

土地評価に係る損失補償基準等

公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱

(昭和37年6月29日閣議決定)(抜粋)

(土地の補償額算定の基本原則)

第7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つ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つ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8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の位置、形状、環境、収益性その他一般の取引における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。

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、取引が行なわれた事情、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つた金額及び改良又は保全のために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つ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。

公共用地の取得に伴う損失補償基準

(昭和37年10月12日用地対策連絡会決定)(抜粋)

(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つ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つ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法上の規制の程度、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に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項の都市計画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。

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則

(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定)(抜粋)

第2 基準第9条(土地の正常な取引価格)は、次により処理する。

本条第1項各号に掲げる土地の正常な取引価格は、別記1土地評価事務処理要領により算定するものとする。

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記1 土地評価事務処理要領(抜粋)

(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。

(評価の手順)

第 5 条 標準地比準評価法によつ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) 同一状況地域ごとに一の標準地を選定する。
- (3) 標準地を評価する。
- (4) 標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める。

(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 5 0 国土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、当該補正を行つ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。

(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

(不動産鑑定評価格との調整)

第15条 標準地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、当該鑑定を行つ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二項に準じて比較を行うものとする。

(出典：国土交通省資料による)