

改訂版 公共用地 標準地比準評価法の実務
(第2版第1刷)
【追補】

大成出版社

1. 目次iii「その他参考資料」の「5. 土地鑑定評価依頼事務要領準則」が廃止となったため、削除となり、以降の頁を繰り上げ。

2. 本文 58 頁「⑥取引事例地調査」の「内容」の最後に下記を追加。

※ 国土交通省直轄の取扱いとして「不動産の取引価格等に関するアンケート調査結果の提供等について」により、活用が可能となった二次データの利用に関する運用は、用地担当職員自らが、補償基準に則り行う事業用地の取得に伴う土地の補償額算定業務への利用に限り、外部委託する場合等においては、業務受注者等に対して調査結果を提供してはならないとされている（用地関係業務初回打合せガイドライン（案）土地評価）。

3. 本文 259 頁～263 頁「その他参考資料」の「5. 土地鑑定評価依頼事務要領準則」が廃止となったため削除。

4. 本文 264 頁「6. 地方整備局用地事務取扱細則準則第 23 条（土地評価に必要な資料の調査）及び第 24 条（土地に関する用益権の評価に必要な資料の調査）」が「5.」に繰り上がり、第 23 条第 4 項が下記の通り改正され、259 頁となる。

4 取得し、又は使用する土地が山林である場合の調査は、第 1 項に掲げる事項のほか、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

一 地形

二 林産物の搬出の便利

三 その他参考となる事項（土壌汚染に関する事項を含む。）

5. 本文 265 頁～266 頁「7. 土地価格比準表の七次改訂について」が「6.」に繰り上がり、260 頁～261 頁となる。

6. 本文 267 頁「8. 残地補償検討フロー」が「7.」に繰り上がり、262 頁となる。

7. 本文 269 頁の「○参考図書」が 263 頁となる。

以降に修正したものを掲載する。

その他参考資料

1. 土地収用法第 71 条（土地等に対する補償金の額）及び第 72 条並びに同法 第 88 条の 2 の細目などを定める政令第 1 条（収用する土地の相当な価格） ～第 6 条（占用権の取扱い）	250
2. 公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱第 7 条（土地代） 及び同運用申し合せ第 6	252
3. 墓地評価基準案について	253
4. 公共用地の取得における土壌汚染への対応について	254
5. 地方整備局用地事務取扱細則準則第 23 条（土地評価に必要な資料の調査） 及び第 24 条（土地に関する用益権の評価に必要な資料の調査）	259
6. 土地価格比準表の七次改訂について	260
7. 残地補償検討フロー	262
○参考図書	263

キーワード	内 容	要領上の規定
	<p>取引事例については可能な限り、売買当事者より取引価格、取引時点、取引の目的等を確認し、登記記録での確認も行う。 類似地域の事例については、現地踏査を行って地域分析をし、標準地の選定に備える。 (b) 取引事例地の選択について</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(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 違法な取引に係る不動産でないこと</p> </div> <p>第12条第5号の配分法とは、土地と建物という複合不動産の取引総額より建物部分の価格が判明している場合にその部分を控除して、土地価格を求める手法である。不動産鑑定評価基準の取引事例比較法の説明で、以下のとおりとなっている。 『取引事例が対象不動産と同類型の不動産の部分を内包して複合的に構成されている異類型の不動産に係る場合においては、当該取引事例の取引価格から対象不動産と同類型の不動産以外の部分の価格が取引価格等により判明しているときは、その価格を控除し、又は当該取引事例について各構成部分の価格の割合が取引価格、新規投資等により判明しているときは、当該事例の取引価格に対象不動産と同類型の不動産の部分に係る構成割合を乗じて、対象不動産の類型に係る事例資料を求めるものとする（この方法を配分法という）。』 ※ 国土交通省直轄の取扱いとして「不動産の取引価格等に関するアンケート調査結果の提供等について」により、活用が可能となった二次データの利用に関する運用は、用地担当職員自らが、補償基準に則り行う事業用地の取得に伴う土地の補償額算定業務への利用に限り、外部委託する場合等においては、業務受注者等に対して調査結果を提供してはならないとされている（用地関係業務初回打合せガイドライン（案）土地評価）。</p>	要領第12条
⑦取引事例比較法の算定式	<p>取引価格（円/㎡）×事情補正率×時点修正率×建付減価補正率×標準化補正率×地域要因格差率＝算定価格 (a) 事情補正について</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(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</p> </div>	要領付録 要領第13条

