

令和6年度土木部専門研修「用地初任者（1）」

土 地 評 価

土 木 総 務 課 用 地 室

令和6年度土木部専門研修「用地初任者」

公共用地の取得における
土地評価の実務

土木総務課用地室

説明の流れ

1. 土地評価の基準

- ・福島県の基準
- ・規定の内容(土地の取得、権利の消滅)
- ・評価の単位
- ・評価の手法

2. 土地評価の手順

- ・地域の区分・標準地の選定
- ・標準地の評価
- ・各土地の評価

3. 土地評価の留意事項

4. まとめ

1.土地評価の基準

国土交通省	福島県
国土交通省の公共用地取得に伴う損失補償基準（「直轄基準」） （国土交通省訓令）	福島県土木部所管の公共事業の施行に伴う損失補償基準
「直轄基準」の運用方針 （国土交通事務次官通知） 国土交通省損失補償取扱要領 （総合政策局長通知） 別記1「土地評価事務処理要領」 土地評価事務処理細則 （建設経済局調整課長通知） 「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」 （国土庁地価調査課長通達） 別添1 土地価格比準表 別添3 林地価格比準表 別添4 農地価格比準表	福島県土木部の公共事業の施行に伴う損失補償基準細則 別記1「土地評価事務処理要領」 「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」 （国土庁地価調査課長通達） 別添1 土地価格比準表 別添3 林地価格比準表 別添4 農地価格比準表


1-1.土地評価の規定

福島県土木部所管の公共事業の施行に伴う損失補償基準

第2章 「土地等の取得に係る補償」

第1節 「土地の取得に係る補償」

第8条(土地評価の基本原則)

- 1  「**正常な取引価格**」で補償・・・
- 2 建物など物件がないものとして・・・
- 3 予定事業による価格低下がないものとして・・・

1-1.土地評価の規定(損失補償基準 § 8②)

2 建物など物件がないものとして...



建付地

取り壊し 10円

土地価格 90円

建付減価



更地

土地価格 100円

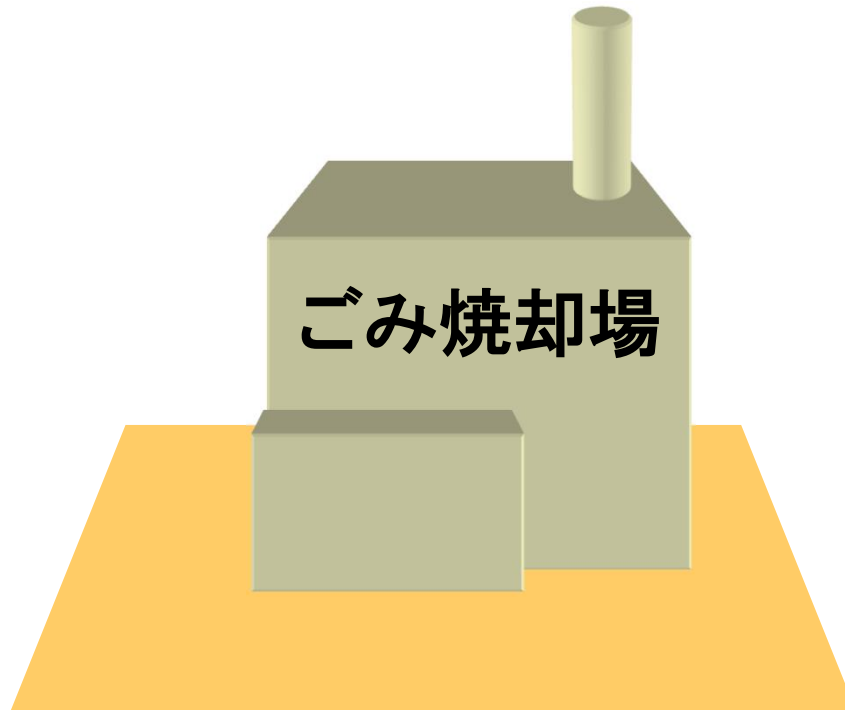
更地価格



公共事業 100円

1-1.土地評価の規定(損失補償基準 § 8③)

3 予定事業による価格低下がないものとして...



計画発表前 100円

計画発表後 80円

 **公共事業 100円**

1-1.土地評価の規定(損失補償基準 § 9)

第9条(算定方法)

- 1 近傍の取引事例を基準
価格形成要因を総合的に比較考量
- 2 取引事例: 事情補正・時点修正
- 3 参考: 収益還元価格、取得経費、投下経費など
- 4 通常用途を前提
(感情価値・特別用途は考慮しない)

第9条の2(地価公示区域では・・・)

公示地の価格を規準※

※規準【きじゆん】 よりどころとなるもの。めやす。

1-1.土地評価の規定(損失補償基準 § 10)

第10条(所有権以外の権利がある場合・・・)

$$\left[\begin{array}{c} \text{権利のある} \\ \text{土地価格} \end{array} \right] = \left[\begin{array}{c} \text{権利がない} \\ \text{土地価格} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{c} \text{権利の価格} \end{array} \right]$$

第2節 「権利の消滅に係る補償」

第11条(権利消滅の基本原則)

- 1 「正常な取引価格」で補償・・・
- 2 予定事業による価格低下がないものとして・・・

1-1.土地評価の規定(損失補償基準 § 12~14)

第12条(地上権、永小作権、賃借権)

1 近傍の取引事例を基準

価格形成要因を総合的に比較考量

2 準用規定

§ 9② 取引事例： 事情補正・時点修正

③ 参考： 収益還元価格、投下経費など

④ 通常用途を前提（感情価値は考慮しない）

第13条(使用賃借権)

$$\left[\text{使用賃借権} \right] = \left[\text{賃借権に準じた価格} \right] \times \left[\text{諸事情による割合} \right]$$

第14条(占有権) 補償しない。

参考：賃借権等の実務（損失補償基準 § 10、11関係）

$$\text{権利価格} + \left[\text{底地価格} \right] = \left[\text{土地価格} \right] - \left[\text{権利の価格} \right]$$



土地所有者

土地代金
(底地価額)
140円

権利配分調書

土地所有者 (A)
権利者 (B)

...	...	権利の 種類	権利の割合	
			所有者	権利者
		賃借権	70%	30%



権利者
(賃借権)

権利がない
土地価額 200円



権利消滅補償金
(賃借権価額)
60円

1-2.土地評価の単位(事務処理要領)

福島県土木部の公共事業の施行に伴う損失補償基準細則

別記1 土地評価事務処理要領

第1条(土地評価の単位)



画地

② 一団の土地（複数の土地）

「所有者と使用者が同じ」 and 「同一の用途(利用目的)」

① 1筆の土地（②を除く）

ただし、

③ 一体利用が困難 ⇨ 一体利用が可能な範囲

1-3.土地評価の手法(事務処理要領)

第4条(土地評価の手法)

原則：「標準地比準評価法」



第5条(標準地比準評価法の手順)

第3条(用途的地域に区分)

- ① 同一状況地域に区分
- ② 標準地を選定
- ③ 標準地を評価
- ④ 標準地から各画地を比準



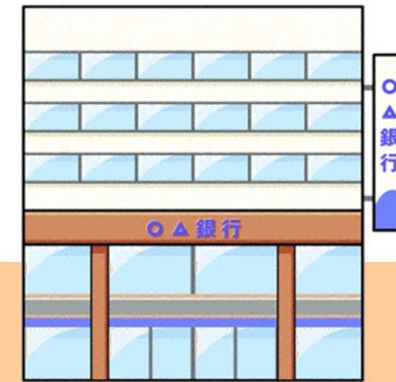
第10条(標準地の評価方式)

基準	参考
・取引事例比較法 	・収益還元法 ・原価法

1-4.土地評価の手法(土地評価事務処理要領 § 10)

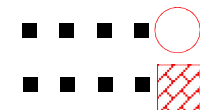
1. 取引事例比較法

- ・地域状況
- ・街路の状態
- ・交通施設の状態
- ・環境の状態
- ・画地の状態
- ・公法上の規制など



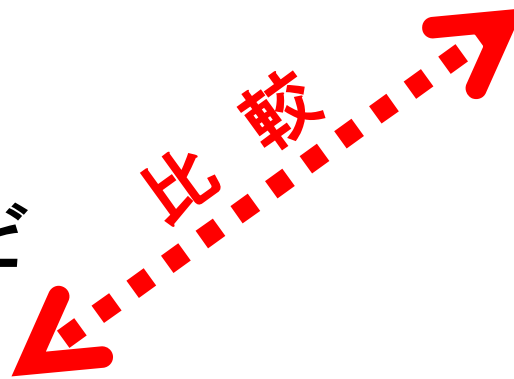
取引事例

100円



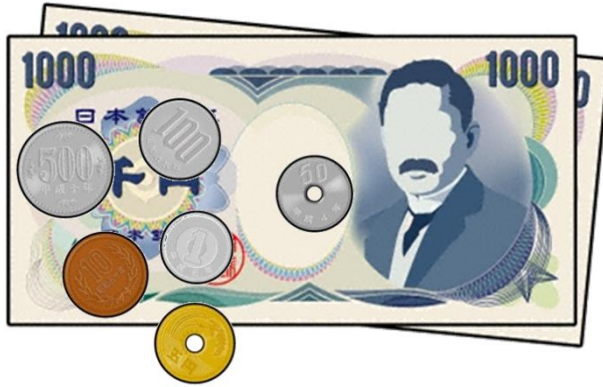
評価対象地

比準価格 120円



1-3.土地評価の手法(事務処理要領 § 10)

2. 収益還元法



$$\text{総収益} - \text{費用} = \text{純収益}$$

10円/年

収益 (5%/年)

