

公共用地 標準地比準評価法の実務 【追補】

大成出版社

本書、「その他参考資料」（252頁後ろ）に、下記の事項を追加いたします。

7. 土地価格比準表の七次改訂について

平成28年2月16日事務連絡で、国土交通省土地・建設産業局地価調査課から土地価格比準表の見直しが22年ぶりに通知された。したがって、土地評価事務処理要領第7条(2)に規定する比準表は、同年4月1日から七次改訂を適用することになった。

構成内容に大きな変更はないが、地域要因・個別的要因でそれぞれ格差率が拡大、縮小した項目や今回新たに新設された項目がある。（別添 用途的地域別 格差率の見直し等状況）

また、格差率は全国一律であるが、一部の項目で「地域の実態と合わない場合があるので留意すること。」との注意書きが明記されたが、現在でも地域の実態に合わない場合は、要領第8条(2)により、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ことになっている。

主な内容は、以下のとおりである。

【住宅地域】では、

- ・「幅員」（地域・個別）の格差率が拡大している。（標準住宅地域の地域要因 普通→劣る -3.0が-5.0に、個別的要因 普通→劣る -2.0が-4.0へ）これは自動車社会が時代の経過と共に進み、道路幅員の劣る土地に対する需要が減退している。
- ・「最寄駅への接近性」（地域・個別）の格差率が縮小している。（標準住宅地域の地域要因 普通→劣る -6.0が-3.0に、個別的要因 普通→劣る -5.0が-2.5へ）これは中心市街地の衰退等による。
- ・「画地条件」（個別）の格差率が拡大している。これは画地条件の劣る土地に対する需要が減退していることによる。

【商業地域】では、

- ・「画地条件」（個別）の格差率が拡大している。住宅地域と同様に、画地条件の劣る土地に対する需要が減退していることによる。
- ・「歩道」（地域・個別）の備考欄に、判断要素としてバリアフリー施工が追加された。

【工業地域】では、

- ・「交通接近条件」（地域）の格差率が拡大している。

【新設項目】は住宅地域にはなく、

「洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等の災害発生の危険性」（地域）が商業地域、工業地域に、「獣害の危険性」（地域）が林地地域に、「宅地化等の影響」（地域）及び「管理の程度」（個別）が農地地域に追加されている。

用途的地域別 格差率の見直し等状況

	見直し項目				新設項目	
	格差率拡大		格差率縮小		地域要因	個別的要因
	地域要因	個別的要因	地域要因	個別的要因		
住宅地	優良住宅地域	幅員	幅員・間口・奥行・形状等	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	
	標準住宅地域	幅員	幅員・間口・奥行・形状等	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	
	混在住宅地域	幅員	幅員・間口・奥行・形状等	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	
	造成宅地地域	幅員	幅員・間口・奥行・形状等	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	
	農家集落地域	幅員	幅員・間口・奥行・形状等	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	
商業地	別荘地域	交通施設との関係位置 都心への接近性 洪水、地すべり等の災害発生 の危険性 管理体制の整備の状態	洪水、地すべり等の災害発生 の危険性	—	—	—
	高度商業地域	最寄駅の乗降客の数	商業地域の中心への接近性	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	
	準高度商業地域	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	
	普通商業地域	容積制限による規制	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	
	近隣商業地域	—	間口・奥行・形状等	—	—	洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等
	郊外路線商業地域	—	間口・奥行・形状等	—	—	—
	大工場地域	都心への接近性	—	—	—	洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等
工業地	中小工場地域	空港への接近性 高速道路IC(及び幹線道路)への接近性 主要交通機関との接近性等	—	—	—	—
	宅地見込地域	—	—	最寄駅への接近性 最寄駅への性格 最寄駅から都心への接近性	最寄駅への接近性	—
	大・中規模開発地域 小規模開発地域	—	道路の位置、規模、系統等 画地の形状、間口、奥行等	—	—	—
林地	都市近郊林地地域	林道等の配置、構造等の状態 最寄市場への接近性 斜面の型	幅員等の構造(搬出施設の構造)に名称 変更) 搬出地点までの距離 搬出地点から最寄市場までの距離 斜面の型	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	—
	農村林地地域	—	—	—	—	—
	林業本場林地地域	林道等の配置、構造等の状態 最寄市場への接近性 傾斜 斜面の型	幅員等の構造(搬出施設の構造)に名称 変更) 搬出地点までの距離 搬出地点から最寄市場までの距離 傾斜 斜面の位置 斜面の型	最寄駅への接近性 宅地化等の影響	最寄駅への接近性 宅地化等の影響 方位(スギ・ヒノキ) ^(林業本場のみ)	—
	山村奥地林地地域	—	—	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	—
農地	田地地域	—	地形 形状	集落との接近性	集落との接近性	宅地化等の影響 管理の程度
	畑地地域	災害の危険性	災害の危険性 地積 形状不整及び障害物による障害の程度	—	—	—