別表のとおりとなる。

一 画 地 の 認 定 例

| No | 平 面 | 断 面 | 条 件 | 認 定 | 備 考 |
|----|-----|-----|---|------|--|
| 1 | | | <p>○土地、建物の所有者は同一</p> <p>○一筆</p> <p>○畑は専ら自家消費作物を作る小規模なもの</p> | 1 画地 | <p>○畑部分が別の用途であると認められれば2画地 (2号の判断) = (用途)</p> <p>○判断基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・畑の規模 ・労働力 ・収穫物の処分方法 |
| 2 | | | <p>○土地、建物の所有者は同一</p> <p>○一筆</p> <p>○段差がある。(50 cm程度)</p> | 1 画地 | <p>○段差により一体的な利用が困難と認められれば2画地 (但書の判断)</p> <p>○判断基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・段差の程度 ・土地の利用状況 |
| 3 | | | <p>○土地の所有者は単独</p> <p>○一筆</p> <p>○斜面をもつ</p> | 1 画地 | <p>○斜面部分を一体として利用できないと認められれば2画地 (但書の判断)</p> <p>↓</p> <p>No. 2 と同様</p> |
| 4 | | | <p>○土地、建物の所有者は同一</p> <p>○一筆</p> <p>○建物敷地部分と田の間に段差がある。 (部分的に宅地造成している。)</p> | 2 画地 | <p>○No. 1 の用途判断とNo. 2 の一体利用の判断を行う。</p> <p>↓</p> <p>このモデルでは、用途的に別々であるとして2画地とする。</p> |
| 5 | | | <p>○土地、建物の所有者は同一</p> <p>○一筆</p> | 1 画地 | <p>○自家と店舗の関連性が強く土地の利用目的は同一と認められる。 (2号の判断) = (利用目的)</p> <p>○個々の独立性が強ければ2画地となる。</p> <p>※例えば、ブロック塀で仕切られている場合</p> |
| 6 | | | <p>○土地、建物の所有者は同一</p> <p>○一筆</p> <p>○自家とアパートの間は、工作物で分断されている。</p> | 2 画地 | <p>○No. 5 と同じ利用目的の同一性の判断により独立性が認められる。</p> |

| No | 平 面 | 断 面 | 条 件 | 認 定 | 備 考 |
|----|---|-----|--|-----|---|
| 7 | <p>来客用駐車場 店 舗</p> | | <input type="radio"/> 土地、建物の所有者は同一 <input type="radio"/> 二筆 | 1画地 | ○No.5と同じ |
| 8 | <p>貸 貸 貸 私 道 貸 貸 貸</p> | | <input type="radio"/> 土地、建物の所有者は同一 <input type="radio"/> 一筆 <input type="radio"/> 貸家がならんでいる。 | 1画地 | <input type="radio"/> 借家人は土地に対して強固な権利をもっていないので、個々の使用スペースの独立性は認められない。(2号の判断)＝(使用者) <input type="radio"/> 利用目的という見地から考えれば、全体として貸家業を営んでいる土地であると考えられる。 |
| 9 | <p>A所有地 Aの自家 (イ) Bの自家 (ロ) 公 道</p> | | <input type="radio"/> 土地所有者はA <input type="radio"/> (ロ)の部分にBの借地権がある <input type="radio"/> 一筆 <input type="radio"/> 建物所有権は図のとおり | 2画地 | <input type="radio"/> 2号の判断＝使用者 <input type="radio"/> Bの土地に対する支配力が弱い場合、その部分の独立性が認められず1画地とする。 |
| 10 | <p>A所有地 A所有地 Bの自家 公 道</p> | | <input type="radio"/> 土地所有者はA <input type="radio"/> 二筆 <input type="radio"/> Bは借地権に基づき自己の建物を所有する。 | 1画地 | <input type="radio"/> 一体として利用されている。(2号の判断)＝(使用者) |
| 11 | <p>A所有地 B所有地 Cの自家 公 道</p> | | <input type="radio"/> 土地所有者は図のとおり <input type="radio"/> CはA、Bと各々契約を結び、借地権を有する。 <input type="radio"/> 二筆 <input type="radio"/> 建物所有者はC | 2画地 | <input type="radio"/> 使用形態を見ればNo.10と同様、一体として利用されているが、所有者が異なるので権利関係を明確にするため2画地とする。(第1条2号の判断)＝(所有者) |
| 12 | <p>A所有地 AB共有地 Aの自家 公 道</p> | | <input type="radio"/> 土地所有者は図のとおり <input type="radio"/> 二筆 <input type="radio"/> 建物所有者はA | 2画地 | ○No.11と同じ |
| 13 | <p>A所有地 Aの同族会社の所有地 Aの自家 公 道</p> | | <input type="radio"/> 土地所有者は図のとおり <input type="radio"/> 二筆 <input type="radio"/> 建物所有者はA | 2画地 | <input type="radio"/> No.11と同じ <input type="radio"/> Aが双方の土地について処分権を有する場合は、1画地となり得る。 |

