

## 別記 5

### 土地評価業務処理要領

#### (総則)

**第 1 条** この要領は、佐賀県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、佐賀県公共用地の取得に伴う損失補償規程（昭和 39 年 3 月 4 日訓令甲第 3 号）第 2 章第 1 節、佐賀県公共用地の取得に伴う損失補償規程の県土整備部関係運用方針（平成 16 年 4 月 1 日土対第 9 号）第 1、第 2 及び第 2 の 2、土地評価事務処理要領（昭和 62 年 3 月 12 日監第 4774 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貸料の選定
  - 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 受注者は、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 受注者は、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 受注者は、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

標準地評価格算定表

県 郡 区 町 地内  
市 村

(単位：1 m<sup>2</sup>当たり円)

										評価時点	年 月 日
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	標準地評価格	摘要

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

事例地番号	地域の種別	所在及び地番	売 買				(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	面積	価格(a)							

(単位：1 m<sup>2</sup>当たり円)

比準価格算定の要旨

- 備考 1 売買面積の欄は、取引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。

$$\text{売買価格(a)} \times \frac{\text{事情補正率(b)}}{100} \times \frac{\text{時点修正率(c)}}{100} \times \frac{\text{建付減価補正率(d)}}{100} \times \frac{\text{価格形成要因格差率(e)}}{100} = \text{試算価格}$$

- 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）

事例地番号	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)

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	郡市	区	町	地内 村	(単位：1㎡当たり円)		
地域の種別	(a) 10a 当たり粗収入	(b) 10a 当たり農業 経 営 費	(c) 純 収 益 (a)－(b)	(d) 還 元 利 回 り	1㎡当たり試算価格 (c) ―― (d)×1,000	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）

県		郡		区		町 地内			
		市				村			
(単位：1 m <sup>2</sup> 当たり円)									
地域の種別	(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 $(1+r)^u - 1$	(f) 10a 当たり管理 資本費	1 m <sup>2</sup> 当たり試算価格 $\frac{(d) \div (e) - (f)}{1,000}$	収益価格	摘要

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	素地価格					(f) 造成工事費等	試算価格 (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)				

(単位：1 m<sup>2</sup>当たり)

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 郡 区 町 市内 市				(単位：1㎡当たり)		
	(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	1㎡当たり試算価格 $\frac{(c)}{(d)}$	積算価格	摘要

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 郡 区 町 地内  
市 市 村

(単位：1 m<sup>2</sup>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)			
(a)	(b)	(d)	(e)	(f)	(g)	(a)	(b)	(h)	(i)	(j)	(k)	(p)	(j) ÷ (k) ÷ (p)	積算価格	摘 要
転換後の更地価格	有効宅地化率	算定価格 (a) × (b)	造成工事費等	投下資本収益率 1 + nc	算定価格 (e) × (f)	転換後の更地価格	有効宅地化率	付帯費用割合	算定価格 (a) × (b) × (h)	造成原価 (d) - (g) - (f)	前価係数 1 + n'c	熟成度修正 (1 + r) <sup>m</sup>	(j) ÷ (k) ÷ (p)		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額、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 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 m<sup>2</sup>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	環境条件	
				$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{100}{(\quad)}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$

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

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) 土地価格比準表の適用に当たっては、個別的要因比準表の基準地の欄(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  $\frac{(\quad)}{100}$  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

郡 町  
市 区  
村 区

(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	比準率 B	算定価格 A×B	取得価格	摘要

- 備考 1 比準率は、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

郡 町  
 市 村  
 区

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) ㎡当たり取得価格	(c) ㎡当たり残地価格	郡	町	補償額 (a)×(d)	摘要
								県	市		
								(d) 差引価格 (b)-(c)×(1-売却損率)			

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。

様式第3号-2

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 (比準率)	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)