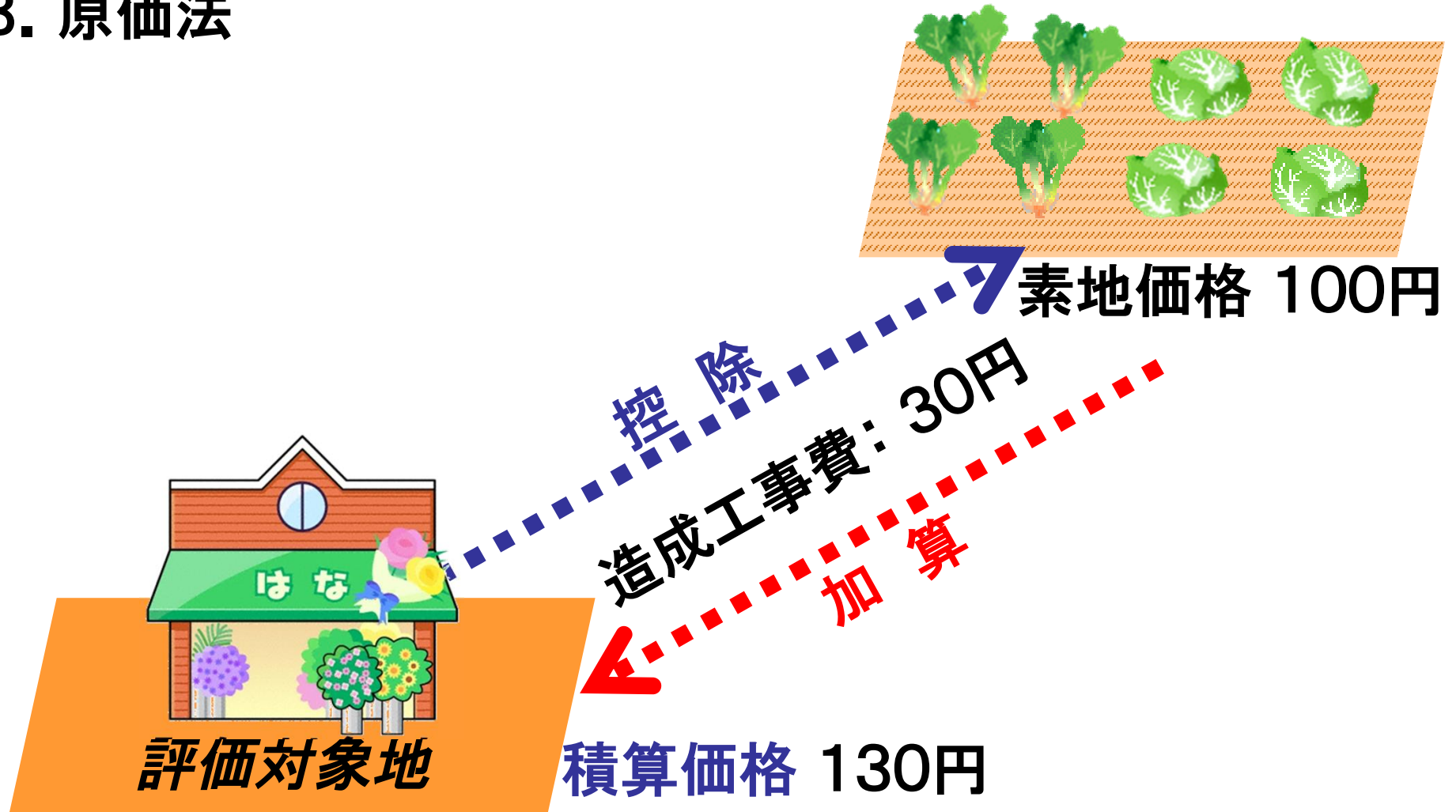
還元 (割戻)

評価対象地

収益価格 200円

1-3.土地評価の手法(事務処理要領 § 10)

3. 原価法



2.土地評価の手順(事務処理要領)

第5条(標準地比準評価法の手順)

第3条(用途的地域に区分)

- ① 同一状況地域に区分
- ② 標準地を選定
- ③ 標準地を評価
- ④ 標準地から各画地を比準



第10条

取引事例比較法



【これから出てくる様々な「用語」】

「用途的地域」、「同一状況地域」、「標準地」、
「同一需給圏」、「近隣地域」、「類似地域」、
「事情補正」、「価格時点」、「取引時点」、「時点修正」、
「公示地」、「基準地」、「標準化補正」、
「個別的要因」、「地域要因」、
「評価試算価格」、「決定評価格」

2-1.用途的地域の区分(事務処理要領 § 3)

用途的地域に区分

同一状況地域に区分

標準地を選定

標準地を評価

各画地を比準

「用途的地域」



用途的な観点から区分

2-1.用途的地域の区分(事務処理要領 § 3)

用途的地域に区分

同一状況地域に区分

標準地を選定

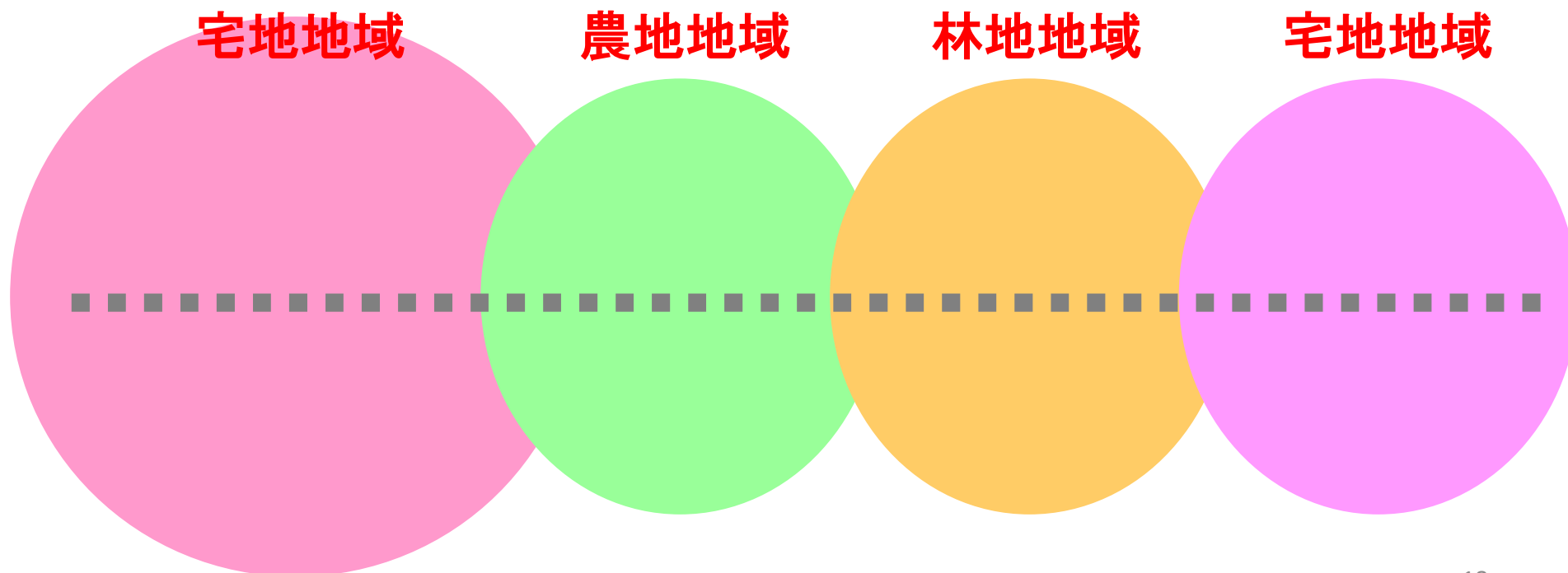
標準地を評価

各画地を比準

「用途的地域」



用途的な観点から区分



2-2.同一状況地域の区分(事務処理要領 § 5(1)、§ 6)

用途的地域に区分

同一状況地域に区分

標準地を選定

標準地を評価

各画地を比準

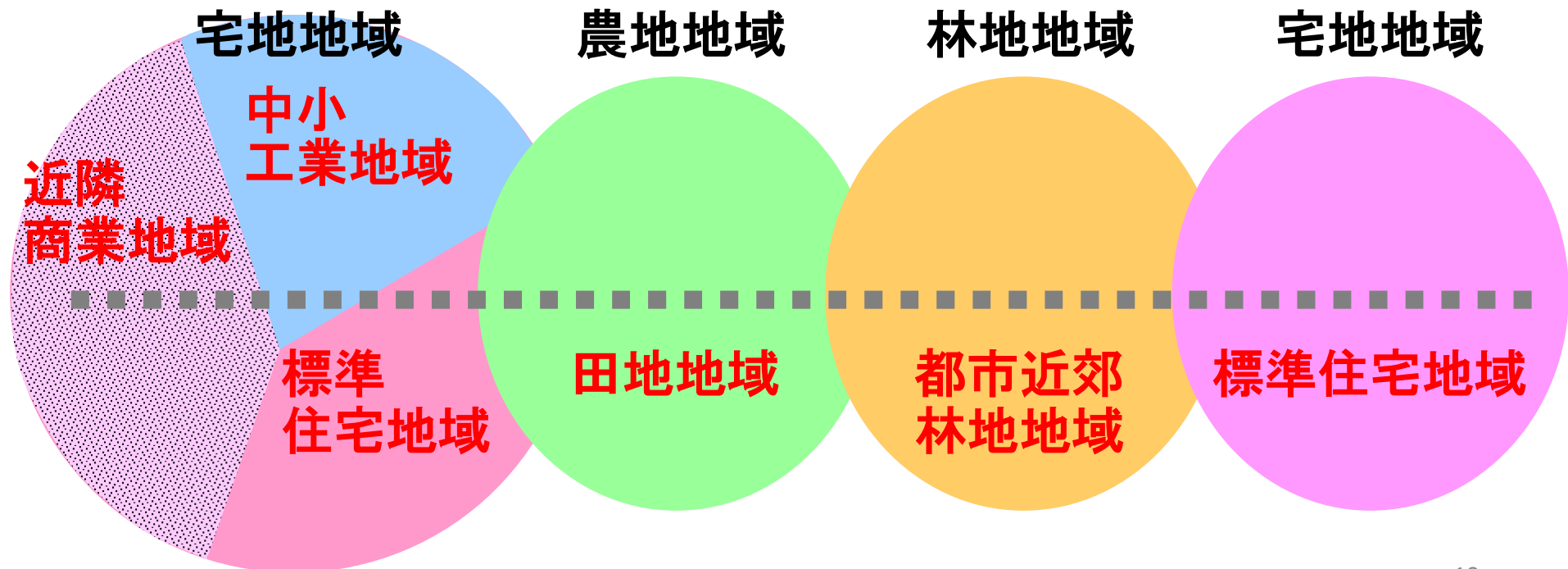
「同一状況地域」



地域的な特性から区分

第6条(配意事項)

地勢、地物、集落、利用、市町村・字、都計(地域地区)、駅、通学など



2-3.標準地の選定(事務処理要領 § 5(2)、§ 7)