キーワード	内 容	要領上の規定
	<p>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</p> <p>八 金融ひつ迫、倒産等のため緊急を要した取引</p> <p>九 知人、親類等の間で行った恩恵的な取引</p> <p>十 調停、競売等により価格決定された取引</p> <p>十一 その他減価又は増価すべき特殊な事情に係る取引</p> <p>取引事例収集の際、取引価格に個別的な事情が存すると認められる場合には市場における客観的価格水準等を考慮して適正に補正する。</p> <p>なお、土地基本法の基本理念として「投機的取引の抑制」が掲げられていることもあり、第13条第1号の投機的取引と認められる取引事例は、事例には相応しくない。一般に投機的取引とは、将来に他へ転売し、差益を得ることを目的とする取引なので、実務上、事情補正は困難である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 減額すべき特殊な事情 「買い進み」～高く取引された。10パーセント割高の場合 $100 / 110 \approx 0.9090$ ∴取引価格が減額補正となる。 ・ 増額すべき特殊な事情 「売り急ぎ」～安く取引された。10パーセント割安の場合 $100 / 90 \approx 1.1111$ ∴取引価格が増額補正となる。 <p>(b) 時点修正について</p> <p>(時点修正)</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>取引事例の取引時点と評価しようとする価格時点が異なることで、その間の価格水準の変動を修正するものである。</p> <p>本来、時点修正は価格時点以前に発生した多数の取引事例について時系列的な分析を行い、さらに経済上の諸要素等などにも留意し、決定すべきであるが、第14条第1号及び第2号に定める近隣地域又は類似地域内に存する公示地、基準地の対前年変動率を採用しているのが実務上の取扱いとなっている。</p> <p>また、規準可能な公示地、基準地が存在しない場合や公示地、基準地の対前年変動率を採用した場合でも推定期間（例えば、現在の公示地は令和2年1月1日時点が判明しているが、それ以降の変動率は令和3年1月1日時点の公示地の価格が発表になるまでは推定となる。）は第7号の不動産鑑定業者の変動率を採用するのが妥当と考える。</p>	<p>要領第14条</p>

キーワード	内 容	要領上の規定
	<p>なお、国土交通省が四半期ごとに発表する「地価 LOOK レポート」（三大都市圏、地方中心都市等の一部）は、地価動向把握の参考となる。</p> <p>(c) 建付減価補正について 建付地とは、『建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属している宅地をいう。』と不動産鑑定評価基準では定義されている。 一般的には建物が存しない更地の状態が、常に最有効使用に適応する可能性があり、建物の存する土地の取引で、場合によって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ので、それを補正する必要がある。</p> <p>(d) 標準化補正について 近隣・類似地域内の取引事例を各々の標準地との個別的要因を比較して格差率を求める。算定上、$X/100$ を $100/X$ の逆数とする。</p> <p>(e) 地域要因について 地域要因とは、その地域に属する土地の価格の形成に全般的な影響を与える要因であり、住宅地域であれば居住の快適性や利便性の観点から、通勤や買物が便利であるか否か等が主要な要因となる。主要な要因は、比準表では大きな格差率が設定されている。 また、地域を代表する街路条件、交通・接近条件等ということで、必然とその地域の標準地の個別的要因と同様なものが地域間としての比較となる。</p>	
⑧標準地価格の決定	<p>3程度の取引事例より比準価格を求めるが、</p> <p>(a) 取引時点が新しいもの～ただし、価格変動の著しい時期にあつては留意すること</p> <p>(b) 標準化及び地域要因格差補正の少ないもの</p> <p>(c) 近隣地域内の取引事例などの観点より、比準価格として最も規範性のある取引事例の算定価格を採用する。 算定価格間に大きな違いが生じた場合には、再検討を行う必要がある。</p>	要領第 12 条
⑨各画地への比準	<p>取得する各画地の評価格を近隣地域の標準地より個別的要因の比較をもって決定する。</p>	要領第 8 条

(4) 類似地域に存する取引事例地よりの算定について

取引事例地が常に近隣地域に存することはないだろう。通常は、近隣地域外に存する取引事例地を使用する場合が多いと思われる。その場合には、近隣地域と代替関係等が成立し、相互に影響を及ぼしている類似地域に存する取引事例地でなければならない。ところで、同一需給圏は一般的に住宅地であれば都心への通勤可能な地域の範囲（2～3 駅の間）、大工場地域にあつては数県に広がる範囲となる傾向がある。また、実務的に近隣地域の取引事例地だけの比準では適正さを欠く結果となる場合も考えられ、類似地域に存する取引事例地からの比準は必要である。