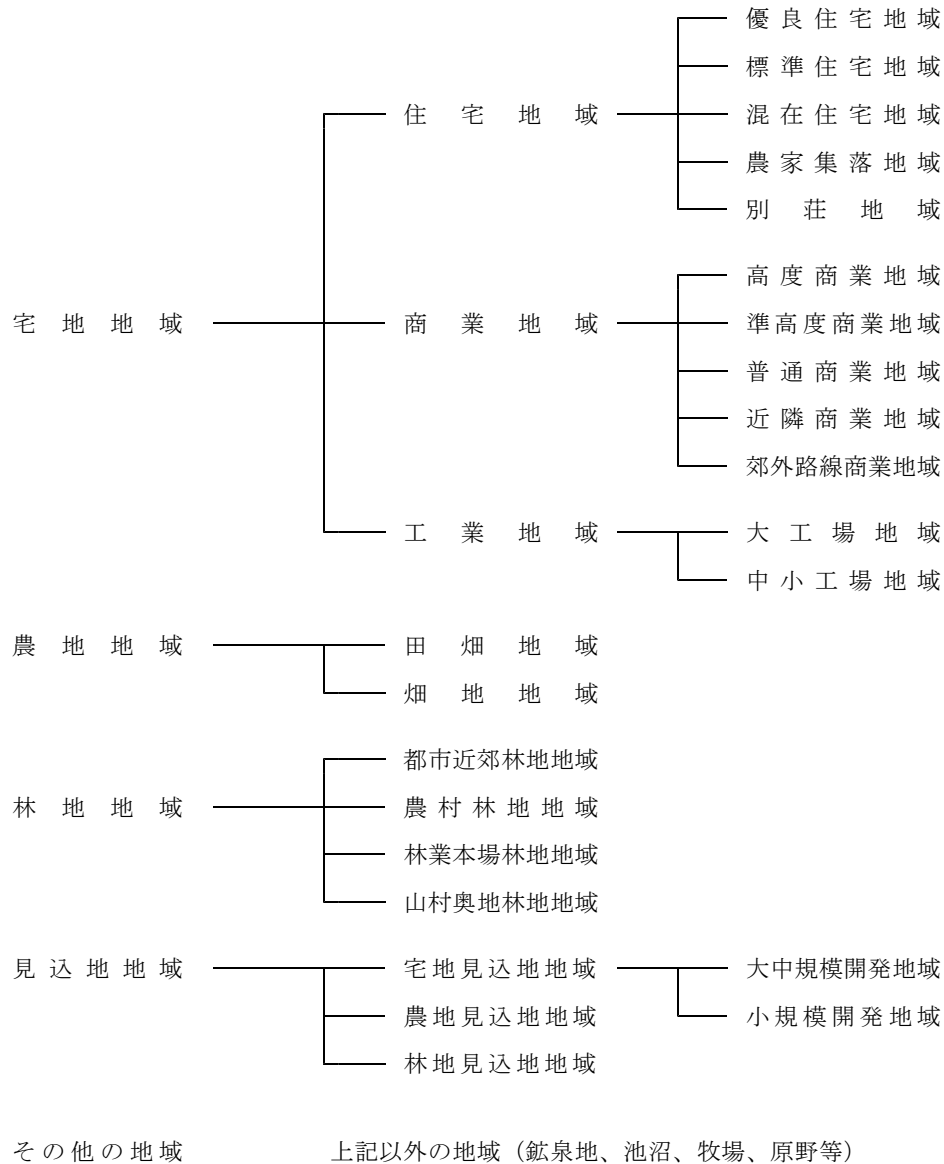
2. 土地の面積について（処理要領第二条）

土地の価額を求める場合には、原則として実測面積を用いるものとする。

3. 地域の区分（処理要領第三条 別表）

（1）用途的地域の区分の種類

用途的地域を分類すると次のとおりである。



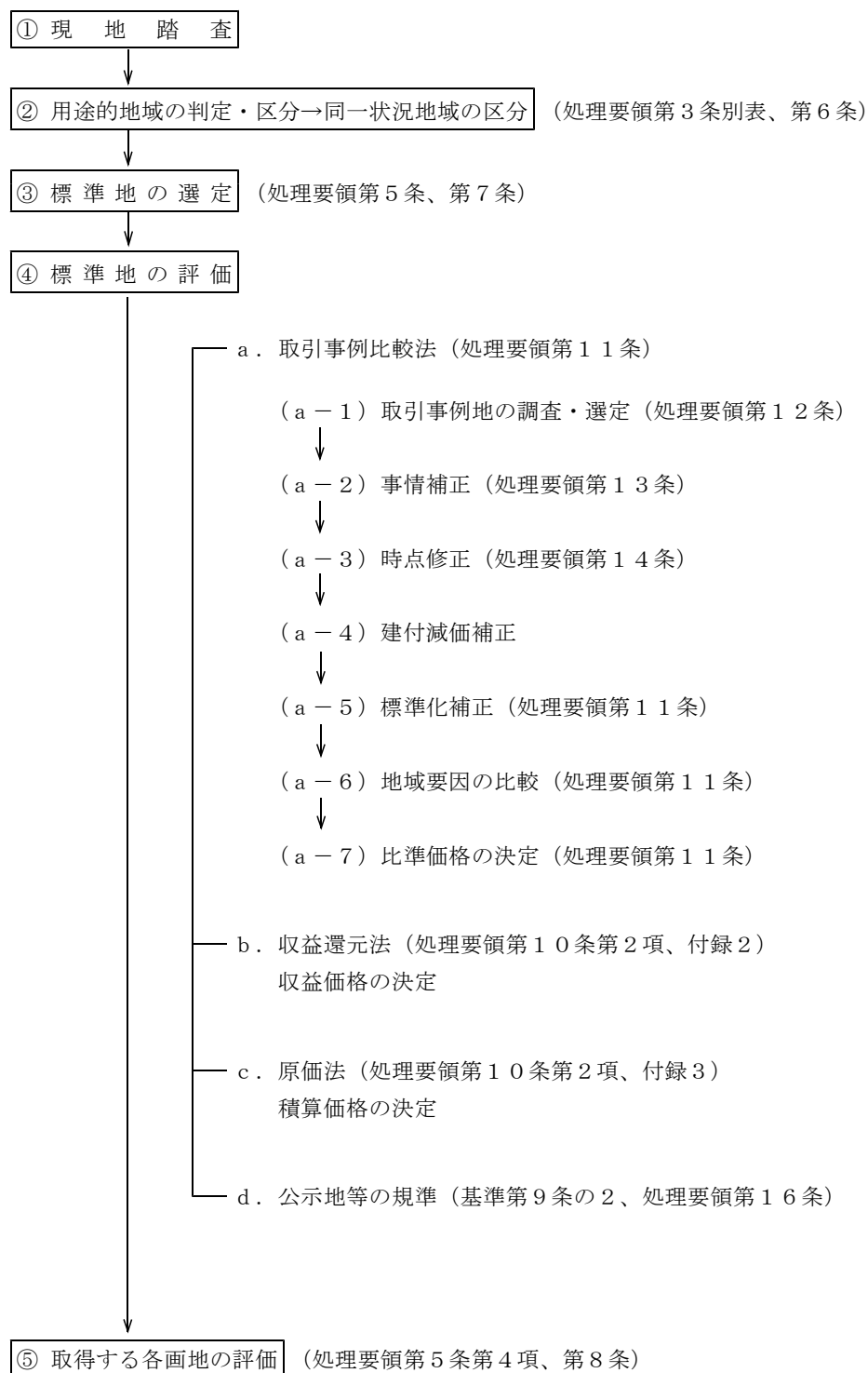
- ・用途的地域の区分は土地評価作業を行ううえで、基本的かつ重要な事項である。
- ・用途的地域は、現実の利用状況（現況地目）に着目しての地域区分ではなく、本来当該地域内の土地はどのような用途に供されることが社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域かを十分吟味して地域区分する。
- ・用途的地域に区分された後の地域内の土地は、現況地目が異なっても同種の土地ということとなりその同種の土地の間においてのみ比準することができるものである。
- ・土地価格比準表の適用にあたっては、区分された用途的地域により行うこととなる。