用途的地域に区分

同一状況地域に区分

標準地を選定

標準地を評価

各画地を比準

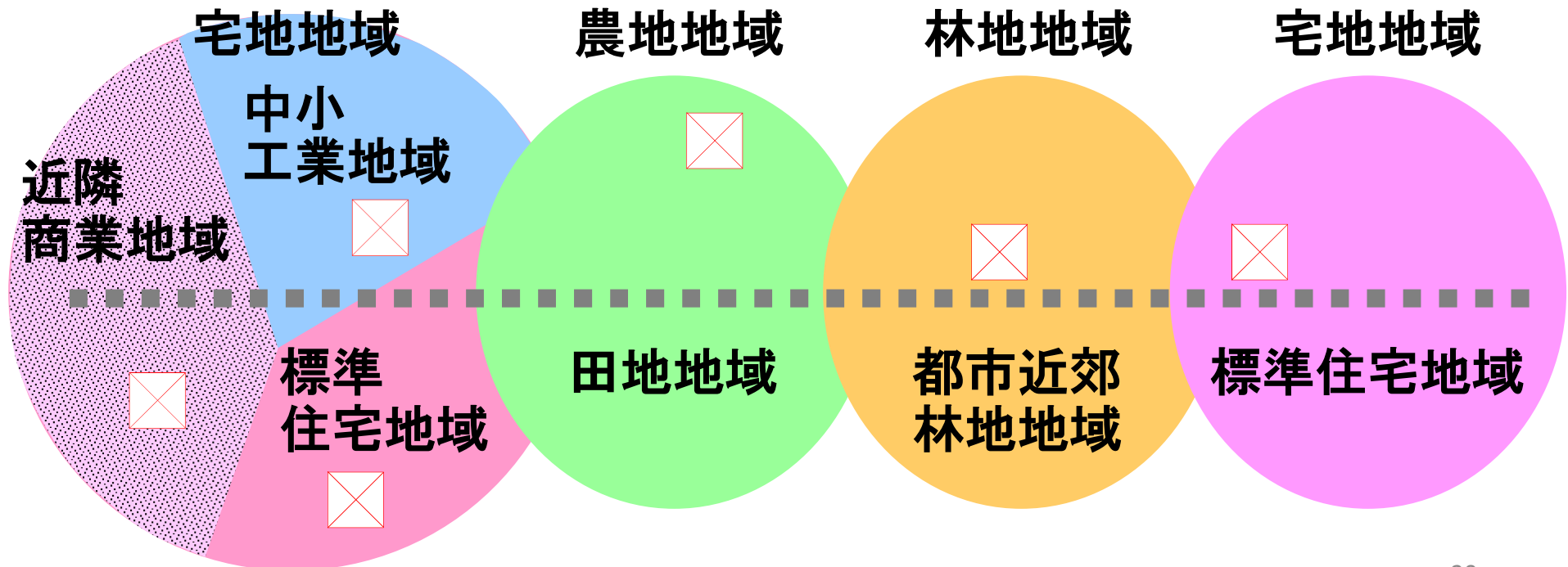
「標準地」



第7条(標準地の選定方法)

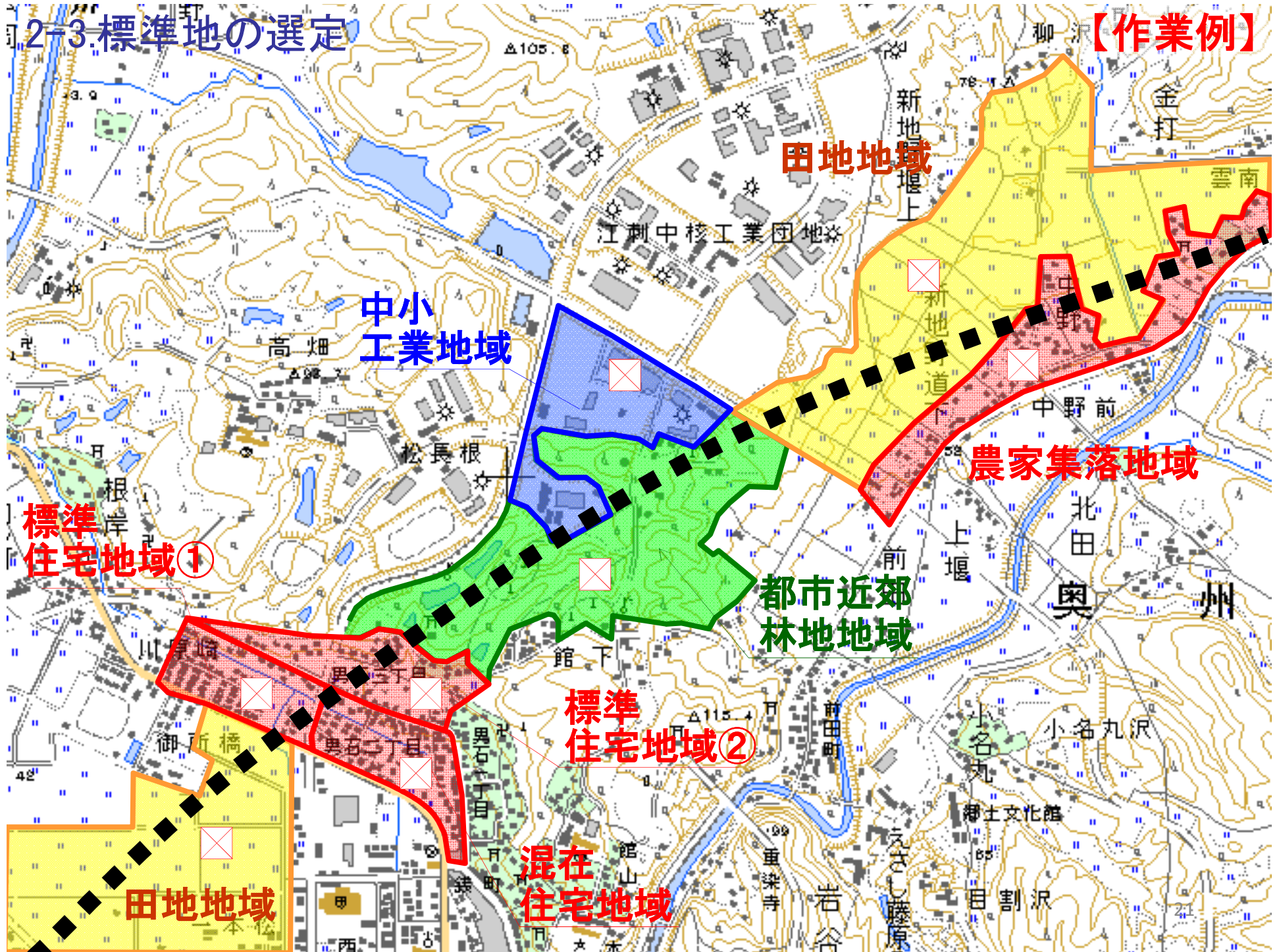
同一状況地域で**個別的要因**※が概ね標準的な画地

(※個別的要因:**「比準表」**(国土庁))



2-3.標準地の選定

【作業例】



2-4.標準地の評価(事務処理要領 § 5(3)、§ 11)

用途的地域に区分

同一状況地域に区分

標準地を選定

標準地を評価

各画地を比準

第11条(取引事例比較法による評価手順)

- ① 多数の取引事例を収集 (近隣地域・類似地域)
- ② 適切な取引事例を選択 (第12条)
- ③ 取引事例毎に算定
 - ・事情補正 (第13条)
 - ・時点修正 (第14条)
 - ・標準化補正
 - ・建付減価補正
 - ・地域格差
- ④ 各算定結果を比較考量 → 比準価格を決定



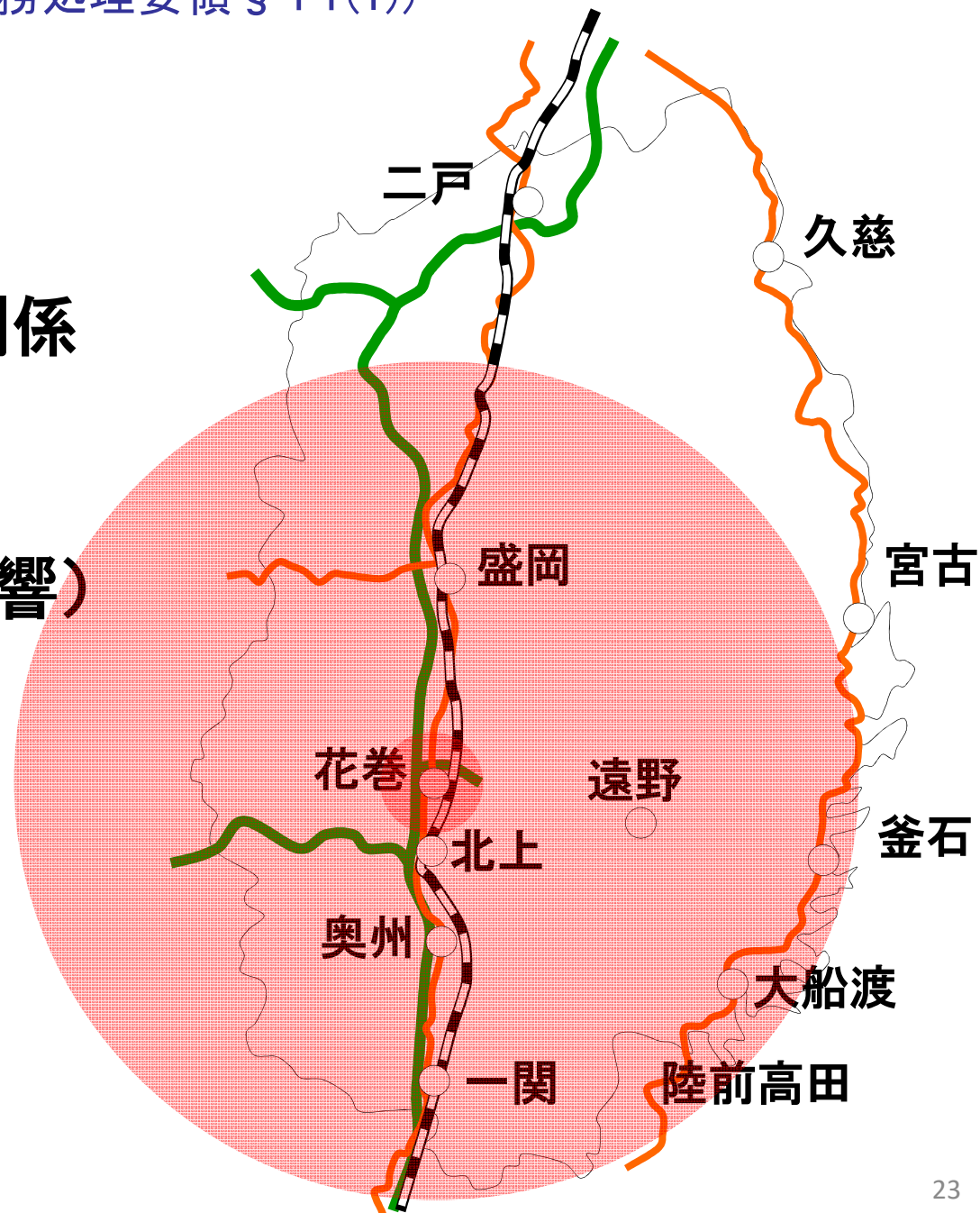
2-4-1.取引事例の収集(事務処理要領 § 11(1))

