

土地評価業務処理要領

(総則)

第1条 この要領は、九州地方整備局の直轄の公共事業に必要な土地等の取得等に伴う土地評価業務（以下「評価業務」という。）に適用するものとする。

(評価業務の内容)

第2条 評価業務の内容は、次の各号に定める業務とする。

- 一 標準地評価調書（案）の作成に関する業務
- 二 取得地比準調書（案）の作成に関する業務
- 三 残地補償金算定調書（案）の作成に関する業務
- 四 調整価格の算定に関する業務

(標準地評価調書（案）作成)

第3条 標準地評価調書（案）作成業務は、国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準（平成13年1月6日国土交通省訓令第76号）第2章第1節、建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損失補償基準の運用方針（昭和38年4月13日建設省発計第18号）第1及び第1の2、建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損失補償取扱要領（平成11年3月29日建設省経整発第23号）第2条、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）、その他監督職員の指示する関係諸規定（以下「土地評価関係規程」という。）に基づき、次の各号に掲げる業務について行うものとする。

- 一 用途地域及び同一状況地域の区分
- 二 同一状況地域に係る標準地の選定
- 三 取引事例等土地評価賃料の選定
- 四 標準地の評価
- 五 標準地評価調書（案）作成
- 六 その他監督職員の指示すること

2 請負者は、前項の業務（ただし、土地の鑑定評価については、発注者が徴するものとする。）を行うに当たっては、監督職員と協議し、監督職員の指示を受けて実施するものとする。

3 標準地評価調書（案）の作成に係る主要な様式は、別添1のとおりとする。

(取得地比準調書（案）作成)

第4条 取得地比準調書（案）作成の業務は、土地評価関係規程に基づき、次の各号に掲げる業務を行うものとする。

- 一 取得地の個別的要因の調査及び分析
- 二 取得地の標準地に対する個別的要因格差率による比準価格の算定
- 三 取得地比準調書（案）作成
- 四 その他監督職員の指示すること

2 請負者は、前項の業務を行うに当たっては、あらかじめ監督職員と取得地に係る地域の種別、標準地の個別的要因その他必要な事項について協議し、監督職員の指示を受けて実施するものとする。

3 取得地比準調書（案）作成の主要な様式は、別添2のとおりとする。

(残地補償金算定調書(案)作成)

第5条 残地補償金算定調書(案)作成の業務は、土地評価関係規程に基づき、次の各号に掲げる業務を行うものとする。

- 一 残地の個別的要因の調査及び分析
- 二 残地価格の算定
- 三 残地補償金算定調書(案)作成
- 四 その他監督職員の指示すること

2 請負者は、前項の業務を行うに当たっては、あらかじめ監督職員と残地に係る個別的要因その他必要な事項について協議し、監督職員の指示を受けて実施するものとする。

3 残地補償金算定調書(案)作成の主要な様式は、別添3のとおりとする。

(調整価格の算定)

第6条 調整価格とは、土地等の取得等を行うに当たり、起業者の判断により標準地から評価した土地の評価格を調整することをいい、その算定に当たっては、あらかじめ監督職員と協議し、その指示を受けて実施するものとする。

2 調整価格の算定に係る主要な様式は、別添4のとおりとする。

(標準地評価調書(案)等の作成参考例)

第7条 第2条から第6条に掲げる標準地評価調書(案)等を作成する場合は、別添参考1から別添参考6を参考とするものとする。

別添 1

様式第1号—1

標準地評価価格算定表

県 郡 市 区 町 村内 村

(単位：1㎡当たり円)

標準地番号	地域の種別	所在及び地番	現況地目	面積	比準価格	収益価格	積算価格	規準価格	鑑定評価格	評価時点		
										標準地評価格	摘要	年月日