Ⅲ. 土地評価の手順及び留意点

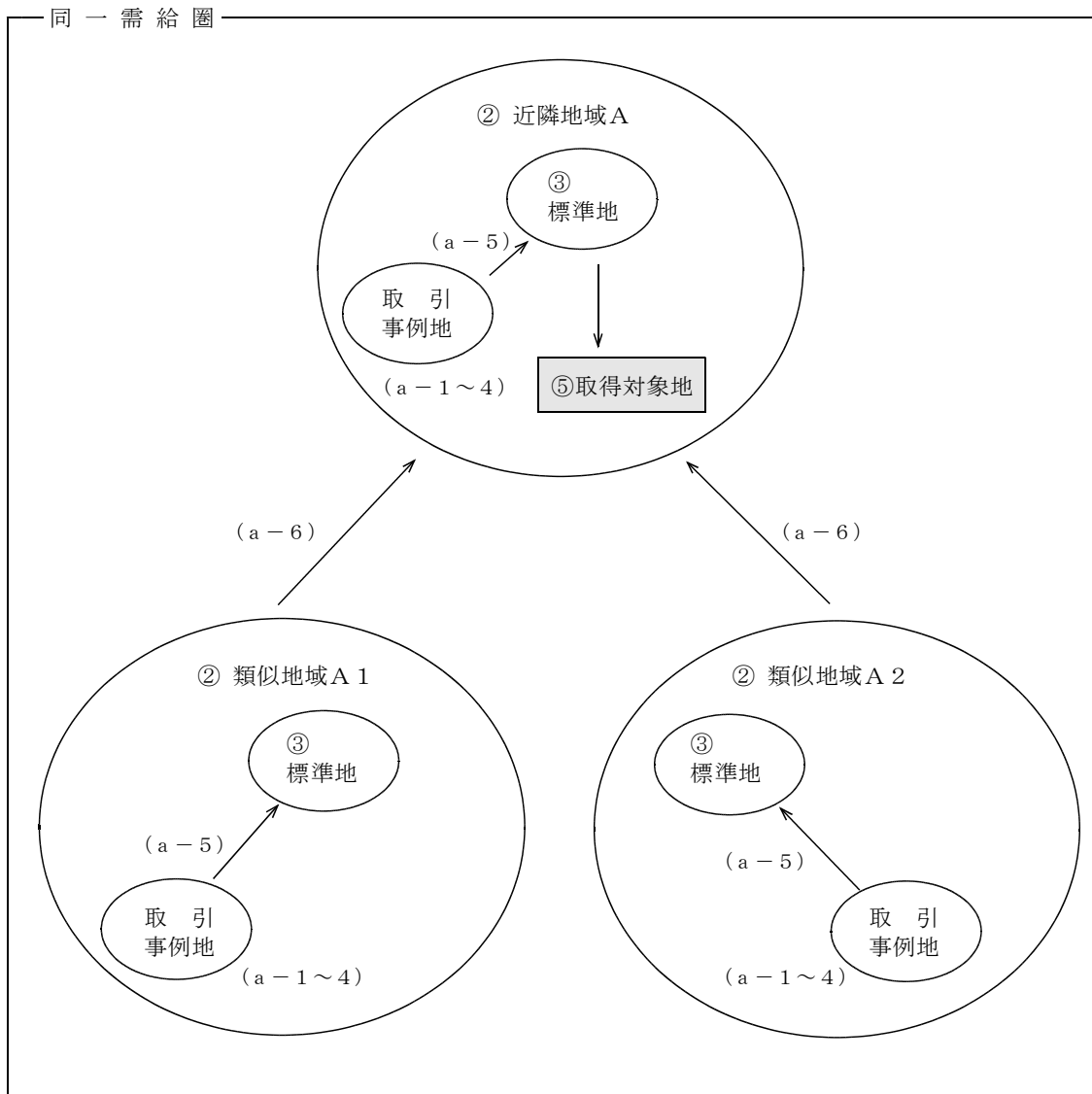
公共用地の取得にあたっては、一時に多数の土地を公平、かつ、効率的に評価する必要があり、その評価方法として『標準地比準評価法』と、『路線価式評価法』がある。

