

# 土地評価事務要領

制定	昭和63年	4月	1日	訓令乙第3号
改正	平成6年	6月17日		訓令乙第2号
	平成11年	3月30日		訓令乙第5号
	平成28年	11月	1日	訓令乙第1号

(趣旨)

**第1条** 土木部の所管する公共事業のために必要な土地の評価については、公共事業の施行に伴う損失補償基準（昭和38年訓令乙第474号）第2章第1節並びに同基準の運用方針（昭和48年監第200号。以下「運用方針」という。）第1の2及び第1の3に定めるもののほか、この要領に定めるところによるものとする。

(土地の面積)

**第2条** 土地の価額を求める場合は、実測面積を用いるものとする。

(用途的地域の区分)

**第3条** 運用方針第1の2第2項の地域の区分は、次の各号に定めるところによるものとする。

## 一 宅地地域

居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、住宅地域、商業地域及び工業地域に区分する。

### イ 住宅地域

居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域、農家集落地域、別荘地域等に区分する。

#### a 優良住宅地域

敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な従来から名声の高い地域

#### b 標準住宅地域

敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な地域

#### c 混在住宅地域

比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域

#### d 農家集落地域

農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域

#### e 別荘地域

高原、湖畔、海浜等自然環境の良好な場所にあつて、主として、避暑、避寒、保養又はレクリエーション等に利用される住宅が現に存し、又は建てられることが予定される地域

### ロ 商業地域

商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、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、郊外路線商業地域等に区分する。

#### a 高度商業地域

大都市の都心又は副都心にあつて、広域的商圈を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が密集している地域

#### b 準高度商業地域

高度商業地域に次ぐ商業地域であつて、広域的商圈を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域

#### c 普通商業地域

高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であつて、

都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域

d 近隣商業地域

主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域

e 郊外路線商業地域

都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域

ハ 工業地域

工業生産活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、大工場地域、中小工場地域等に区分する。

a 大工場地域

標準的な敷地の規模が30,000平方メートル程度の大規模な工場が立地する地域

b 中小工場地域

標準的な敷地の規模が3,000平方メートル程度の中小規模の工場が立地する地域

二 農地地域

農業生産活動のうち耕作の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、田地地域、畑地地域等に区分する。

イ 田地地域

大部分の土地が水田として利用されている地域

ロ 畑地地域

大部分の土地が畑地として利用されている地域

三 林地地域

林業生産活動のうち、木竹の生育に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域とし、都市近郊林地地域、農村林地地域、林業本場林地地域及び山村奥地林地地域等に区分する。

イ 都市近郊林地地域

都市の近郊にある地域で、宅地化の影響を受けている地域

ロ 農村林地地域

農家集落の周辺にある地域で、いわゆる「さとやま」とよばれ、一般に農業を主に林業を兼業している農家の多い地域

ハ 林業本場林地地域

林業経営を主とする林家の多い地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄の用材又はこれに準ずる用材を生産している地域

ニ 山村奥地林地地域

農家集落への距離等の交通接近条件の劣る地域で、林家は少なく、かつ、散在している地域

四 見込地地域

宅地地域、農地地域及び林地地域に他の地域から転換しつつある地域とし、宅地見込地地域、農地見込地地域及び林地見込地地域に区分する。

イ 宅地見込地地域

宅地地域以外の地域から宅地地域へと転換しつつある地域とし、大中規模開発地域及び小規模開発地域に区分する。宅地見込地地域の判定は、別に定めるところにより行うものとする。