「同一需給圏」



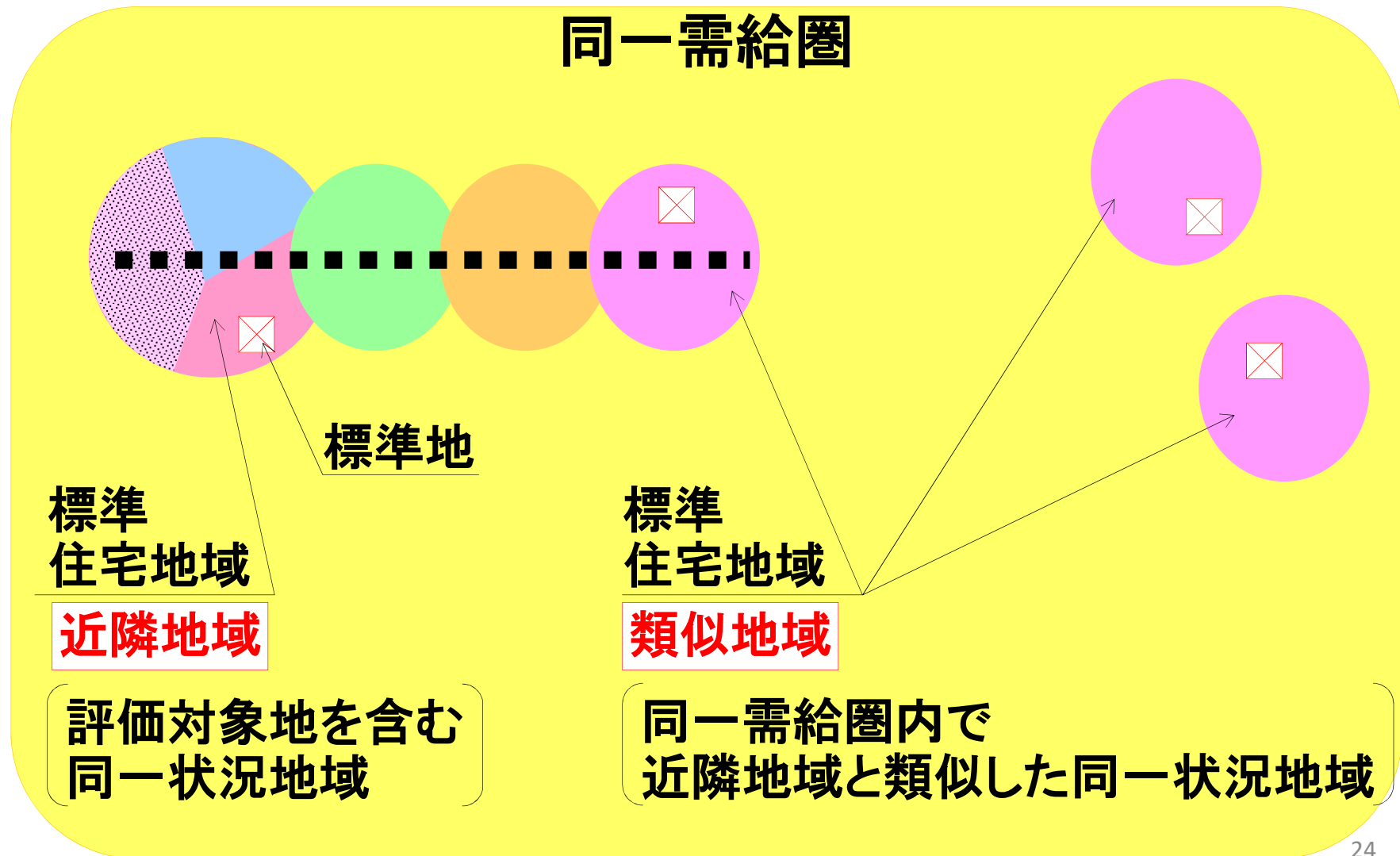
- ・評価対象地と代替関係が働く地域的な限界

(価格形成に相互影響)



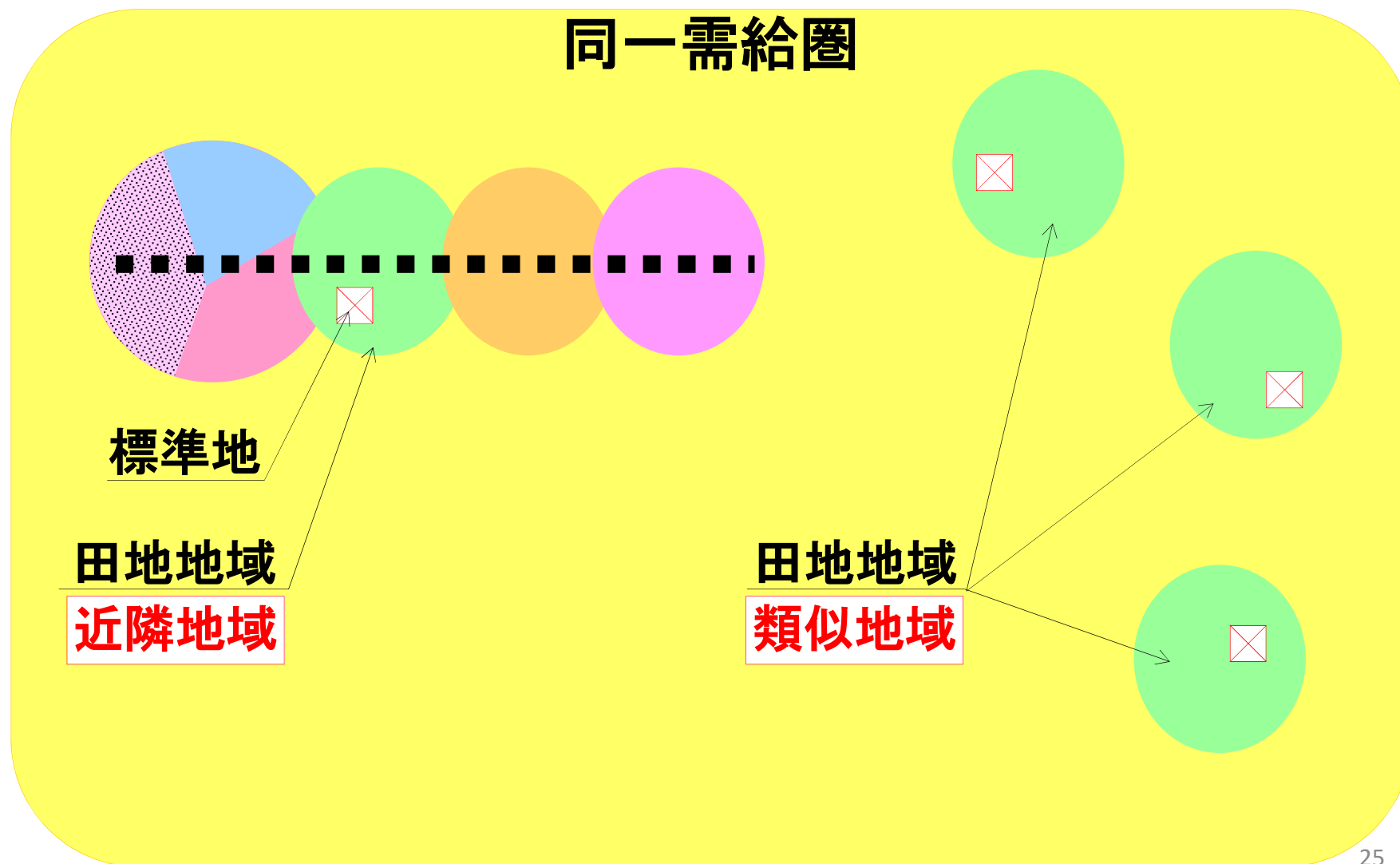
2-4-1.取引事例の収集(事務処理要領 § 11(1))

「近隣地域」・「類似地域」



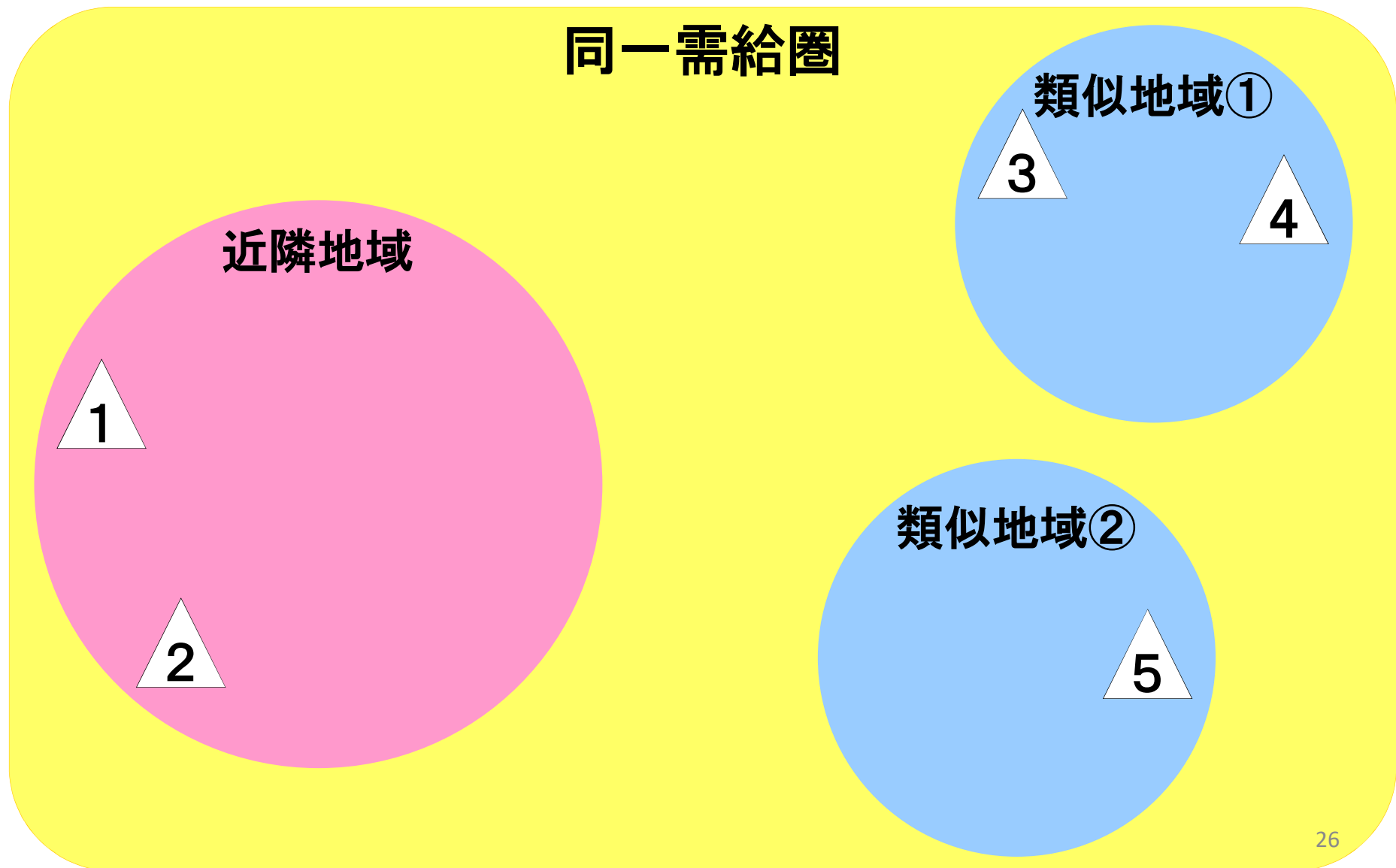
2-4-1.取引事例の収集(事務処理要領 § 11(1))