様式第3号-3

残地の個別的要因格差率（比準率）算出表

残地番号	地域の種別	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。

様式第3号-4

残地等の売却損率算出表

残地番号	地域の種別	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。

別添 4

様式第 4 号- 1

調 整 価 格 算 定 表

市 町  
 区 地内  
 郡 村

地域の種別( )

等 級 区 分	筆 数	取得面積	調整前の各画地 の 価 額 の 総 額	調整後の各画地 の 価 額 の 総 額	摘 要
1					
2					
・					
・					
・					
計					

- 備考 1 「等級区分」は、等級区分を行う場合に付するものとし、調整後のもので表示するものとする。
- 2 本表は、別添 2 様式第 2 号-1「土地取得価格算定表」の「地域の種別」ごとに作成するものとする。
- 3 添付図面は、実測平面図(250 分の 1~500 分の 1)とする。

調整を行う理由

調整価格算定内訳表

等級区分	番号	地域の種別	箇所 の 在・地 番	(A) 面積 (㎡)	(B) 標準 地評 価格	調整前価額			調整後価額	
						(C) 格差率	(D) 算定価格 (B)×(C)	(E) 価額 (A)×(D)	(F) 算定価格 (E)÷(A)	(G) 価額 (A)×(F)
1									—	—
									—	—
									—	—
									—	—
									—	—

計	—	—	筆		—	—	—			
2									—	—
									—	—
									—	—
									—	—

計	—	—	筆		—	—	—			
・									—	—
・									—	—
・									—	—
・									—	—
・									—	—
合計	—	—	筆		—	—	—			

- 備考 1 本表は、A4判縦長又はA3判横長の規格で作成すること。
- 2 「等級区分」は、等級区分を行う場合に付するものとし、調整後のもので表示するものとする。
- 3 「番号」は、別添様式第2号-1の番号と一致させること。

参考1 作成例

1 標準地評価調書(案)

[ 表紙 ]

年 月 日

標準地評価調書(案)

様

会社名

貴殿よりご依頼がありました下記案件につきまして  
は、本書をもってご報告申し上げます。

記

1 工事名

2 所在地

3 価格時点

作成者

(日本産業規格A列4判縦)

←目次1-(1)の工事名を転記する

〇〇川左岸〇〇築堤工事  
一般国道〇号〇〇改築工事

年度

標準地評価調書(案)

(日本産業規格A列4判縦)

[目次]

	目	次
1	概要	
	(1) 工事名	
	(2) 取得箇所	
2	標準地評価格算定表	
3	地域分析	
	(1) 近隣地域の分析	
	(イ) 地域の判定	
	(ロ) 地域の範囲	
	(ハ) 地域要因調査表	
	(2) 類似地域の分析	
	(イ) 地域の範囲	
	(ロ) 地域要因調査表	
4	個別分析	
5	標準地の選定	
6	標準地評価格の算定	
	(1) 試算価格	
	比準価格	
	収益価格	
	積算価格	
	(2) 規準価格	
	(3) 鑑定評価格	
	(4) 試算価格の調整と標準地評価格の決定	
7	試算価格算定表	
	(1) 比準価格算定表	
	(イ) 比準価格算定の要旨	
	(ロ) 事情補正	
	(ハ) 時点修正	
	(ニ) 建付減価補正	
	(ホ) 価格形成要因格差率	
	(2) 収益価格算定表	
	(イ) 収益価格算定の要旨	
	(ロ) 収益価格の算定要因	
	(ハ) 価格形成要因格差率	
	(ニ) 賃貸事例調べ	
	(3) 積算価格算定表	
	(イ) 積算価格算定の要旨	
	(ロ) 価格形成要因格差率	
8	規準価格算定表	
	(イ) 規準価格算定の要旨	
	(ロ) 時点修正	
	(ハ) 価格形成要因格差率	
9	標準地の評価格から評価した土地の価格の調整	
10	付属資料	

- (イ) 個別的要因調査表
- (ロ) 個別的要因調査表及び算定表（標準化補正）
- (ハ) 地域要因調査表（近隣地域・類似地域）
- (ニ) 地域要因調査表及び算定表
- (ホ) 取引事例調査表