原則として、『標準地比準評価法』により評価を行うこととしている。(処理要領第4第1項)

1. 標準地比準評価法の基本的な流れ



上記の流れを図示すると次のとおりである。



(注) 各番号は、上記流れに対応するものである。

2. 手順及び留意点

① 現地踏査

- ・ 近隣地域及び類似地域の範囲の決定にあたっては、地域分析に必要な都市計画図、市町村図、住宅地図等の各種図面の収集をして可能な限り現地を把握すること。
- ・ 周辺に設置されている公示地、基準地の確認を行い、当該地域の状況等を把握すること。

② 用途的地域の判定、同一状況地域の区分

- ・ 同一状況地域とは、土地の用途が同質(地域的特性)で価格水準が同程度のまとまりのある地域のことをいう。
- ・ 同一状況地域の区分は、処理要領第3条別表に記載された事項に配慮して区分する。
- ・ 同一状況地域で、標準地及び取得対象地を含む地域を『近隣地域』といい、取引事例地を含む地域で、近隣地域を含む同一需給圏内から選定した近隣地域と類似する地域を『類似地域』という。また、規準とすることが可能な公示地等を含む同一状況地域も類似地域となる。
- ・ 近隣地域及び類似地域の区分にあたっては、不動産鑑定士等専門家の意見を参考とする。
なお、近隣地域については不動産鑑定評価書の近隣地域の範囲と合致させること。

- ・用途的地域のうち宅地見込地地域の判定にあたっては、次に掲げる10項目について総合的に考量するものとする。

- (イ) 母都市の人口、世帯数及び住宅建設の動向
- (ロ) 母都市への企業の進出の状況
- (ハ) 周辺の宅地開発地の分布状況及び開発後の宅地の利用状況
- (ニ) 母都市の都心までの距離
- (ホ) 最寄鉄道駅までの距離
- (ヘ) 幹線道路までの距離
- (ト) 小学校及び中学校までの距離
- (チ) 地勢、地盤等の状況
- (リ) 開発行為の許可の可能性及び採算性
- (ヌ) その他開発に伴い必要となる事項

③ 標準地の選定

- ・標準地は同一状況地域ごとに選定する。
- ・同一状況地域において個別的要因である画地条件、街路条件、交通・接近条件、環境条件、公法上の規制等が、概ね標準的と認められる一の画地である。
- ・標準地は、実在の土地を選定する。原則として取得対象地外で選定することとし、同一状況地域の中心付近で選定することが望ましい。
- ・区分した同一状況地域の状況等によって、近隣地域が重複（例：農地地域内に住宅が点在している）することが考えられる。しかし、近隣地域ごとに標準地を1つ選定するため、各々標準地を設けること。
- ・標準地は、近隣地域における代表的(標準的)な一画地であり、減価要素のない土地ということではない。

例えば不整形な画地が大部分を占める地域であれば、その中の代表的(不整形な土地)な一画地が標準地となる。

類似地域において標準化補正を行う場合の標準地についても同じ考え方である。

- ・同一状況地域内に地価公示地等が存する場合には、その画地を標準地とする。

④ 標準地の評価

1) 評価の方法

標準地比準評価法の手順の中で、標準地の評価を行うためには、取引事例比較法により求めた価格を基準として、収益還元法又は原価法により求めた価格を参考として評価額を算出する。

a. 取引事例比較法による標準地の評価（比準価格）

近隣地域又は類似地域に存する取引事例地の価格について事情、時点等の必要な補正及び修正を行い、かつ取引事例地が近隣地域に存する場合においては近隣地域内の標準地への標準化補正（個別的要因の比較）、類似地域に存する場合は類似地域内の標準地への標準化補正（個別的要因の比較）及び近隣地域と類似地域の地域要因を比較し標準地の価格の算定を行う。

数個の取引事例を採用して算定させた算出価格を比較考量して取引事例比較法による標準地の比準価格を決定する。

《取引事例比較法の流れ》

(a-1) 取引事例地調査・収集

近隣地域及び類似地域内において、多数の事例を収集して、その中から処理要領第11に掲げる要件を備えるものを選択することにより、算出価格の精度を高めることができる。よって、採用する取引事例地は、出来る限り正常で事情補正がなく、取引時期が2年程度以内のものを採用すること。

(a-2) 取引の事情補正

事情補正とは、取引が特殊な事情のもとに行われた場合にはその事情が取引価格に影響を与え

ている可能性が強いため、その取引価格を補正し正常な取引価格を求めるものである。

事情の存する取引の具体的な項目については、処理要領第13条第1号から第11号に掲げられている。

事情補正を行う場合の補正率については、評価担当者の主観が入る要素が多分にあるため事情補正を要する事例を採用することはできるだけ避けるべきである。

(a-3) 時点修正

時点修正は、評価時点と取引時点が異なるのが通常であるので、この期間中の地価の変動分を修正するものである。

時点修正のための変動率については、処理要領第14条第1号から第7号までに掲げられているもののうち妥当と認められるものを適用する。

時点修正を行うにあたって、不動産鑑定書内で採用した変動率、土地評価で採用した変動率及び近隣地域又は同一需給圏内の類似地域内の公示価格・基準地価格の対前年変動率との整合を取り、採用した変動率及び計算式の説明を添付すること。

(a-4) 建付減価補正

一般的には建物が存しない更地の状態が、常に最有效使用に適応する可能性があり土地取引において一般的であるが、建物が存する土地取引の場合は、建物を取り壊す費用が余分にかかり、取引価格が影響を受けていることもあるため、その補正を行うものである。