a 大中規模開発地域

周辺の宅地化率が低く、道路等も未整備で、相当規模で宅地開発をすることが合理的と判断される地域

b 小規模開発地域

市街地に近接し、宅地への転換度合いが高く、小規模開発で宅地化が可能と判断される地域

ロ 農地見込地地域

農地地域以外の地域から農地地域へと転換しつつある地域

ハ 林地見込地地域

林地地域以外の地域から林地地域へと転換しつつある地域

五 その他の地域

宅地地域、農地地域、林地地域及び見込地地域以外の地域（鉱泉地、池沼、牧場、原野等）とする。

（同一状況地域の区分の場合の留意事項）

**第4条** 運用方針第1の2第3項の（1）の同一状況地域は、次の各号に掲げるものに配意して区分するものとする。

- 一 地勢及び地盤
- 二 道路、鉄道、河川、水路及び公園
- 三 街区及び集落
- 四 土地利用の状況
- 五 市町村、大字、字等の境界
- 六 都市計画法の地域地区等
- 七 駅勢圏及び通学区域

（標準地の選定方法）

**第5条** 運用方針第1の2第3項の（1）の標準地は、同一状況地域において、別に定める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。

（標準地からの比準）

**第6条** 運用方針第1の2第3項の（1）の標準地から各画地への比準は、別に定めるところにより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。

（取引事例比較法による標準地の評価）

**第7条** 運用方針第1の2第3項の（2）の取引事例比較法は、近隣地域（同一状況地域のうち評価対象地を含む地域をいう。）又は類似地域（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する地域をいう。）に存する取引事例を用い次式により算定して得た価格を比較考量して行うものとする。

$M \times C \times T \times H \times S \times N$

M 1平方メートル当たりの取引価格

別に定めるところにより選択した取引事例の価額のうち土地に係る部分を取引面積で除して得た価格

C 事情補正率

取引事例が別に定める特殊な事情が存する取引である場合の適正に定めた補正率

T 時点修正率

取引の時点が価格時点と異なる場合の別に定めるところにより求めた土地価格の変動率

H 建付減価補正率

取引価格が建付減価していると認められる場合の当該建付減価に係る補正率

S 標準化補正率

取引事例地が近隣地域にある場合にあつては当該近隣地域の標準地の個別的要因、類似地域にある場合にあつては当該類似地域の標準地の個別的要因と取引事例地の個別的要因を別に定めるところにより比較して求めた格差率

N 地域要因の格差率

取引事例地が類似地域にある場合において、近隣地域の地域要因と当該類似地域の地域要因を別に定めるところにより比較して求めた格差率

（収益還元法による標準地の評価）

**第8条** 運用方針第1の2第3項の（2）の収益還元法は、次の各号の式によるものとする。

一 宅地地域内の土地

$$\frac{R}{r}$$

R 1平方メートル当たり宅地の純収益

1年を単位として、土地及び建物等の賃貸収入から諸経費を控除し、さらに建物等に属する純収益の

部分を控除し、土地の面積で除して求める。

賃貸収入は、賃料、敷金等の一時金の償却額及び運用益その他の収入の合計額とする。

諸経費は、減価償却費、維持管理費、公租公課、損害保険料その他の経費の合計額とする。

建物等に属する純収益の部分は、建物等の現在価格に期待利回り（年利率7パーセントを標準とする。）を乗じて得た額とする。

r 還元利回り 年利率5パーセントを標準とする。

## 二 農地地域内の土地

R

r

R 1平方メートル当たり平均純収益

1年を単位として、農業粗収入から農業経営費を控除し、土地の面積で除して求める。

農業粗収入は、農産物の販売収入、自家消費分相当額その他の収入の合計額とする。

農業経営費は、種苗費、肥料費、諸材料費、水利費、防除費、建物費、農機具費、畜力費、雇用労働費、自家労働費、賃料料金、公租公課その他の経費の合計額とする。

r 還元利回り 年利率4パーセントを標準とする。

## 三 林地地域内の土地

$$\frac{A_u + D_{n_1} (1+r)^{u-n_1} + \dots - \{C_1 (1+r)^{u-1} + \dots + C_u\}}{(1+r)^u - 1} - V$$