標準地評価の要旨

- 備考 1 地域の種別は、宅地地域、農地地域等の大区分による種別ではなく、最終的に認定した地域の種別を記載するものとする。(以下同じ。)
- 2 「比準価格」は、様式第1号—2により求められた価格によるものとする。
- 3 「収益価格」は、様式第1号—3—1、様式第1号—3—2又は様式第1号—3—3により求められた価格によるものとする。
- 4 「積算価格」は、様式第1号—4—1、様式第1号—4—2又は様式第1号—4—3により求められた価格によるものとする。
- 5 標準地評価の要旨の欄は、地域の種別の区分理由、標準地選定の理由及び標準地評価格決定の理由を簡明に記述するものとする。
- 6 添付図面は、位置図(1/50,000)、地域の種別の区分の表示図、標準地、事例地、公示地等の位置並びに価格の表示図(1/1,000～1/5,000)及び取得予定地の実測平面図(1/250～1/500)とし、必要に応じて別葉とすることができるものとする。

比 準 価 格 算 定 表

県 郡 市 区 町 地内 村
 (単位：1㎡当たり円)

事列地番号	地域の種別	所在及び地番	売		(b) 事情補正率	(c) 時点修正率	(d) 建付減価補正率	(e) 価格形成要因格差率	試算価格 (a) × (b) × (c) × (d) × (e)	比準価格	摘要
			年月	地目							

比準価格算定の要旨

備考 1 売買面積の欄は、取引きの対象となった面積を記入する。ただし、公共用地等に分割売買されている場合は、従前の画地面積を()書きで記入するものとする。

2 価格形成要因格差率は、様式第1号—6により算定した格差率によるものとする。

3 試算価格は、次の算式により算定するものとする。

$$\text{売買価格(a)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{(\quad)} = \text{試算価格}$$

事情補正率(b) 時点修正率(c) 建付減価補正率(d) 価格形成要因格差率(e)

4 比準価格算定の要旨の欄は、事情補正率、時点修正率及び建付減価補正率の算定上の必要事項、並びに比準価格決定の理由を簡明に記述するものとする。

収益価格算定表（その1）

事跡地番号	地域の種別	所在及び地番	建物及びその敷地に係る			(d) 建物に帰属する純収益	(e) 土地に帰属する純収益 (c)-(d)	(f) 敷地面積	(g) 土地の還元利回り	(h) 価格形成要因格差率	1㎡当たり 試算価格 $\frac{(e) \times (b)}{(f) \times (g)}$	収益価格	摘要
			(a) 総収益	(b) 総費用	(c) 純収益 (a)-(b)								

(単位：1㎡当たり円)

県 市 郡 区 町 市内 村

収益価格算定の要旨

備考 1 当該算定表は、宅地地域の土地の場合に適用するものとする。

2 価格形成要因格差率は、様式第1号—6により算定した格差率によるものとする。

3 収益価格算定の要旨の欄は、建物及びその敷地に係る総収益及び総費用の算定上の必要事項、並びに収益価格決定の理由を簡明に記述するものとする。

収益価格算定表（その2）

県		郡		区		町		市内		村		(単位：1㎡当たり円)	
地域の種別	10a当たり粗収入 (a)	10a当たり農業 経営費 (b)	純収益 (a)－(b) (c)	還元利回り (d)	$\frac{1\text{㎡当たり試算価格}}{(d) \times 1,000}$ (c)	収益価格	摘要						

収益価格算定の要旨

備考 1 当該算定表は、農地地域の土地の場合に適用するものとする。

2 収益価格算定の要旨の欄は、粗収入及び農業経営費の算定上の必要事項、並びに収益価格決定の理由を簡明に記述するものとする。

収益価格算定表（その3）

地域の種別	県 郡 市 区 町 地内 村						収益価格 摘要
	(a) 10a当たり 主伐収入	(b) 10a当たり間伐 収入の後価合計	(c) 10a当たり造林費 の後価合計	(d) 差 引 額 (a)+(b)-(c)	(e) 収益還元率 $(1+r)^n - 1$	(f) 10a当たり管理 資 本 費	

(単位：1 m²当たり円)