(a-5) 標準化補正

近隣地域及び類似地域内の標準地と取引事例地の個別的要因を比較して事例地の取引価格を標準化する。

(a-6) 地域要因の比較

取引事例が類似地域に存する場合に、近隣地域と類似地域との地域間格差を比較するものである。その比較する価格形成要因とは、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいう。

(a-7) 標準地の比準価格の決定

取引事例地毎に(a-2)から(a-6)までの率を乗じて算出価格を求める。その算出価格を比較考量して比準価格を決定する

b. 収益還元法による標準地の評価（収益価格）

収益還元法は、土地の利用から生み出される一定期間（1年を単位）の純収益を資本還元することにより求める。（還元利回り：宅地地域内の土地...年利率5パーセントを標準、農地地域内の土地...年利率4パーセントを標準、林地地域内の土地...年利率4パーセントを標準）

本来は当該標準地が一定の用途に供されているものとして評価すればよいが、実際は当該標準地における純収益を求める作業が困難なこともあり現に収益をあげている土地を事例として用いることがある。

c. 原価法による標準地の評価（積算価格）

原価法は、土地の造成等による価値の増加に着目し、造成等に要する費用の減価又は増加修正を行う価格を求める。

d. 公示価格等の規準（処理要領第16条）

公示価格に係る土地と標準地をそれぞれの土地の位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因（地域要因）を比較することによって相互の価格に均衡を保たせる。

規準の方法は、取引事例比較法の例にならない標準地と公示地の価格時点、地域要因を比較する方法により行う。

規準作業に際しては、公示地及び公示価格の性格から標準化補正、事情補正、建付減価補正は不要である。

近隣地域及び類似地域内に公示地がなく基準地がある場合は、基準地の標準価格と標準地の評価価格について、地価公示地の規準に準じて取り扱う

2) 標準地の評価を行うにあたっての留意点

- ・標準地の評価額は、『取引事例比較法』により求めた価格を基準とする。
- ・収益還元法又は原価法により求めた価格を参考とする。
- ・取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は収益還元法又は原価法により求めた価格を基準とする。
- ・別途徴収した不動産鑑定評価書の鑑定評価額と価格水準において均衡が保たれているか検証して標準地評価額を決定する。さらに公示地の公示価格及び基準地の標準価格と比較することで標準地評価額の妥当性を検証する。
- ・地域要因及び個別要因に関する各条件の修正値（格差率）は各細目格差率の総和（ただし、画地条件については格差率の相乗積）とし、格差率の計の計算は、各条件の修正値の相乗積による。
- ・比準という作業を行うためには一定の尺度を定めて統一的に判定を行うことが必要であり、統一的な尺度としては、比較すべき項目（条件）と格差率を定めておく必要がある。
- ・比較すべき条件（項目、細項目）と格差率については、国土交通省土地・水資源局で定める土地価格比準表（以下、「比準表」という。）を用いること。
- ・格差の判定は、比準表の備考欄に掲げられている事項に従うほか必要に応じて当該地域ごとに判断基準を定めて運用する。
- ・比準表に該当する用途的地域が定められていない場合（例：農地地域の果樹園地域）は類似する土地に係る比準表を適正に補正して使用する。
- ・比準表に定められた格差率が当該近隣地域の実態に適合しないと認められる場合は、当該格差率を当該近隣地域の実態に適合するように補正することができる。格差率の補正は不動産鑑定業者の意見等により適正に行い、補正する理由・内容について具体的に説明を行う。なお、比準表の備考欄に掲げられている格差の判定基準の数値等を変更する場合も格差率の補正と同様とする。
- ・比準表の備考欄に掲げられている事項が抽象的な表現である場合等については、当該近隣地域の格差率判定基準を備考欄の判定基準に基づき数値であらわし運用すると効率的であるとともに評価担当者の主観的な判断にかたよらず統一的な運用ができる。
- ・近隣地域内において標準地の評価に適用した格差率と標準地から比準を行う場合の格差率は同じでなければならない。

よって、近隣地域内に取引事例が存しこれを採用して比準価格を算定した場合等の格差率については、同じ判断基準により行う。特に補正を行った場合は注意をする。

- ・地域要因の比較における交通・接近条件については、地域の中心からの距離によって判定する。

3. 鑑定評価額

- (1) 原則として標準地比準評価法により土地を評価する場合は、不動産鑑定業者に標準地等の鑑定評価を求める。
- (2) 不動産鑑定評価書では、原則として取引事例比較法、収益還元法、原価法の3方式で評価を行うが、この方式のうち適用できない方式がある場合には、その理由を不動産鑑定評価書内に記載するよう求めること。
- (3) 地価公示地等から規準が行えなかった場合は、不動産鑑定評価書内に理由を記載するよう求めること。
- (4) 鑑定評価額と土地評価業務により求めた評価額との間に開差がある場合は、鑑定評価を行った不動産鑑定業者に鑑定評価額を決定した理由について説明を求めるとともに、土地評価業務の評価額について資料の選定及び活用、評価方式の適用の方法等を再検討し、標準地の適正な価格を求める。
- (5) 標準地の選定にあたっては、当該鑑定を依頼する不動産鑑定業者から事前に意見徴収を行い、土地評価業務との調整を図ること。

- (6) 鑑定評価書について、当該鑑定評価格を決定するに至った比準価格、収益価格、積算価格の試算の内容及び地価公示価格等を規準とした内容、近隣地域及び類似地域の地域区分のとりえ方、標準地（鑑定評価地）の個別的要因の内容等を十分把握すること。
- (7) 標準化補正及び地域要因の比較等の率については、各要因の諸条件の内訳を不動産鑑定評価内に表示するよう求めること。
- (8) 取引事例地について事情補正がある場合には、不動産鑑定評価書内に理由を記載するよう求めること。
- (9) 時点修正については、変動率として採用する地価公示地等の記載が無い場合には使用した資料、これらを採用したことの具体的な説明、価格時点までの計算式を不動産鑑定書内に記載するよう求めること。