「近隣地域」・「類似地域」



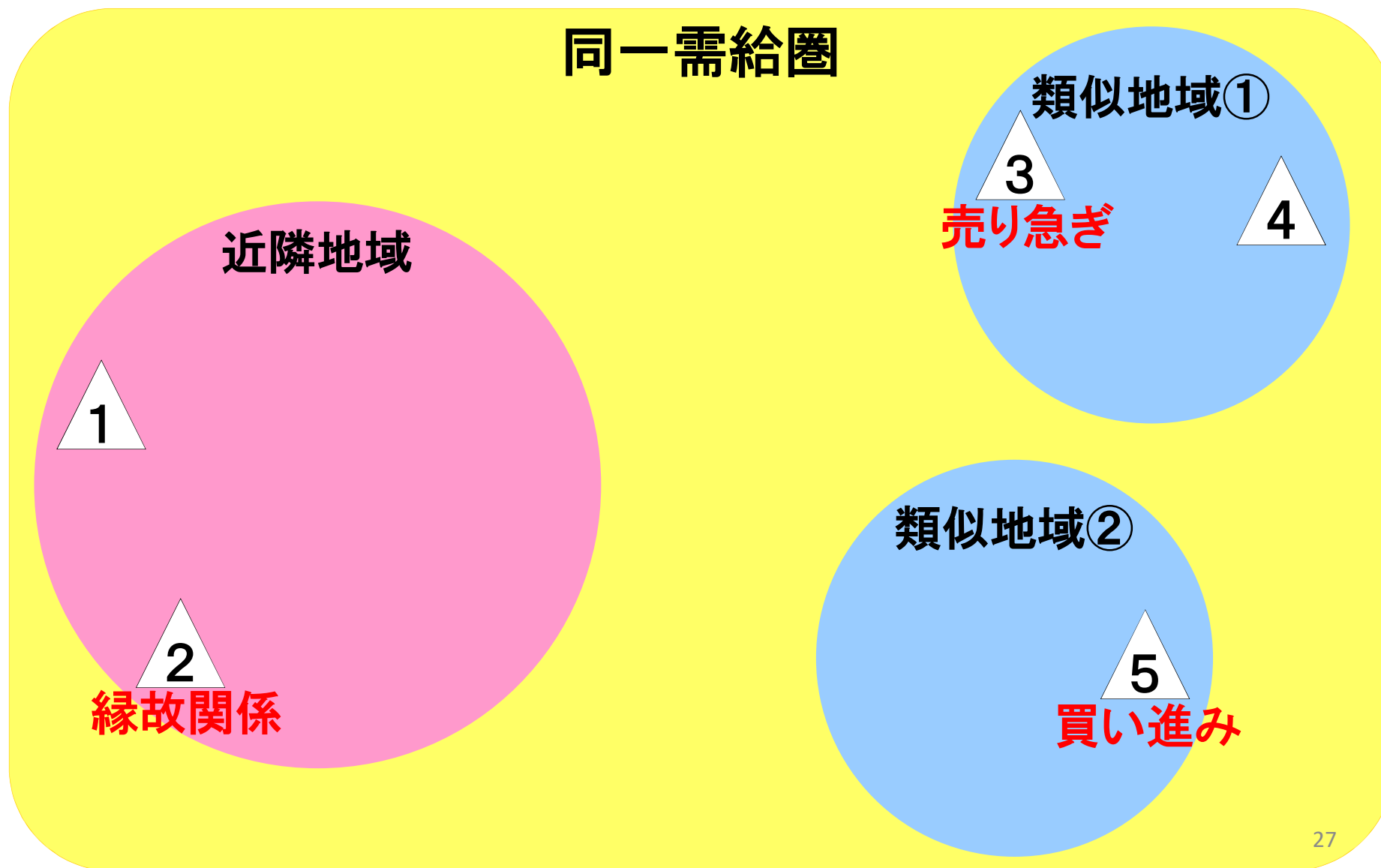
2-4-1.取引事例の収集(事務処理要領 § 11(1))

①近隣地域・類似地域から、多数の取引事例を収集



2-4-2.取引事例の選択(事務処理要領 § 11(2). § 12. § 13)

- ②適切な取引事例を選択。 ③事情補正。



2-4-2.取引事例の選択(事務処理要領 § 11(2). § 12. § 13)

第12条(事例選択の要件【努力規定】)

- ① 事情補正が30%以内・適正な補正が可能。
- ② 取引時期が2年程度以内。
- ③ 個別的要因の比較が容易。
- ④ 面積が著しく相違していない。
- ⑤ 一括取引の場合は、配分法の適用が可能。
- ⑥ 違法な取引でない。

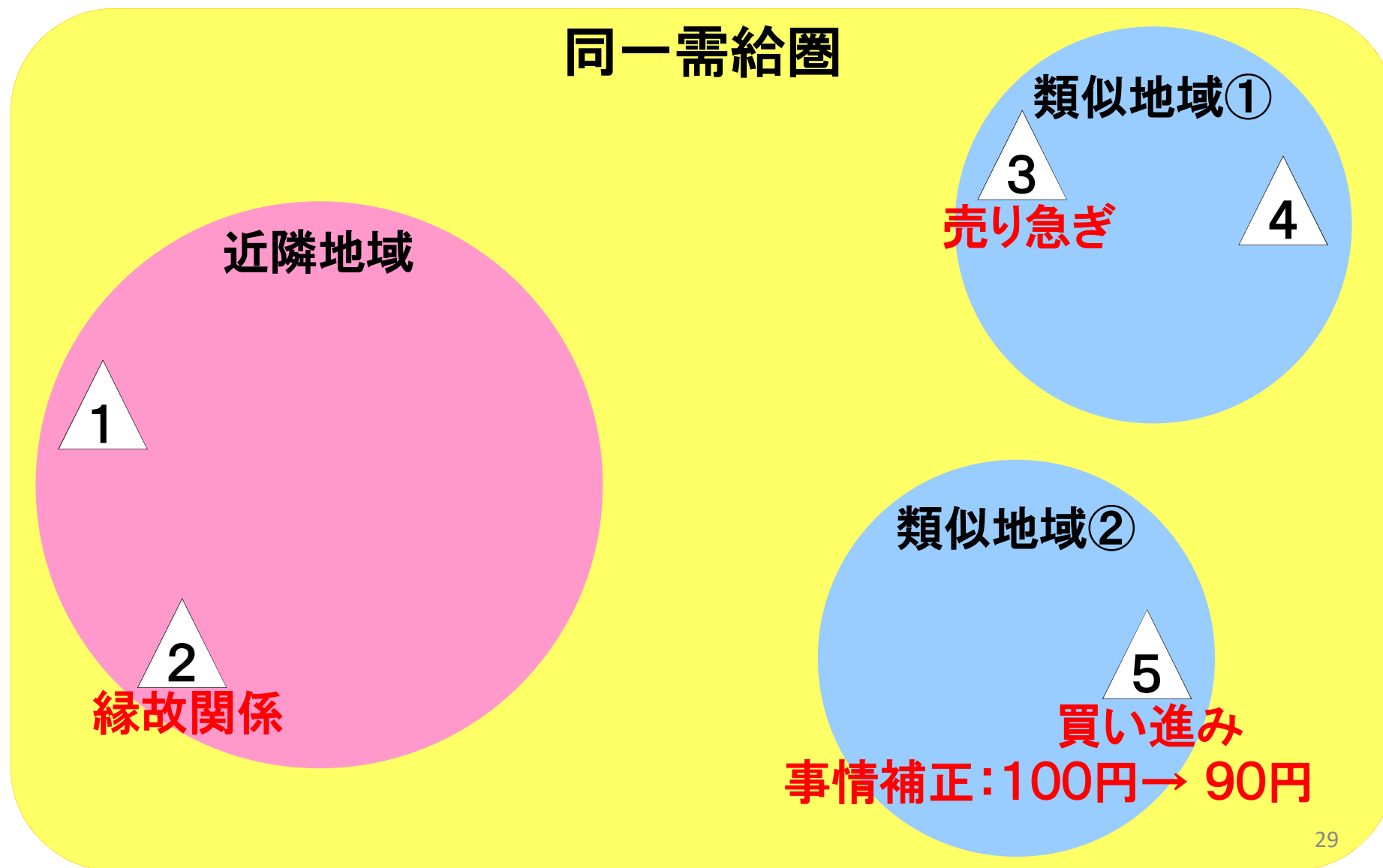
第13条(「事情補正」)

- ① 特殊な事情があるものは、適正に補正。

※ 事情補正を要するものは、極力選択しない。

2-4-2.取引事例の選択(事務処理要領 § 11(2). § 12. § 13)

- ②適切な取引事例を選択。 ③事情補正。



2-4-3.「時点修正」(事務処理要領 § 11(3)、§ 14)



「時点修正」

「価格時点」と「取引時点」が違う場合適正に補正する。

同一需給圏

近隣地域

1

1ヶ月前:80円

類似地域①

4

2年前:110円



類似地域②

5

1年前:90円

2-4-3.「時点修正」(事務処理要領 § 11(3)、§ 14)

第14条(時点修正。修正率の根拠。)

- ① 近隣地域・類似地域内の「公示地」の変動率
- ② 近隣地域・類似地域内の「基準地」の変動率
- ③ 県別・市町村別の用途別の公示地・基準地の変動率
- ④ 「用途地域別市街地価格指数」・「田畑及び山林素地の価格」(財)日本不動産研究所)の変動率
- ⑤ 田畑の価格(全国農業会議所)の変動率
- ⑥ 類似不動産の取引価格の推移
- ⑦ 不動産鑑定業者が適正と認める変動率

