

土地評価事務処理細則

昭和 62 年 1 月 8 日 建設省経整発第 3 号
建設経済局調整課長から各地方建設局用地
部長、各都道府県用地担当部長、各指定都
市用地担当部長、関係公団用地担当部長あ
て通知

最近改正 平成 15 年 8 月 5 日国総国調第 58 号

(趣旨)

第 1 条 国土交通省損失補償取扱要領（平成 15 年 8 月 5 日付け国土交通省国総国調第 58 号総合政策局長通知）別記 1 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 2 条 要領第 3 条第 4 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
- 十 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 3 条 要領第 5 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 50 年 50 国土地第 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、当該補正を行つた比準表の個別的要因とするものとする。

(比準の方法)

第 4 条 要領第 6 条及び第 7 条の個別的要因の比較並びに要領第 7 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5条 要領第7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

(事情補正)

第6条 要領第7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
- 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7条 要領第7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 不動産鑑定業者が適正と認める変動率

(標準地評価の標準様式)

第8条 標準地の評価は、別記1から別記7に定める様式を標準として行うものとする。

別記 1 取引事例比較法

事例地番号	所在及び地番	取引時点	(a) 取引価格	(b) 事情補正	(c) 時点修正

(d) 建物減価 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

別記 2 収益還元法 (宅地地域内の土地)

事例地 番 号	所在地及び地番	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)
		(a) 総収益	(b) 総費用	(c) 総収益 (a) - (b)		

(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

別記 3 収益還元法 (農地地域内の土地)

(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)

別記4 収益還元法（林地地域内の土地）

(a) 主伐収入	(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 =

別記5 原価法（宅地地域内の土地）

事例地 番 号	所在及び地番	素 地 価 格 (a)				
		事例価格	事情補正	時点修正	標準化補正	地域格差

標準地の素地価格	(b) 造成工事費等	算定価格 (a) + (b)	積算価格

別記6 原価法（最近造成された一団地の宅地）

(a) 素地取得価額	(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)

別記 7 原価法 (宅地見込地地域内の土地)

転換後の更地価格			造成工事費等の後価格			付 帯 費 用		
(a) 転換後 の更地 価 格	(b) 有効宅 地化率	(c) 算 定 価 格 (a) × (b)	(e) 造成工 事費等	(f) 投下資 本収益 率 $1 - n c$	(g) 算 定 価 格 (e) × (f)	(a) 転換後 の更地 価 格	(b) 有効宅 地化率	(h) 付帯費 用割合

(i) 算 定 価 格 (a) × (b) × (h)	(j) 造成原価	(k) 前価係数	(p) 熟成度修正	積算価格 (j) ÷ (k) ÷ (p)	備 考
	(d) - (g) - (i)	$1 + n' c$	$(1 + r)^m$		
					n = c = n' = r = m =