$A_u$  1平方メートル当たり伐期収入

当該地方の慣行伐期時における立木材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

$D_{n_1}$  1平方メートル当たり間伐収入

間伐収穫材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

u 慣行伐期齢

当該地方の慣行伐期齢を調査し、森林法の地域森林計画において定める標準伐期齢を参考として定める。

$n_1$  間伐年

植林より間伐までの年数

$C_1 \dots C_u$  1平方メートル当たり造林費

当該森林の造林に要する新植費、補植費、下刈、つる切り、伐除等の手入費その他の経費の合計額を土地の面積で除して求める。

V 1平方メートル当たり管理資本

当該森林の経営上投下される森林組合費、森林火災保険料、森林見回り費等の年間経費の合計額を土地の面積で除した後、管理資本還元利率（年利率4パーセントを標準とする。）で除して算定する。

r 年利率 4パーセントを標準とする。

（原価法による標準地の評価）

**第9条** 運用方針第1の2第3項の（2）の原価法は、次の各号の式によるものとする。

### 一 宅地地域内の土地（次号に該当する場合を除く。）

G + D

G 1平方メートル当たり素地価格

当該近隣地域内の素地の取得価額を取得面積で除して求める。

D 1平方メートル当たり造成工事費等

当該近隣地域内の土地の造成に要する標準的な1平方メートル当たりの工事費及び付帯費用

### 二 最近造成された一団地の宅地

$(G + D + I) \div S$

G 素地の取得価額

開発区域全体の素地の取得価額

D 造成工事費等

当該開発区域の造成に要する工事費及び公共施設負担金の合計額とする。この場合の工事費は、

測量調査費，設計費，道路築造費，排水工事費等の直接工事費及び運搬費，準備費，仮設費，現場管理費等の間接工事費とする。

I 付帯費用

通常必要とされる販売費，一般管理費，その他の経費の合計額

S 宅地面積

開発区域内の有効宅地部分の総面積

三 農地地域内の土地及び林地地域内の土地

第1号又は第2号に準ずる。

四 宅地見込地地域内の土地

$$\{L_f - D(1 + nc) - L_{fi}\} \div (1 + n'c) \div (1 + r)^m$$

L 1平方メートル当たり転換後造成後の更地価格

想定上の開発区域内における宅地開発後の標準的な画地の更地価格を類似の宅地開発地の取引事例等により算定する。

f 有効宅地化率

想定上の開発区域の規模，自然的条件，公共施設の整備水準等を考慮して作成した想定開発図による有効宅地化率を基に類似の宅地開発地の有効宅地化率を参考にして定める。

D 1平方メートル当たり造成工事費等

当該開発地域の想定上の開発設計及び想定開発図を基に造成に要すると見込まれる工事費に公共施設負担金を加え，開発区域全体の面積で除して求める。

i 付帯費用割合

通常必要とされる販売費，一般管理費その他の経費の合計額が転換後造成後の更地価格に占める割合であって，想定上の開発区域の規模，開発期間等を考慮して適正に定める。

n 工事等の期間

造成工事費等の支払時から宅地販売時までの標準的な所要月数

n' 素地取得等の期間

素地取得時から宅地販売時までの標準的な所要月数

c 月当たり投下資本収益率

月利率1パーセントを標準とする。

r 年利率

6パーセントを標準とする。

m 熟成までの期間

評価時点から素地取得までの期間とする。当該開発区域の位置，自然的条件，都市発展の動向等をしんしゃくして求める。

五 農地見込地地域内の土地及び林地見込地地域内の土地

第4号に準ずる。

(公示価格等との均衡)

**第10条** 運用方針第2により公示価格と標準地の評価格を比較するときは第7条の取引事例比較法の算定式を準用するものとする。

**2** 近隣地域又は類似地域に公示価格に係る土地がない場合において，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項に準じて比較を行うものとする。

附 則

この訓令は昭和63年4月1日から施行する。

附 則

この訓令は平成6年4月1日から施行する。

附 則

この訓令は平成11年4月1日から施行する。

附 則

この訓令は平成28年11月1日から施行する。