参考：地価公示と地価調査

制度名	地価公示	都道府県地価調査
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・土地取引の指標など ・適正な地価の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地取引の規制を適正かつ円滑に実施□□□
地点名	標準地(通称「公示地」)	基準地
地点の性格	地域の標準的な土地	地域の標準的な土地
地点数	全国 約2.8万地点	全国 約2.4万地点
実施主体	国土交通省(土地鑑定委員会)	各都道府県知事
調査方法	鑑定評価(鑑定士2名以上)	鑑定評価(鑑定士1名以上)
調査時点	毎年1月1日	毎年7月1日
公表時期	毎年3月	毎年9月
価格の性質	更地の客観的価格 (公示価格)	更地の客観的価格 (標準価格)
根拠法	地価公示法	国土利用計画法施行令
調査開始	昭和45年	昭和50年

※1 相続税評価 :地価公示の8割程度(国税庁・国税局長)

※2 固定資産税評価:地価公示の7割程度(総務省・市町村長)

2-4-3.「時点修正」(事務処理要領 § 11(3)、§ 14)

取引時点 平成26年12月1日

取引価格 35,000円/m²

価格時点 平成29年 4月1日

価格変動率

基準地	平成26年7月	平成27年7月		平成28年7月	
	価格	価格	率	価格	率
□□-1	31,000円	30,000円	96.8%	28,000円	93.3%

時点修正率

平成26年12月1日 ~平成27年7月1日	平成27年7月1日 ~平成28年7月1日	平成28年7月1日 ~平成29年4月1日	率
$(0.968)^{7/12}$	$(0.933)^{12/12}$	$(0.933)^{9/12}$	
0.981	× 0.933	× 0.949	= 0.869

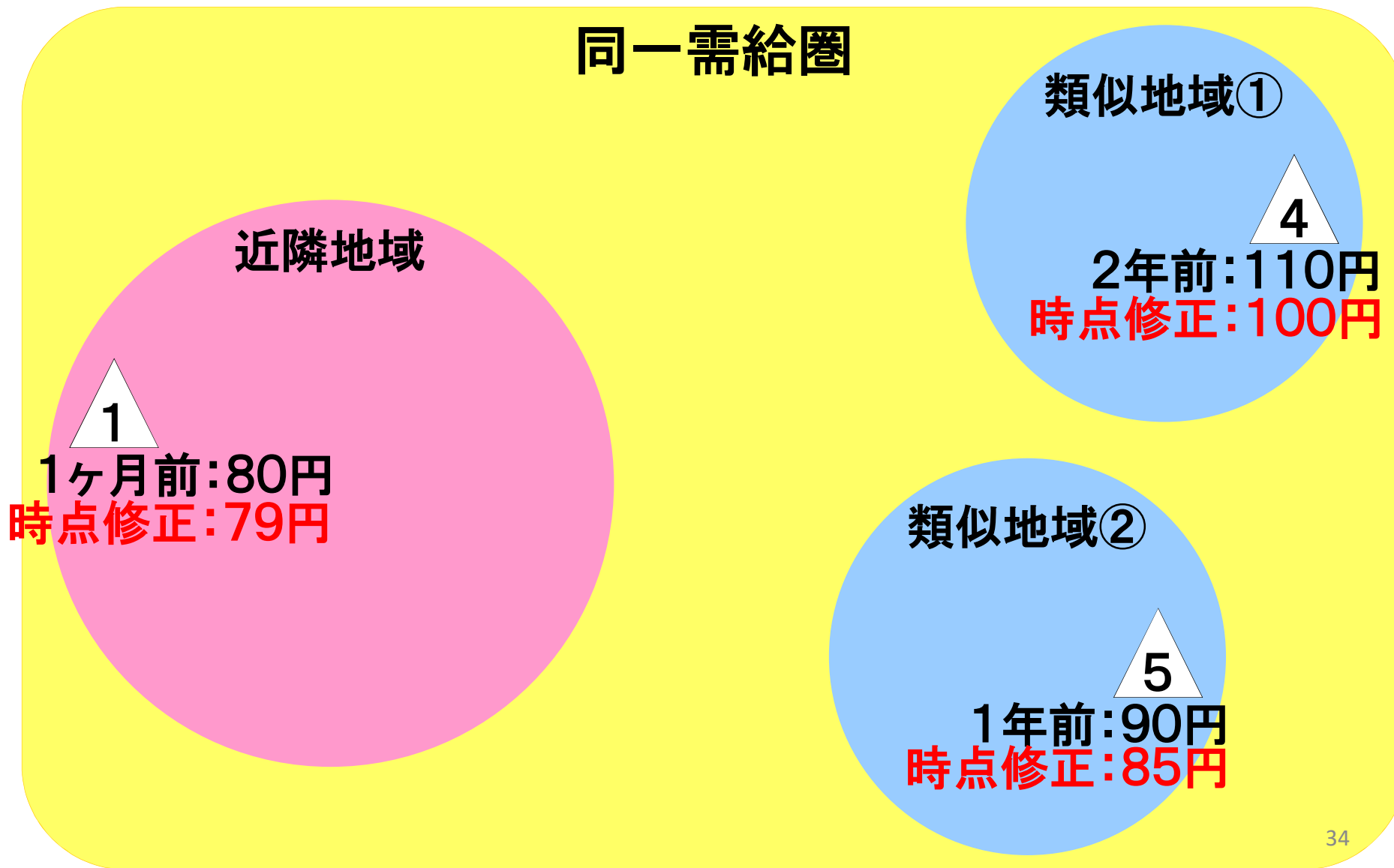
時点修正後の取引価格

$$35,000\text{円/m}^2 \times 0.869 = 30,415\text{円/m}^2$$

2-4-3.「時点修正」(事務処理要領 § 11(3)、§ 14)

価格時点と取引時点が違う場合は、適性に補正。

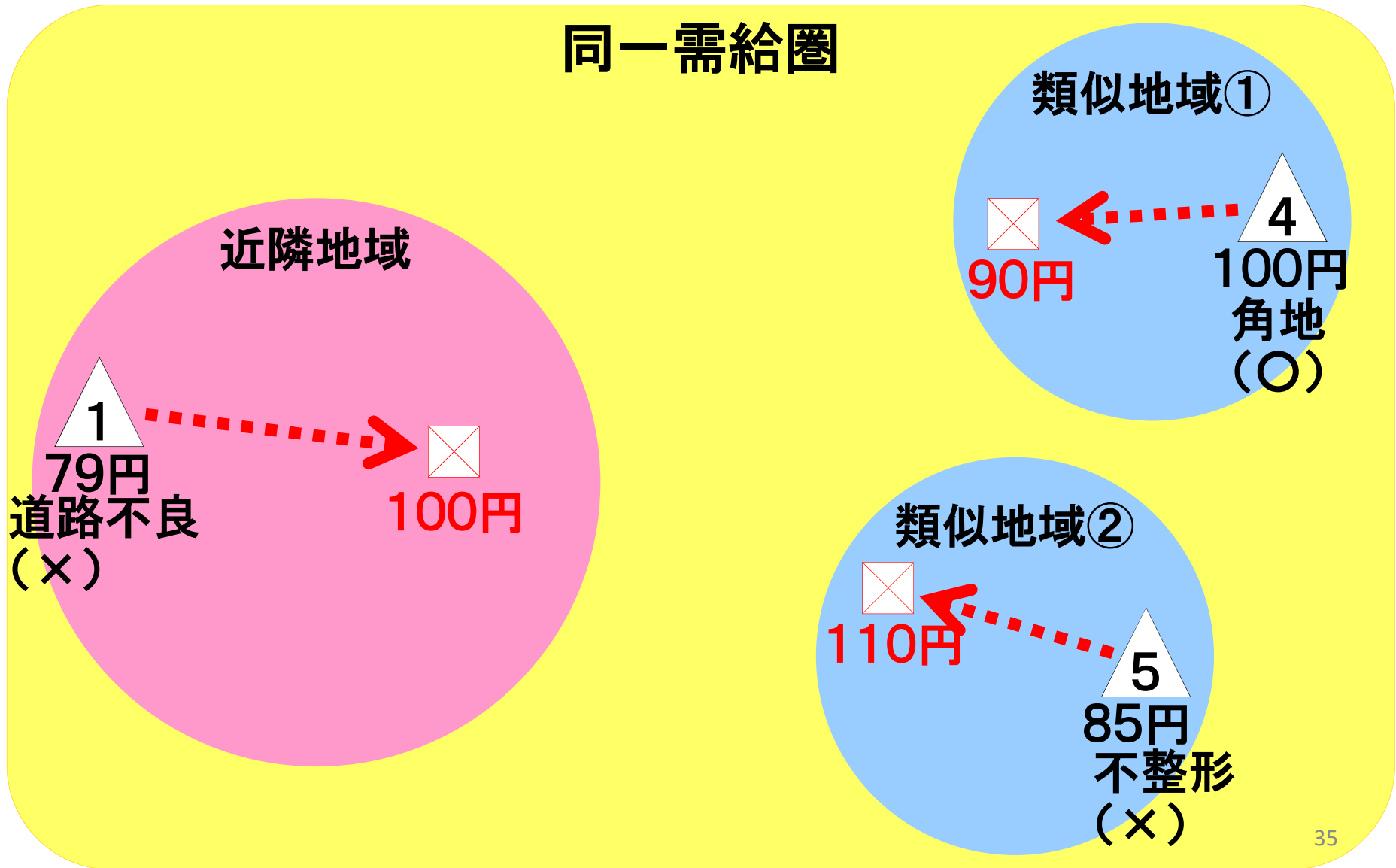
同一需給圏



2-4-4.「標準化補正」(事務処理要領 § 11(3))