4. 取得する各画地の評価方法

標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める場合においても、標準地比準評価法により評価する。

標準地から各画地への比準は、標準地の個別要因と評価する各画地の個別的要因を比較することにより行う。

この比準作業を行うにあたり統一的な尺度として、比較すべき項目（条件）と格差率を定めておく必要がある。このため、国土交通省土地・水資源局で定める土地価格比準表を用いて標準地から各画地への比準を行うこととされている。

（事務処理要領第8条）

実務的には、標準地と比較して各画地（取得用地）が優るか劣るかを下記の条件毎に比較することを比準という。

個別的要因の各項目【例：住宅地（標準住宅地域）】

- < 街 路 条 件 > 「系統及び連続性」「幅員」「舗装」
- < 交通・接近条件 > 「最寄駅への接近性」「最寄商店街への接近性」「幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等への接近性」
- < 環 境 条 件 > 「日照、温度、通風、乾湿等」「地勢、地質、地盤等」「隣接地の利用状況」「上水道」「下水道」「都市ガス等」「変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等」
- < 画 地 条 件 > 「地積」「間口狭小」「奥行通減」「奥行短小」「奥行長大」「不整形地」「三角地」「方位」「高低」「角地」「準角地」「二方路」「三方路」「袋地」「無道路地」「崖地等」「私道減価」「高压線下地」
- < 行政的 条 件 > 「用途地域及びその他の地域、地区等」
- < そ の 他 > （上記条件で掲げる項目のほか比較すべき特別の項目がある場合）

（1）土地価格比準表

1）格差率の算定

イ．標準地から各画地への比準は各条件の細目毎に比較し細目毎の修正値（格差率）を求める。

ロ．各条件の修正値（格差率）は各細目格差率の総和（ただし、画地条件については格差率の相乗積）により算定すること。

ハ．格差率の計の計算は、各条件の修正値の相乗積による。

2）比準という作業を行うためには一定の尺度を定めて統一的に判定を行うことが必要であり、統一的な尺度としては、比較すべき項目（条件）と格差率を定めておく必要がある。

3）格差の判定は、比準表の備考欄に掲げられている事項に従うほか必要に応じて当該地域ごとに判断基準を定めて運用する。

4) 比準表に定められた格差率が当該近隣地域の実態に適合しないと認められる場合は、当該格差率を当該近隣地域の実態に適合するように補正することができる。

イ. 格差率の補正は不動産鑑定業者の意見等により適正に行い、補正する理由・内容について具体的に説明を行う。

ロ. 比準表の備考欄に掲げられている格差の判定基準の数値等を変更する場合も格差率の補正と同様とする。

比準表の備考欄に掲げられている事項が抽象的な表現である場合等については、当該近隣地域の格差率判定基準を備考欄の判定基準にもとづき数値であらわし運用すると効率的であるとともに評価担当者の主観的な判断にかたよらず統一的な運用ができる。

5) 近隣地域内において標準地の評価に適用した格差率と標準地から比準を行う場合の格差率は同じでなければならない。よって、近隣地域内に取引事例が存しこれを採用して比準価格を算定した場合等の格差率については、同じ基準により行う。特に補正を行った場合は注意をすること。

5. その他の土地の評価〈個別評価〉(処理要領第24条)

(1) その他の土地(鉱泉地、池沼、牧場、原野等)については各画地を個別に評価するものとする。

(2) 評価の方法については処理要領第10条に準じて行う。

処理要領第10条に準じて行うことが困難なときは、近傍における土地価格を参考とし、取得する土地の自然的条件、経済的条件等を比較考量して評価するものとする。

IV. 価格固定(土地収用法第71条)における土地の評価

【公共用地の取得に伴う損失補償基準】

(事業の認定を受けた起業地に係る補償)

第63条 土地収用法第26条第1項の規定による事業の認定の告示があった起業地に係る土地等で、同法第71条(同条の規定を準用し、又はその例による場合を含む。)の規定により補償すべきものに対しては、第2章から第4章までの規定の例により算定した事業の認定の告示の時における当該土地等の価格に土地収用法第88条の2の細目等を定める政令(平成14年政令第248号)の例により算定した契約締結の時点までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額をもって補償するものとする。

【土地収用法】

(土地等に対する補償金の額)

第71条 収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額は、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した事業の認定の告示の時における相当な価格に、権利取得裁決の時点までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額とする。

土地収用法第88条の2の細目等を定める政令(平成14年政令第248号)

(収用する土地の相当な価格)

第1条 収用する土地についての法第71条の相当な価格は、近傍類地の取引事例が収集できるときは、当該取引事例における取引価格に取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えた価格を基準とし、当該近傍類地及び収用する土地に関する次に掲げる事項を総合的に比較考量し、必要に応じて事項各号に掲げる事項をも参考にして、算定するものとする。

一 位置

二 形状

三 環境

四 収益性

五 前各号に掲げるもののほか、一般の取引における価格形成上の諸要素

- 2 前項の相当な価格は、近傍類地の取引事例が収集できないときは、次に掲げる事項のいずれかを基礎とし、適宜その他の事項を勘案して、算定するものとする。
 - 一 地代、小作料、借賃等の収益から推定される当該土地の価格
 - 二 土地所有者が当該土地の取得及び改良又は保全のため支出した金額
 - 三 当該土地についての固定資産税評価額その他の課税の場合の評価額
- 3 前2項の規定により相当な価格を算定する場合においては、前2項の規定によるほか、次に定めるところによる。
 - 一 収用する土地に工作物があるときは、当該工作物がないものとして算定する。
 - 二 土地を収用する事業の施行が予定されることによって当該土地の取引価格が低下したものと認められるときは、当該事業の影響がないものとして算定する。
 - 三 収用する土地を一般の取引における通常の利用方法に従って利用するものとして算定する。