収益価格算定の要旨

備考 1 当該算定表は、林地地域内の土地の場合に適用するものとする。

2 収益価格算定の要旨の欄は、主伐収入、間伐収入及び造林費の算定上の必要事項、並びに収益価格決定の理由を簡明に記述するものとする。

積算価格算定表（その1）

事例地番号	地域の種別	所在及び地番	素地				地価		積算価格 (e)+(f)	積算価格	摘要
			(a) 事例価格	(b) 事情補正率	(c) 時点修正率	(d) 価格形成 要因格差率	(e) 標準地の素地価格 (a)×(b)×(c)×(d)	(f) 造成工事費等			

(単位：1㎡当たり)

県 市 郡 区 町 地内 村

積算価格算定の要旨

- 備考 1 当該算定表は、宅地地域の土地の場合に適用するものとする。
- 2 素地価格は、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の事例から取引事例比較法により求めるものとする。
- 3 造成工事費等は、近隣地域における標準的な造成方法により求めるものとする。
- 4 積算価格算定の要旨の欄は、素地価格及び造成工事費等の算定上の必要事項、並びに積算価格決定の理由を簡明に記述するものとする。

積算価格算定表（その2）

地域の種別	県 市 郡 区 町 市内 村				積算価格	摘要
	(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		
					$\frac{(c)}{(d)}$	

(単位：1㎡当たり)

積算価格算定の要旨

- 備考 1 当該算定表は、最近造成された一団地の宅地の場合に適用するものとする。
- 2 当該土地の素地取得価額が不明のときは、近隣の素地価格を取引事例から求めるものとする。
- 3 当該土地の造成工事費等は、必要と認めるものについては、時点修正を行うものとし、具体の金額数量等が不明な場合は、別途積み上げて算定するものとする。
- 4 当該算定表は、標準地の価格を求めるものであるが、当該地域の法地又は道路敷等を取得することとなる場合は、法地又は道路敷に係る価額分を標準地価格から減額調整する必要がある。
- 5 積算価格算定の要旨の欄は、素地取得価額、造成工事費及び付帯費用の算定上の必要事項、並びに積算価格決定の理由を簡明に記述するものとする。

積算価格算定表（その3）

県 市 郡 区 町 地内 村

（単位：1㎡当たり円）

転換後の更地価格		造成工事費等の後価格		付帯費用			(j)	(k)	(p)	試算価格	積算価格	摘要	
(a) 転換後の更地価格	(b) 有効宅地化率	(d) 算定価格 (a) × (b)	(e) 造成工事費等	(f) 投下資本収益率 1+nc	(g) 算定価格 (e) × (f)	(a) 転換後の更地価格	(h) 付帯費用割合	(i) 算定価格 (a) × (b) × (h)	(d)-(g)-(f)	1+n', c	$\phi \div (k) \div \phi$		n= c= n'= r= m=

積算価格算定の要旨

備考 1 当該算定表は、宅地見込地地域内の土地の場合に適用するものとする。

2 転換後の更地価格は、将来想定される宅地地域内の事例から取引事例比較法により、求めるものとする。

3 積算価格算定の要旨の欄は、転換後の更地価格、造成工事費等の後価格、付帯費用及び熟成度修正の算定の必要事項、並びに積算価格決定の理由を簡明に記述するものとする。

規 準 価 格 算 定 表

地 域 の 種 別	公 示 地 区 市 郡 村 町 地 内		公 示 地 区 又 は 基 準 地		公 示 価 格 等 か ら の 規 準			規 準 価 格	摘 要
	番 号	所 在 及 び 地 番	地 目	価 格 (a)	時 点 修 正 率 (b)	価 格 形 成 要 因 格 差 率 (c)	算 定 価 格 (a) × (b) × (c)		

(単位：1㎡当たり円)

規 準 価 格 算 定 の 要 旨

- 備考 1 価格形成要因格差率は、様式第1号—6により算定した格差率によるものとする。
 2 公示価格等からの規準は、次式により算定するものとする。

$$\text{公示価格等 (a)} \times \frac{\text{時点修正率 (b)}}{100} \times \frac{\text{価格形成要因格差率 (c)}}{100} = \text{算定価格}$$