- (添付図書)
- 1 鑑定評価書
  - 2 位置図(縮尺 50,000 分の 1)
  - 3 一般平面図
  - 4 地域の種別の区分図、公示地、基準地、取引事例地及び標準地の位置並びに価格の表示図(縮尺 1,000 分の 1～5,000 分の 1)
  - 5 実測平面図(縮尺 250 分の 1 又は 500 分の 1)

〔調書内容〕

1 概要

(1) 工事名

〔〇〇川左岸〇〇築堤工事  
一般国道〇号〇〇改築工事〕

(2) 取得箇所

市 町 地内

村

〔左岸K／ ～ K／ 、ℓ＝ m  
測点番号 No. ～No. 、ℓ＝ m〕

2 標準地評価格算定表

県 郡 区 町 地内  
市 市 村

(単位：1 m<sup>2</sup>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	標準地 評価格	評価 時点 年月日	摘要

3 地域分析

(1) 近隣地域の分析

(イ) 地域の判定

今回取得する地域は、JR〇〇線〇〇駅の東方約〇〇kmに位置し、一般国道〇〇号より約〇m入った低丘陵地に存する一般住宅地域である。この地域は、比較的小規模な敷地に木造平屋、二階家の一般住宅のほか、アパート、小売店舗が混在し、又学校、病院、その他公共施設等が至近距離にあるため、居住環境の良好な地域であり、都市計画法上住居地域に指定されている。

以上のような状況に基づき、地域区分を標準住宅地域と判定した。

なお、同一需給圏の範囲については〇〇状況から〇〇と判断した。

(ロ) 地域の範囲

1 0 添付資料のとおり

(ハ) 地域要因調査表

1 0 添付資料のとおり

地域要因調査表(近隣)

条件	項 目	細 項 目	内 訳
街路	街路の幅員・構造等の状態	幅 員	近隣地域における標準的な街路の幅員約〇m

		舗 装	大部分がアスファルト舗装によって舗装
		配 置	比較的均衡がとれている。
		系統及び連続性	幹線街路への連続性は優れている。
		(除雪施設等)	

交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	C駅へ約〇km(C市営バス利用可)
		都心への接近性	A市までの約〇分
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	C駅前周辺の商店街へ約〇km
		最寄商店街の性格	店舗の数および連たん性に優れた商店街、スーパーもあって良好である。
学校・公園・病院等の配置の状態	小学校・公園・病院・官公署等	小学校へ〇m、市立病院、市役所までは約〇m	
環 境	気 象 の 状 態	日照、温度、湿度、通風等	南側斜面の丘陵地で、日照、通風等が優れている。
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	丘陵地であるため、眺望、景観は良好。
	居住者の移動等の状態	居住者の増減、家族構成等	
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	普通
境 条 件	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積	〇㎡
		各画地の配置の状態	各画地の地積、形状等の均衡がとれ、整然としている。
		土 地 の 利 用 度	建物の疎密度〇%
		周辺の利用の状態	丘陵地に存する閑静な一般住宅地域
件	供給処理施設の状態	上 水 道	完備
		下 水 道	無
		都 市 ガ ス 等	完備
	危険施設・処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無
災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無	
公害発生の程度	騒音、大気汚染等	特になし	
行政的 条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	住居地域、建ぺい率〇%、容積率〇%
		その他の規制	無
その他	そ の 他	将来の動向	現状で推移するものと考えられる。
		そ の 他	

## (2) 類似地域の分析

## (イ) 地域の範囲

10 添付資料のとおり

## (ロ) 地域要因調査表

10 添付資料のとおり

(別表) 地域要因調査表(類似)