そこで、注意を要することは、いかに近隣地域に近接する取引事例地であっても異なる用途的地域間に存するものは比準の対象とはならず、例えば、農家集落地域の事例を標準住宅地域の近隣地域への比準とすることはできない（鑑定評価基準では、必要やむを得ない場合として、近隣地域の周辺の地域に存するものも取引事例地として認めている。）。

要は取引事例地は可能な限り多数を収集することが必要で、その中から選択されたものを比準作業に使用することになる。

5. 地方整備局用地事務取扱細則第 23 条（土地評価に必要な資料の調査）及び第 24 条（土地に関する用益権の評価に必要な資料の調査）

○地方整備局用地事務取扱細則

（平成 13 年 1 月 15 日国総国調第 5 号 総合政策局国土環境・調整課長から各地方整備局長あて通知）
最近改正：令和 5 年 6 月 30 日国不用第 10 号

（土地評価に必要な資料の調査）

第 23 条 取得し、又は使用する土地の評価のために必要な資料の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 近傍類地の取引事例
- 二 近傍類地の公示価格等
- 三 取得し、又は使用する土地に係る路線価及び課税評価格
- 2 取得し、又は使用する土地が宅地又は宅地見込地である場合の調査は、前項に掲げる事項のほか、次の各号に掲げる事項について行うものとする。
 - 一 主要道路からの距離その他交通の便否
 - 二 ガス、上下水道等の施設の普及度
 - 三 宅地の造成状況及び使用の状況
 - 四 日照の程度及び周囲の環境
 - 五 土地の広狭及び高低
 - 六 公法上の制限
 - 七 その他参考となる事項（土壌汚染に関する事項を含む。）
- 3 取得し、又は使用する土地が農地である場合の調査は、第 1 項に掲げる事項のほか、次の各号に掲げる事項について行うものとする。
 - 一 地味、土質の良否
 - 二 かんがい、排水の良否
 - 三 耕作上の便否
 - 四 災害の有無
 - 五 その他参考となる事項（土壌汚染に関する事項を含む。）
- 4 取得し、又は使用する土地が山林である場合の調査は、第 1 項に掲げる事項のほか、次の各号に掲げる事項について行うものとする。
 - 一 地形
 - 二 林産物の搬出の便利
 - 三 その他参考となる事項（土壌汚染に関する事項を含む。）

（土地に関する用益権の評価に必要な資料の調査）

第 24 条 取得し、又は使用する土地に関する地上権、永小作権、賃貸借による権利その他土地の使用及び収益を目的とする権利の評価のために必要な資料の調査は、次の各号に掲げる事項について行うものとする。

- 一 近傍類地における同種の権利の取引事例
- 二 相続税課税基準による権利評価の割合
- 三 使用料及びその支払方法又は権利の設定に当たって対価を支払っているものについてはその金額
- 四 その他参考となる事項

6. 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（現・国土交通省不動産・建設経済局地価調査課）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。