V. 残地補償

1. 公共用地の取得に伴う損失補償基準

土地収用法その他法律により土地等を収用し、又は使用することができる事業に必要な土地等の取得又は土地等の使用に伴い当該土地の残地等について生ずる損失の補償について、補償基準において次のように規定されている。

(残地等に関する損失の補償)

第53条 同一の土地所有者に属する一団の土地の一部若しくは同一の物件の所有者に属する一団の物件の一部を取得し、若しくは使用し、同一の権利者に属する一体として同一目的に供している権利の一部を消滅させ、若しくは制限し、又は同一の土地所有者に属する一団の土地に属する土石砂れきの一部を取得することによって、残地、残存する物件、残存する権利又は当該土石砂れきの属する土地の残地に関して、価格の低下、利用価値の減少等の損失が生ずるときは、これらの損失額を補償するものとする。

ただし、事業の施行により生ずる日陰、臭気、騒音その他これらに類するものによる不利益又は損失については、補償しないものとする。

2. 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則

残地に関する損失の補償額の算定方法については、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(以下「細則」という。)第36において、次のとおり処理するものとされている。

第36 基準第53条(残地等に関する損失の補償)は、次により処理する。

- 1 土地の一部を取得することにより、その残地に関して生ずる損失の補償額は、次により算定した額とする。
 - (1) 残地に関して生ずる損失の補償額は、次式により算定する。
(取得に係る当該画地の評価額－当該残地の評価額×(1－売却損率))×当該残地の面積
 - (2) 残地の評価額は、別記1土地評価事務処理要領第8条に規定する当該画地の評価方法に準じて行なうものとする。
 - (3) 残地の売却損率は、建物の移転先地又は第21第1項に掲げる土地等を取得するため当該残地を早急に売却する必要があると認められる場合に考慮することとし、当該残地の評価額、早急な売却の必要性の程度等を勘案の上、別表第10(残地売却率損率表)を参考として0パーセントから30パーセントまでの範囲内で適正に定めるものとする。
 - (4) 残地の状況が次の各号のいずれかに該当する場合は、(1)から(3)までによらず、

当該残地を相当と認める他の利用目的に転換するために通常要する費用及び当該利用目的に転換することにより生ずる価格の低下に相当する額を補償することができるものとする。この場合の補償額は、取得に係る画地の評価格に残地の面積を乗じて得た額を限度とするものとする。

一 取得に係る画地が建物等の敷地であって、その残地が合理的な移転先とならないと認められ、かつ、周囲の土地の状況等からこれを従前の利用目的に供することが著しく困難になると認められる場合

二 取得に係る画地が農地地域内の田又は畑であって、その残地の水利が不良となること等により、これを従前の利用目的に供することが著しく困難になると認められる場合

2 取得に係る画地が宅地のときにおける借地権等の残権利（以下この項において「残借地権等」という。）に関して生ずる損失の補償額は、次により算定する。

（１）残借地権等に関して生ずる損失の補償額は、次式により算定する。なお、売却損及び売却損率については、前項（３）に準ずるものとする。

（消滅させる借地権等に係る当該画地の借地権等の評価格－当該残借地権等の評価格
×（１－売却損率））×当該残借地権等に係る面積

（２）残借地権等に係る残借地等が通常妥当と認められる移転先とならない場合であって、当該地域における借地権等の取引の実情等から、当該残借地権等の市場性が相当程度減すると認められるときは、残借地等の面積に対応する従前の借地権等の価格相当額を限度として適正に算定した額を補償することができるものとする。

VI. 残地補償を行うにあたっての基本的事項と留意事項

1. 残地補償額の算定

残地に関して生ずる損失の補償額は次式により算定する。

残地補償額＝〔取得に係る当該画地の評価格－当該残地の評価格×（１－売却損率）〕
×当該残地の面積

・売却損の適用は、細則第３６第１項第３号別表１０（残地売却損率表）に基づき適用すること。

2. 従前の土地の評価格

従前の土地の評価格とは、標準地の評価格から比準した土地の価格である。

3. 残地の評価格

（１）残地の評価格の算定

残地補償の算定にあたっての残地の評価格は取得に係る各画地（土地）の評価と同様に近隣地域内の標準地の個別的要因と残地の個別的要因を比較することにより標準地評価格から比準して求める。

（２）評価の単位

取得に係る従前の評価格を算出した時の一画地のうち取得する部分を除いたものが残地の画地である。

（３）個別要因の比較

標準地の個別的要因と残地の個別的要因の比較は、取得に係る各画地の評価のときと同様に土地価格比準表により行う。

（４）比準表の格差率の補正

従前地の評価の際に土地評価事務処理要領第８条第２項により比準表の格差率を補正した場合においては、従前地の評価と同じ尺度をもって判定する。

4. 残地補償を算定する際の売却損率

- (1) 残地が合理的な移転先とならない場合は、残地の所有者は、定められた移転期限までに残地を売却し、代替地（移転先地）を取得して、移転する必要がある。そのため残地処分に関して、売り急ぎに伴う処分損失を補填するために、残地の評価格に売却損率を乗じて補償をする。

残地売却損率表

(単位：％)

| 標準地と残地の格差率 必要となる早急性の程度 | 5％未満 | 5％以上 10％未満 | 10％以上 20％未満 | 20％以上 |
|---------------------------|------|---------------|----------------|-------|
| 高 い | 10 | 20 | 25 | 30 |
| 普 通 | 5 | 15 | 20 | 25 |
| 低 い | 0 | 5 | 10 | 20 |