条件	項目	細項目	内 訳
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅 員	近隣地域における標準的な街路の幅員約〇m
		舗 装	大部分がアスファルト舗装によって舗装
		配 置	比較的均衡がとれている。
		系統及び連続性	幹線街路への連続性は優れている。
		(除雪施設等)	
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	C駅へ約〇km(C市営バス利用可)
		都心への接近性	A市までの約〇分
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	C駅前周辺の商店街へ約〇km
		最寄商店街の性格	店舗の数および連たん性に優れた商店街、スーパーもあって良好である。
学校・公園・病院等の配置の状態	小学校・公園・病院・官公署等	小学校へ〇m、市立病院、市役所までは約〇m	
環境条件	気象の状態	日照、温度、湿度、通風等	南側斜面の丘陵地で、日照、通風等が優れている。
	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	丘陵地であるため、眺望、景観は良好。
	居住者の移動等の状態	居住者の増減、家族構成等	
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	普通
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面积	〇㎡
		各画地の配置の状態	各画地の地積、形状等の均衡がとれ、整然としている。
		土地の利用度	建物の疎密度〇%
		周辺の利用の状態	丘陵地に存する閑静な一般住宅地域
	供給処理施設の状態	上 水 道	完備
		下 水 道	無
都 市 ガ ス 等		完備	

危険施設・処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	無
災害発生の危険性	洪水、地すべり等	無
公害発生の程度	騒音、大気汚染等	特になし

行政的 条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	住居地域、建ぺい率〇%、容積率〇%無
		その他の規制	
その他	その他	将来の動向	現状で推移するものと考えられる。
		その他	

(注) 地域分析について

(1) 近隣地域の分析

一般的要因を把握して、地域分析を行うにあたっては次の三点に留意して判定するものである。

- ① その不動産がどのような地域に属するか。
- ② その地域は、どのような地域的特性を有するか。
- ③ その特性は、その地域内の不動産の価格形成上、全般的にどのような影響力を有するか。

(イ) 地域の判定

地域分析のうち①その対象不動産がどのような地域に属するかについて判定することで、すなわち取得対象地を含む近隣地域の用途的地域の区分を行うものであり、次の点に留意する必要がある。

- a 取得しようとする対象地を含む近隣地域の位置、これは主要交通機関及び主要道路等から判断
- b 近隣地域内の現在における土地利用状態及び将来の動向等
- c 都市計画法上の用途区分との関連
- d 同一需給圏の範囲

(ロ) 地域の範囲

地域の範囲の判定にあたっては、その地域内におけるそれぞれの土地価格水準が30パーセント(画地条件を除く)以内に分布する地理的範囲を一応の目安として行う。

4 個別分析(標準的使用の判定)

今回取得に係る近隣地域は、地域の判定で述べたとおり〇〇を中心とした〇〇地域である。近隣地域内の画地分布の状況を(現地踏査・住宅地図・取得地:いずれかを選択)により確認すると、画地間に大小のバラツキは見られるものの、画地規模が概ね〇〇.00㎡程度が標準的であると認められることから、近隣地域の標準的使用を画地規模〇〇.00程度の〇〇用途と認定した。

(別表)

個別的要因調査表(標準地)

条件	項目	細項目	内 訳
街路 条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	接面する街路の系統および連続性は標準的なものと同程度
		幅員	約〇m市道
		舗装	未舗装
		(除雪施設等)	
交通・ 接近	交通施設との距離	最寄駅への接近性	C駅へ約〇km(C市営バス利用可)
	商店街との接近の程度	最寄商店街への接近性	C駅前周辺の商店街へ約〇km

	公共施設等との接近の程度	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	小学校へ約〇m、市立病院、市役所へいずれも約〇m
環境条件	日照・通風・乾湿等の良否	日照、通風、乾湿等	北側に市道があり、日照、通風、乾湿とも普通
	地勢・地質・地盤等の良否	地勢、地質、地盤等	南側斜面の丘陵地で地勢、地質、地盤ともに普通
	周囲の状態	隣接地の利用状況	いずれも一般住宅の敷地
	供給処理施設の状態	上水道	完備
		下水道	無
都市ガス等	完備		
危険施設・処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等の有無	無	
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	地積	〇㎡
		間口	約〇m
		奥行	約〇m
		形状	長方形
	方位・高低・角地・その他接面街路との関係	方位	北側
		高低	接面街路より〇cm高、隣接地とほぼ等高
		角地その他	中間画地
		崖地部分	無
私道負担	無		
その他	高圧線等	無	
行政的 条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	住居地域、建ぺい率〇%、容積率〇%
その他	その他		