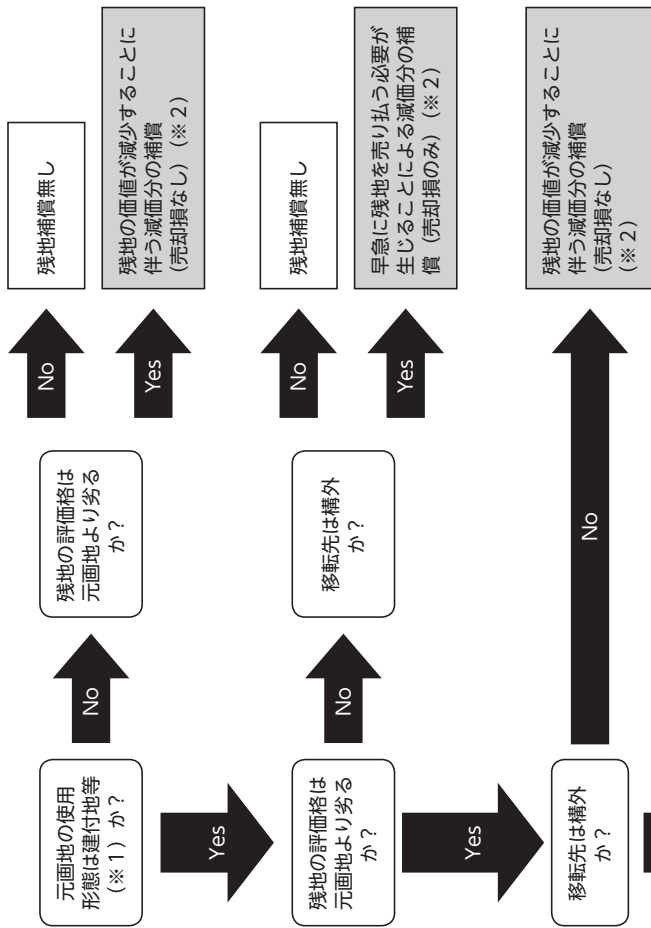
【新設項目】は住宅地域にはなく、

「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	地味要因	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 地積・間口・奥行・形状等 方位 高低	幅員 地積・間口・奥行・形状等 高低	最寄駅への接近性 最寄駅から都心への接近性	—	—	—
	標準住宅地域	—	—	最寄駅への接近性	—	—	—
	滞在住宅地域	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	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	—	—	—	—
	造成住宅地域	最寄駅の乗降客の数 最寄駅への接近性 容積制限による規制	商業地域の中心への接近性 最寄駅への接近性 間口・奥行・形状等 高低	—	—	—	—
	農家集落地域	—	間口・奥行・形状等 高低	—	—	—	—
商業地	別荘地域	—	—	—	—	—	—
	高度商業地域	—	—	—	—	—	—
	準高度商業地域	—	—	—	—	—	—
	普通商業地域	—	—	—	—	—	—
	近隣商業地域	—	—	—	—	—	—
工業地	郊外路線商業地域	—	—	—	—	—	—
	大工場地域	—	—	—	—	—	—
	中小工場地域	—	—	—	—	—	—
	宅地見込地域	—	—	—	—	—	—
	大・中規模開発地域	—	—	—	—	—	—
林地	小規模開発地域	—	—	—	—	—	—
	都市近郊林地地域	—	—	—	—	—	—
	農村林地地域	—	—	—	—	—	—
	林業本場林地地域	—	—	—	—	—	—
	山村奥地林地地域	—	—	—	—	—	—
農地	田地地域	—	—	—	—	—	—
	畑地域	—	—	—	—	—	—

7. 残地補償検討フロー



※1 建付地等「建付地等」とは、以下の土地をいう。
 ・建付地（自己所有の建物が建っている土地）
 ・運用方針第24第1項(1)に掲げる土地等（建設予定地）
 ・同項(2)(3)に掲げる土地等（資材置場等）
 上記の違いにより売却損率の「必要となる早急性の程度」がわかる。（補償要領第12条（注）②参照）

※2 残地補償の算定方法（国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針第43）
 残地補償額 = 取得に係る当該面地の評価価格 - 当該残地の評価価格 × (1 - 売却損率) × 当該残地の面積

- 売却損率表（国土交通省損失補償取扱要領第18条）
 売却損・早急に残地を売却する必要があることによる減価分の補償
 ・移転先が構内の場合、早急に残地を売却する必要があるが生じないので、売却損は補償しない。（残地の価値減のみ）
 ・標準地と残地の格差率 個別的要因のうち面地条件について比較
 ・必要となる早急性の程度 建付地・「高い」、建設予定地・「普通」、資材置場等・「低い」※1（参考）

表2 残地売却損率表（取扱要領第18条関係）
 （単位：％）

標準地と残地の格差率 必要となる早急性の程度	標準地と残地の格差率			
	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

○参考図書

- 用地ジャーナル「初級講座 土地評価について」
(13回：1993年4月号～1994年8月号)
- 地価調査研究会編著「七次改訂 土地価格比準表の手引き」
- 地価調査研究会編著「七次改訂 土地価格比準表」
- 財団法人 公共用地補償機構 用地補償研究所編「セミナー 公共用地の土地評価」
- 大久保幸雄著「〈新訂〉公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方 322問」
- 公共用地補償研究会編著「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の解説」
- 一般財団法人 全国建設研修センター「用地取得と補償 新訂10版」
- 鑑定評価基準委員会編著「不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン」
- 一般財団法人 日本不動産研究所「市街地価格指数・全国木造建築費指数 (H31.3)」