価格形成要因格差率算定表

事例地公示地等の番号	事例地公示地等の区分	地域の種別	近隣地域類似地域の区分	標準化補正率 (A)						地域要因格差率 (B)					
				街路条件	交通接近条件	自然的条件	環境条件	宅地化条件	画地条件	行政的条件	その他	格差率の逆数	街路条件	交通接近条件	自然的条件
				$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$

宅地造成条件	地域要因格差率 (B)				個別的的要因格差率 (C)						要因格差率 (A) × (B) × (C)	摘要		
	宅地化条件	行政的条件	その他	格差率	自然的条件	環境条件	宅地化条件	画地条件	行政的条件	その他			格差率	
$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	

備考 1 近隣地域内又は類似地域内の公示地、基準地及び取引事例地等から比準する場合は、次の事項に留意し、当該近隣地域内又は類似地域内の標準的な画地との比較(標準化補正)を行うものとする。
 (1) 標準的な画地については、当該地域内において、街路条件、交通接近条件、環境条件及び画地条件等を総合的にみて、標準的と認められる画地(原則として、実在地)を選定する。
 (2) 土地価格基準表の適用に当たっては、個別的要因基準表の基準地の欄(縦の欄)を地域の標準的な画地、対象地の欄(横の欄)を事例地等と読み替えて比較を行う。
 (3) 標準化補正率は、前記により算定した個別的要因格差率の相乗積 $\frac{100}{(\quad)}$ の逆数 $\frac{100}{(\quad)}$ によるものとする。

2 標準化補正率、地域要因格差率及び個別的要因格差率中の各条件は該当する地域の種別に必要な条件により比較を行うものとする。

別添 2

様式第2号-1

土地取得価格算定表

町
村
区
郡
市
区
県

(単位：1㎡当たり円)

番号	地域の種別	等級	画地の所在及び地番	現況地目	標準地評価格 A	比率 B	算定価格 A×B	取得価格	摘要

備考 1 比率率は、様式第2号-2個別的要因格差率算出表により算出した格差率を記載すること。

2 添付図面は、位置図(1/50,000)、取得予定地の実測平面図(1/250~1/500)及び字図とする。

個別的要因格差率算出表

県 郡 町 村 区 市

番号	個 別 的 要 因						格 差 率				摘 要
	街路 条件	交通接近 条件	自然的 条件	環 境 条件	宅地化 条件	画 地 条件	行政的 条件	その他	格差率		
	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$		

備考

- 1 本表作成の基礎となった個別的要因調査表を添付すること。
- 2 本表の「番号」欄の番号は、様式第2号-1土地取得価格算定表の「番号」欄の番号とする。

別添 3

様式第3号-1

残地補償金算定表 (その 1)

残地番号	地域の種別	所在及び地番	地目	取得前面積	(a) 残地面積	(b) m ² 当たり取得価格	(c) m ² 当たり残地面積	郡 市 区 町 村 地 内	
								差引価格 (b)-(c) × (1-売却損率)	補償額 (a) × (d)

補償額算定の要旨

備考 実測平面図(1/250~1/500)中で、補償しようとする残地に番号を付して明示するものとする。

残地価格算定表

(単位：㎡当たり円)

残地番号	地域の種別	所在及び地番	地目	(a) 標準地評価格	(b) 格差率 (比率)	算定価格 (a) × (b)	残地価格	摘要

備考 本表の「番号」欄の番号は、様式第3号-1 残地補償金算定表の「番号」欄の番号とする。(以下同じ)

残地の個別的要因格差率（比準率）算出表

残地番号	地域種別	所在及び地番	地目	街路 条件	交通 接近 条件	環境 条件	画地 条件	行政的 条件	その他	格差率	摘要

- 備考 1 格差率算定に係る条件は、該当する地域の種別に必要な条件により比較を行うものとする。
 2 価格形成要因調査表（個別的要因調査表）を添付する。

残地等の売却損率算出表

残地番号	地域種別	所在及び地番	地目	(a) 標準地の格差率 (画地条件)	(b) 残地の格差率 (画地条件)	格差率 1-(b)/(a)	必要となる 早急性の程度	売却損率 (%)	摘要

(注) 標準地の格差率及び残地の格差率は、それぞれ画地条件のみの格差率である。