(注) 個別分析について

個別分析とは、対象不動産の個別的要因を分析することにより、その最有効使用を判定するものである。したがって調書作成にあたっては、次の2点に重点を置き説明を行うこととする。

① 対象不動産の属する用途的地域の判定(都市計画法上の用途地域の区分と現実の利用状況を説明)

用途的地域の判定を行うにあたっては、都市計画法にいう用途地域と必ずしも一致するものでなく同一の用途地域内においても、用途の同質性においてニュアンスの異なるいくつかの地域を想定することが可能な場合もあるので注意を要する。

② 対象不動産の存する地域の一般標準的使用

個々の不動産は、当該地域の地域的特性に適合するあらゆる使用方法のうち、その効用を最高度に発揮するような用途並びに建物の種類、規模等であることが最有効使用といえる。した





号	別	地番	収益	費用	益 (a) － (b)	帰属する純収益	益 (c)－ (d)	積	還元利回り	成要因格差率	$\frac{(e) \times (h)}{(f) \times (g)}$		

(イ) 収益価格算定の要旨

近隣の状況は、中規模の一般住宅が多い新興住宅地であり、賃貸用アパートも散見される。価格算定にあたっては、土地残余法に基づき把握した土地に帰属する純収益を土地の還元利廻りで除した価格を算定価格とした。

(ロ) 収益価格の算定要因

① 総収益

家賃収入	1戸当月額 30,000円 × 8戸 × 12ヶ月 = 2,880,000円
敷金運用益	1戸当月 3ヶ月分運用利廻り 6% 30,000円 × 8戸 × 3ヶ月 = 720,000円 720,000円 × 0.06 = 43,200円
計	2,923,200円

② 総費用

減価償却費	残存耐用年数 23年 残存率 0 積算価格 16,744,000円 16,744,000円 × 1/23 = 728,000円
修繕費	積算価格の 1% 16,744,000円 × 0.01 = 167,440円
管理費	支払賃料の 3% 2,880,000円 × 0.03 = 86,400円
損害保険料	積算価格の 0.3% 16,744,000円 × 0.003 = 50,230円

公租公課	固定資産税率 14/1,000 都市計画税率 2/1,000 建物課税標準額 6,500,000円 6,500,000円 × (14/1,000 + 2/1,000) = 104,000円 土地課税標準額 1,250,000円 1,250,000円 × (14/1,000 + 2/1,000) = 20,000円
計	124,000円
貸倒れ準備費	0
空室等による損失相当額	支払賃料の 0.5ヶ月分 15,000円 × 8戸 = 120,000円
計	1,276,070円

③ 建物に帰属する純収益

建物再調達原価	18,200,000円 (別紙計算書—省略)
耐用年数	25年 (公営住宅程度)

経過年数 2年  
 積算価格  $18,200,000 \times \frac{25-2}{25} = 16,744,000$  円  
 還元利回り 8%  
 建物に帰属する純収益  
 $16,744,000 \times 0.08 = 1,339,520$  円

(ハ) 価格形成要因格差率…別表により求められた要因格差率による。

(二) 賃貸事例調べ

番号	所在	建物の構造用途	建築面積	建築時期	敷地の状況	賃貸借契約年月日	支払賃料	敷金等の一時金	権利金等の一時金	附加使用料	支払時期	摘要
1	～3丁目 1285	木造瓦葺 二階建賃貸用アパート2棟 8戸(1階4戸、2階4戸)	140㎡ 延面積 280㎡	S49.7	住宅地 240㎡ 間口 12m 奥行 20m	S49.7	各戸共 月額 30,000円	各戸 共家賃の 3ヶ月	なし	なし	月末	