(注)「必要となる早急性の程度」の判断にあたっては、事業施行の緊急性等を勘案することができるものとする。

- (2) 残地売却損率表の「標準地と残地の格差率」については、土地価格の形成する個別的要因のうち画地条件について、標準地の格差率に対する残地の格差率により判断する。
- (3) 売却損率の適用について
- 残地が合理的な移転先とならないと認められる場合であっても、残地処分に関して損失が発生しないと認められる場合には、売却損率の適用は行わない。

5. その他

1) 残地補償に係るその他の考え方

- イ. 残地補償を行う時は、残地の画地の形状等と当該近隣地域の標準的な画地（標準地）の形状等を比較検討し、残地に対して損失の生ずるか否かを判断する。
- ロ. 土地を取得しても原則的に道路条件、環境条件等の画地条件以外の条件は変わらない。

経整発第三号
昭和六二年一月八日

地建用地部長等・都道府県用地担当部長・指定都市用地担当部長・関係公団用地担当部長あて

建設省建設経済局調整課長通知

土地評価事務処理細則の制定について

(趣旨)

第一条 損失補償取扱要領(平成十一年三月二九日付け経整発第二三号建設経済局長通達)別記一土地評価事務処理要領(以下「要領」という。)において、別に定めることとされた事項その他要領の運用に必要な事項については、この細則に定めるところによるものとする。

(宅地見込地地域の判定指標)

第二条 要領第三条第四号のイの宅地見込地地域の判定に当たっては、次の各号に掲げる事項を総合的に考量するものとする。

- 一 母都市の人口、世帯数及び住宅建設の動向
 - 二 母都市への企業の進出の状況
 - 三 周辺の宅地開発地の分布状況及び開発後の宅地の利用状況
 - 四 母都市の都心までの距離
 - 五 最寄鉄道駅までの距離
 - 六 幹線道路までの距離
 - 七 小学校及び中学校までの距離
 - 八 地勢、地盤等の状況
 - 九 開発行為の許可の可能性及び採算性
 - 一〇 その他開発に伴い必要となる事項
- (標準地選定の個別的要因)

第三条 要領第五条の個別的要因は、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」(昭和五〇年50国土土地第四号国土庁土地局地価調査課長通達)別添一土地価格比準表、別添三林地価格比準表及び別添四農地価格比準表(以下「比準表」という。)の用途的地域ごとの個別的要因とするものとする。ただし、比準表に該当する用途的地域が定められていない地域の標準地については、類似する用途的地域の比準表を適正に補正するものとし、当該補正を行った比準表の個別的要因とするものとする。

(比準の方法)

第四条 要領第六条及び第七条の個別的要因の比較並びに要領第七条の地域要因の比較は、比準表を適用することにより行うものとする。ただし、比準表に該当する用途的地域が定められていない土地については、類似する土地に係る比準表を適正に補正して使用するものとする。

2 比準表に定められた格差率が当該近隣地域の実態に適合しないと認められるときは、当該格差率を当該近隣地域の実態に適合するように補正することができるものとする。この場合において、格差率の補正は、不動産鑑定業者の意見等により適正に行うものとする。

(取引事例地の選択)

第五条 要領第七条に基づき取引事例を選択するに当たっては、次の各号に掲げる要件を備えたものを選択するよう努めるものとする。

- 一 事情補正率が三〇パーセント程度以内で適正に補正できること。
 - 二 取引時期が二年程度以内であること。
 - 三 個別的要因の比較が容易であること。
 - 四 画地の面積が著しく相違していないこと。
 - 五 敷地と建物等が一括して取引されている場合においては、配分法が合理的に適用できること。
 - 六 違法な取引に係る不動産でないこと。
- (事情補正)

第六条 要領第七条の特殊な事情が存する取引は、次の各号に掲げるものをいうものとする。

- 一 投機目的の取引
 - 二 中間利益の取得を目的とした業者間又は系列会社間における取引
 - 三 場所的限定がある事業を営むことを前提とした取引
 - 四 宅地造成業者等が事業の必要上からした過大な額の取引
 - 五 過大な造成費が考慮された取引
 - 六 売買手数料、登記料、立退料等土地の対価以外のものが含まれている取引
 - 七 買主又は売主の不動産に関する知識や情報の不足により生じた過大又は過小な額の取引
 - 八 金融ひっ迫、倒産等のため緊急を要した取引
 - 九 知人、親類等の間で行った恩恵的な取引
 - 一〇 調停、競売等により価格決定された取引
 - 一一 その他減価又は増価すべき特殊な事情に係る取引
- (時点修正)

第七条 要領第七条の土地価格の変動率は、次の各号に掲げるもののうち妥当と認められる変動率を基に適正に定めるものとする。

- 一 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域内の公示価格の対前年変動率
 - 二 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域内の基準地の標準価格の対前年変動率
 - 三 都道府県別又は市町村別の用途別の公示地の公示価格又は基準地の標準価格の対前年変動率
 - 四 財団法人日本不動産研究所調査に係る用途地域別市街地価格指数並びに田畑価格及び山林素地価格の対前年変動率
 - 五 全国農業会議所調査に係る田畑価格の対前年変動率
 - 六 類似不動産の取引価格の推移に基づく変動率
 - 七 不動産勘定業者が適正と認める変動率
- (標準地評価の標準様式)

第八条 標準地の評価は、別記一から別記七に定める様式を標準として行うものとする。

別記 〔略〕

All Rights Reserved, Copyright (C) 2003, Ministry of Land, Infrastructure and Transport