「標準化補正」 各地域の標準地と取引事例地の個別的要因を比較。

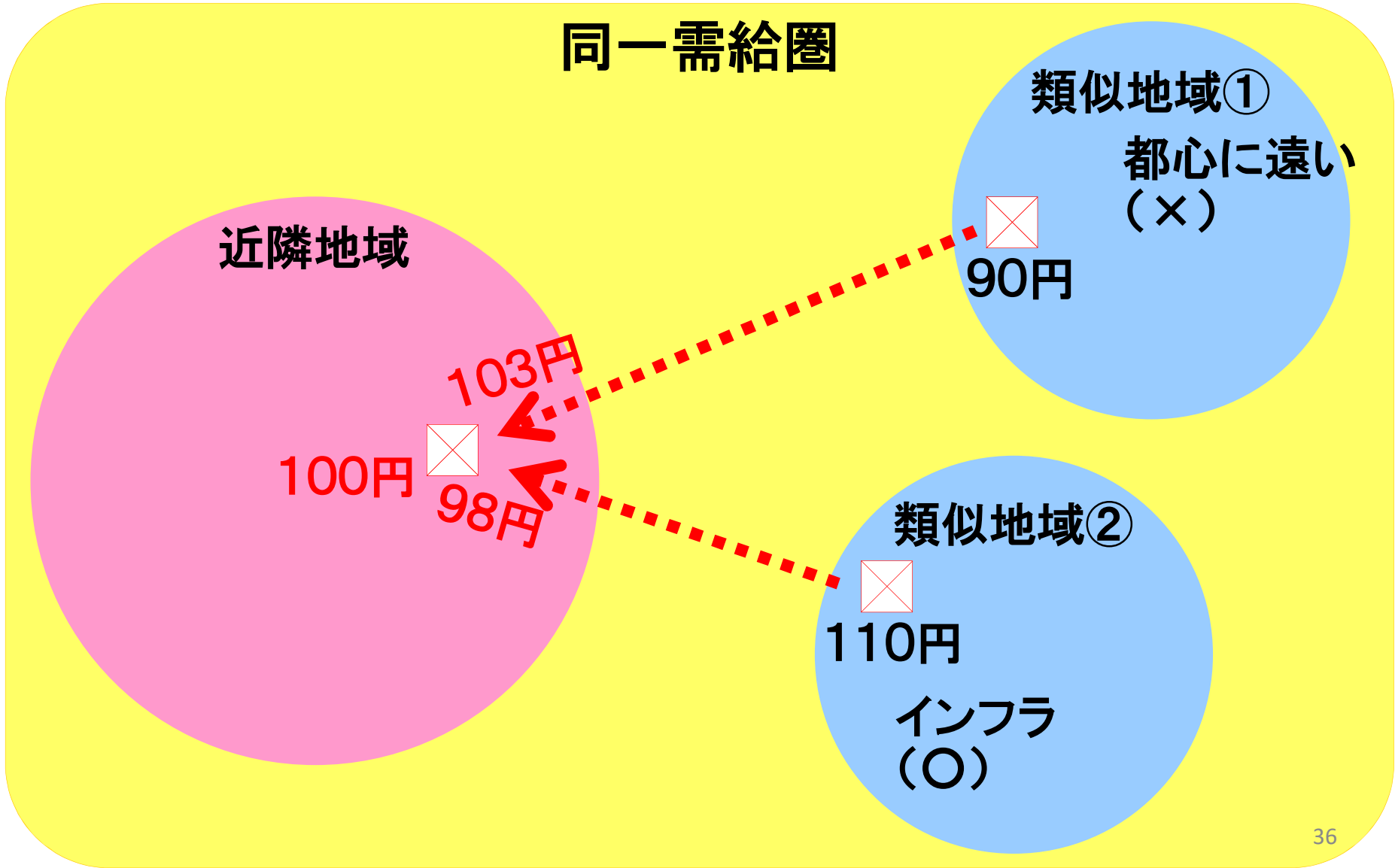
同一需給圏



2-4-5.「地域要因」(事務処理要領 § 11(3))

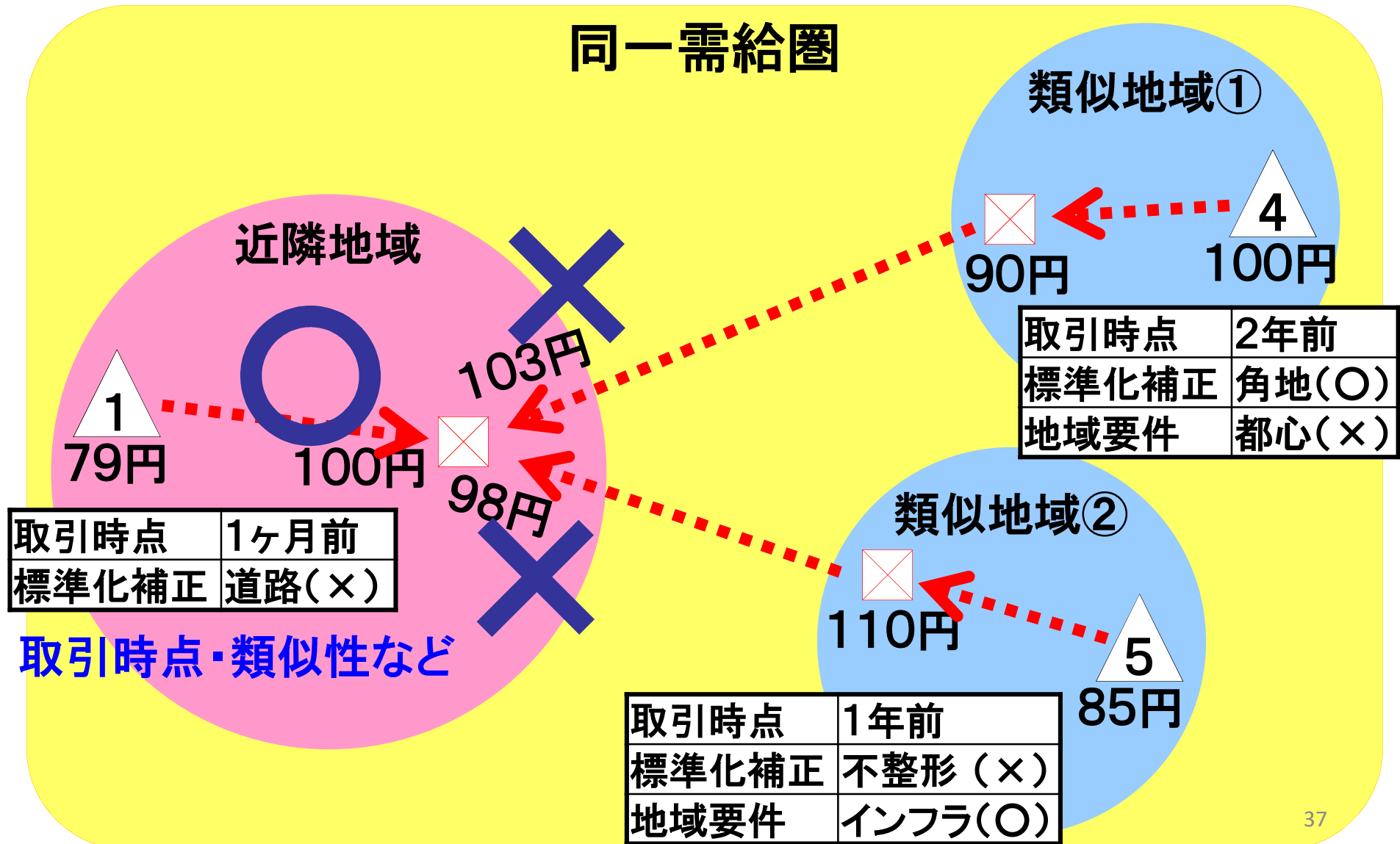
「地域要因比較」

近隣地域と類似地域との地域要因を比較。



2-4-6.「比準価格」(事務処理要領 § 11(5))

これまでの算定内容(規範性など)を検証し、「比準価格」💡を決定

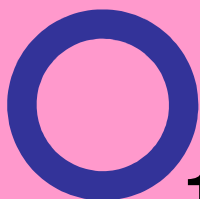


2-4-7.「試算価格」(事務処理要領 § 11(3). § 10)

収益価格・積算価格も参考(検証)にして、「**評価試算価格**」を決定。

同一需給圏

近隣地域



100円
(比準価格)

評価試算価格

OK

収益還元法

収益	〇〇	〇〇	収益価格
...	99円

原価法

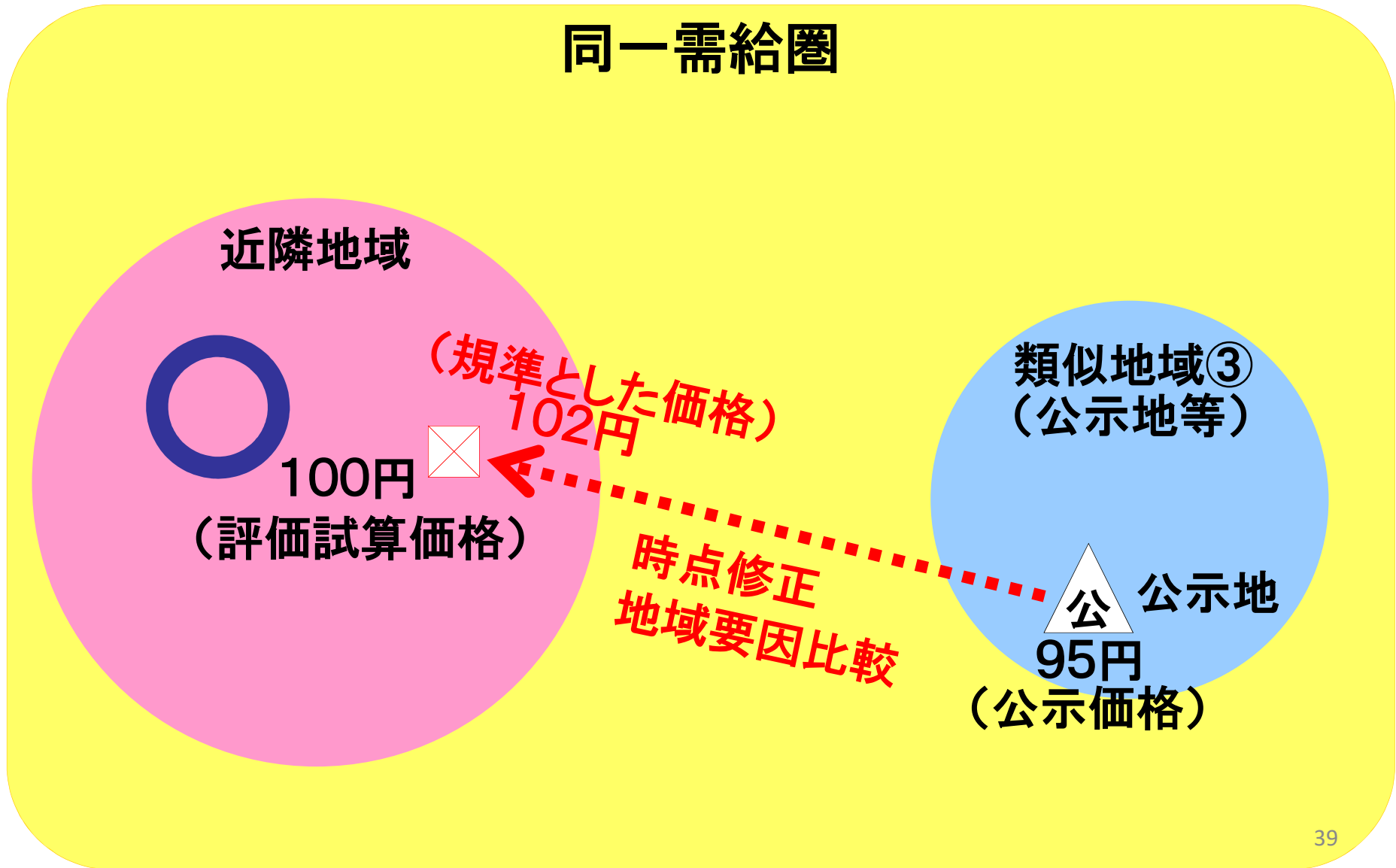
造成	〇〇	〇〇	積算価格
...	104円

OK

2-4-8.「**公示価格等**」(事務処理要領 § 11(3). § 16)

評価試算価格を「**公示地・基準地と検証**」し、**妥当性を確認**。

同一需給圏



2-4-9.「鑑定価格」(事務処理要領) § 11(3). § 15)

評価試算価格を鑑定評価価格と検証。標準地価格を決定。

同一需給圏

近隣地域

100円 
(評価試算価格)

決定評価価格

均衡が保たれている

鑑定評価書

不動産鑑定士 

.....
.....
.....