(3) 積算価格算定表

県 郡 区 町 地内  
 市 村  
 円)

(単位：1㎡当たり)

地域の種別	(a) 素地取得価額	(b) 造成工事費及び付帯費	(c) 合計額 (a) + (b)	(d) 有効宅地面積	1㎡当たり試算価格 (c)/(d)	積算価格	摘要

(イ) 積算価格算定の要旨

当該地は一つの団地として、造成されたものであり、当該団地の実施設計及び工事に関し、造成時点における素地買収費、開発負担金、支払金額をもとにして時点修正を行なった造成工事費、設計料、その他の直接経費及び事業主が通常負担する販売費及び一般管理費等により積算価格を算出した。

素地価格については、取引時点が古く環境条件等の変化も著しいので現時点における取引事例等を調査のうえ算出した。

造成費及び付帯費用は別紙のとおりで、支払金額については実際施工者より証明書を徴収し、これを基にして算出した。

(ロ) 価格形成要因格差率…別表により求められた要因格差率による。

8 規準価格算定表

県 郡 区 町 地内  
市 市 村

(単位：1㎡当たり円)

地域の 種別	公示地又は基準地			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	(a) 価格	(b) 時点 修正 率	(c) 価格形成 要因格差 率	算定価格 (a)×(b)×(c)		

(イ) 規準価格算定の要旨

対象地の存する近隣地域内に地価公示地〇〇〇が設置されており、これは規範性が高く、価格規準の基礎となる土地として選定した。規準価格を算定した結果、標準地評価価格との開差率も〇〇%となっており均衡を得ているものと判断した。

(ロ) 時点修正

別紙のとおり

(ハ) 価格形成要因格差率…別表により求められた要因格差率による。

(注) 規準価格との開差率について

要領第 10 条にかかる標準地の評価を行うに際しては、公示地または基準地との均衡を保持することと規定されており、標準地評価価格を決定する場合は、公示地または基準地から規準を行うこととしているが、この場合標準地評価価格と規準価格との開差率  $\left(1 - \frac{\text{標準地評価価格}}{\text{規準価格}}\right)$  が 20%程度あれば均衡を得ているものと解する。なお、20%程度を超えるような開差率が生じた場合は、理由を付することとする。

(別表)

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)						
				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
				$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$

標準化補正率(A)		地域要因格差率(B)								
その他	格差率 の逆数	街路 条件	交通接 近条件	自然的 条件	環 境 条件	宅地造 成条件	宅地化 条件	行政的 条件	その他	格差率
$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{100}{(\quad)}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$

個別的要因格差率(C)									要因格差率 (A)×(B)×(C)	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		
$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	$\frac{(\quad)}{100}$	

9 標準地の評価格から評価した土地の価格の調整

調整価格算定表

県 市 区 町 地内  
郡 郡 村

等級区分	筆 数	取得面積	調整前の各画地 の価額の総額	調整後の各画地 の価額の総額	摘 要
1	○	○ ○	○○○○○	△△△△△	*等級が別れる場合は等級毎に計上すること。 *等級が別れる場合は等級毎に実測平面図に表示すること。
2	○	○ ○	○○○○○	△△△△△	
計	○○	○ ○	○○○○○	△△△△△	

今回取得する○○地区については、地元から同一価格で取得されたい旨の要望があり、検討した結果、価格の調整についてはやむをえないと判断されるので調整価格算定表のとおり価格の調整を行うものである。

10 添付資料

- (イ) 個別的要因調査表
- (ロ) 個別的要因調査表及び算定表（標準化補正）
- (ハ) 地域要因調査表（近隣地域・類似地域）
  - ※地域要因調査表の一覧含む
- (ニ) 地域要因調査表及び算定表
- (ホ) 取引事例調査表

〔添付図書〕

1 鑑定評価書

2 位置図(縮尺5万分の1)

取得しようとする土地の位置については、今回取得区域を赤色で着色し円で囲む。また、上段に「今回申請箇所」と表示し、下段には土地の所在を表示すること。

3 一般平面図

用地取得済箇所を黄色で着色して工事も完了であれば「工事完了」と表示し、今回取得しようとする箇所を赤色で着色し、また残りの取得予定箇所を緑色で着色すること。

なお、この図面については位置図と併用でも可。

4 地域の種別の区分図、公示地、基準地、取引事例地及び標準地の位置並びに価格の表示図(縮尺1,000分の1～5,000分の1)

(1) 近隣地域の範囲を宅地地域の場合は赤色で、宅地見込地地域の場合は赤色斜線で、田地地域の場合は茶色で、畑地地域の場合は黄色で、林地地域の場合は緑色でそれぞれ着色し、「近隣地域」と表示する。

(2) 類似地域の範囲についても近隣地域の場合と同様に着色し、地域別にそれぞれ「類似地域A」、「類似地域B」、……と表示する。

(3) 標準地を赤色で、類似地域内の標準的な画地を青色でそれぞれ表示し、標準地については次の表示票をはりつける。

標 準 地 ( )	
比準価格	円
収益価格	円
積算価格	円
規準価格	円
鑑定価格	円
算定価格	円

注) ( )書には近隣地域の種別の区分を記入し、算定価格は朱書とする。

(4) 事例地をだいたい色で表示し、次の表示票をはりつける。

イ) 取引事例地の場合

取 引 事 例 地 No.	
所 在 地	
地 目	
地 積	
取引価格	
取引時点	
試算価格	

ロ) 賃貸事例地の場合

賃 貸 事 例 地 No.	
建物の構造	
支払賃料	

5 実測平面図(縮尺250分の1又は500分の1)

参考2 取引事例調査表

取引事例調査表				
種別	(標準地と同じ地域の種別)		番号	
売主				
買主				
取引時点				
所在地				
地目	現況地目			
地積	取引面積(全体面積)			
類型	更地	建付地	借地権	底地
取引価格	総額	円		
	土地	円(円/m <sup>2</sup> )		
	建物等	円(円/m <sup>2</sup> )		
建物等	面積		構造	
	階層		用途	
	建築期		その他	
取引にあたっての事情等	<p>事情なし 買進み 売急ぎ(%)程度 事情等 [事例地の概略図]</p>			
取引の目的				





参考5 取得地比準調書(案)

取得地比準調書(案)の“表紙”については、標準地評価調書(案)の“表紙”に準じて作成するものとする。

土地取得価格算定表

町  
郡 村  
県 市 区  
(単位：1 m<sup>2</sup>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	比準率 B	算定 価格 A×B	取得価格	摘要

- 備考1 本表は、日本産業規格A列4判縦とし、地域の種別ごと別紙とすること。  
 2 比準率は、下表(個別的要因格差率算出表)により算出した格差率をもって算出すること。  
 3 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

町  
郡 村  
県 市 区

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	
	( ) 100	( ) 100	( ) 100	( ) 100	( ) 100	( ) 100	( ) 100	( ) 100	( ) 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 本表は、日本産業規格A列4判縦とする。

[添付図面の作成]

図面は、次に掲げる種類について当該各号に定めるところに従って作成するものとする。

一 位置図

取得又は使用しようとする土地の位置については、今回の取得区域を赤色で、前回又は、関連する前年度の取得区域を黄色で色別表示するものとする。

二 実測平面図

評価地目の表示については、宅地を紅色、宅地見込地を紅色斜線、田を茶色、畑を黄色、原野を緑色斜線、墓地を紫色、道路堤塘を薄墨色、池沼及び水路を水色で色別し、必要に応じて標準地及び比準地(標準地に準じる比準地)の表示並びに地目ごとの査定等級を記入するものとする。

三 字図

取得又は使用する土地を赤色で表示するものとする。