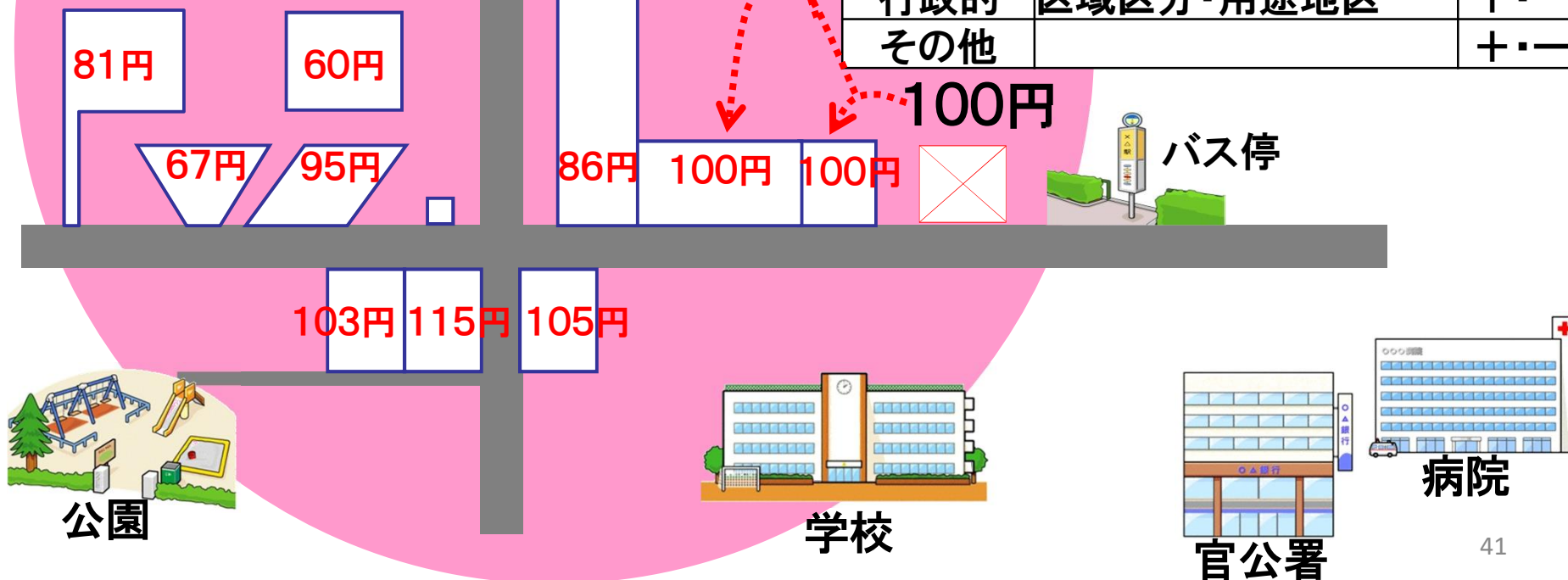
標準地価格 100円

2-5.各画地の評価(事務処理要領 § 5(4). § 23)

- 用途的地域に区分
- 同一状況地域に区分
- 標準地を選定
- 標準地を評価
- 各画地を比準

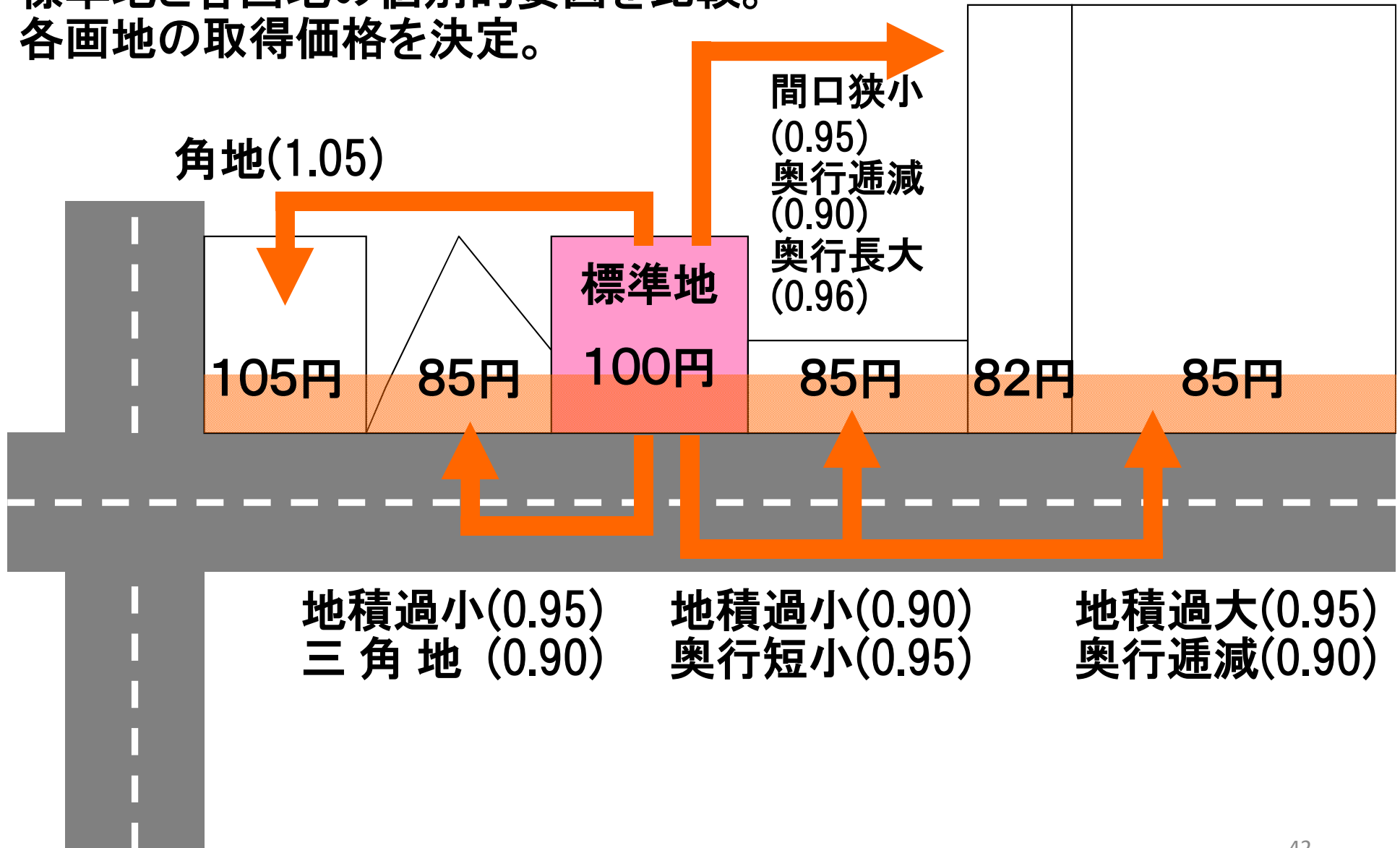
近隣地域

条件	項目	格差	
街路	系統・幅員・舗装	+-	
交通接近	駅・商業施設・公共施設	+-	
環境	日照・通風・インフラ	+-	
画地	地積	過大・過小	-
	間口	狭小	-
	奥行	逡減・長大・短小	-
	形状	不整形・三角	-
	高低		+-
方路	角地・二方路・三方路	+	
行政的	区域区分・用途地区	+-	
その他		+-	



2-5.各画地の評価

標準地と各画地の個別的要因を比較。
各画地の取得価格を決定。



2-6. 評価手順のまとめ

No.	手 順	ポイント	摘 要
1	地域認定	近隣地域、標準地	同一状況地域
2	取引事例調査	近隣地域、類似地域	取引事例を選択
3	事情補正	買い進み、売り急ぎ	(選択しない)
4	時点修正	公示地、基準地、意見書	価格変動率
5	建付減価補正	一体取引	(選択しない)
6	標準化補正	個別要因比較	各地域の標準地価格
7	地域比較	地域要因比較	近隣地域の標準地価格
8	比準価格決定	規範性、類似性、時点	取引事例比較法
9	試算価格決定	収益還元法、原価法	検証
10	決定評価格	公示地等、鑑定評価格	検証
11	各画地の評価	個別要因比較	取得地の価格

3.土地評価の留意事項

・十分に現地を把握	・評価の「前・後」に現地を確認 ・的確な応答 → 信頼感の向上
・より多くの情報を収集	・評価の妥当性・信頼性が向上 ・相手方も情報を収集
・他事業との調整	・1つの土地に2つの価格 → 妥当性・信頼性を喪失
・格差認定基準表を重視	・直接的な格差の認定 → 十分な妥当性が必要
・「比準表」は標準的なもの	・特別なものは対処できない → 不動産鑑定士と十分に調整
・事業内での調整	・全体のバランスを再検証 ・連続事業とのバランスを再検証
・近隣地域の再検証	・評価結果が納得できない場合 → 範囲や異なる地域
・宅地見込地の利点・欠点	・利点：地価の水準が比較的高い ・欠点：残地補償が困難

4.まとめ

1. 土地評価の基準

①規定の内容

正常な取引価格

更地価格 (←→ 建付減価)

予定事業による価格低下:なし

土地価格 = 底地価格 + 権利価格 (実務: 権利配分)

近傍の取引事例を基準

感情価値: 考慮しない

②評価の単位

画地: 「所有者が同じ」、「使用者が同じ」、「利用目的が同じ」、
「一体利用が可能」

③評価の手法

標準地比準評価法

標準地の評価: 取引事例比較法 (収益還元法、原価法)

4.まとめ

2. 土地評価の手順

①地域の区分

(同一需給圏、同一状況地域、近隣地域、類似地域)

②取引事例の収集

(事情補正)

③標準地価格の算定

(時点修正、標準化補正〔個別要因比較〕、地域要因比較)

④標準地価格の検証

(他の評価手法、公示地・基準地、不動産鑑定)

⑤取得対象地の算定

(個別要因比較)

3. 土地評価の留意事項

○妥当性・信頼性を向上するために・・・