

道路敷地の評価方法について

平成17年7月

阪神高速道路公団

道路資産の再調達原価の算出方法

(民間企業並財務諸表作成ベース)

[土地]

	土地代		補償費	測量費等
	A 鑑定評価に準じた方法による単価(円)	B 数量(m ²)		
直接費				
労務費	-	-		
その他経費	-	-		

鑑定評価に準じた方法を適用して算出された評価単位毎の単価に数量を乗じて算定

A. 評価単位を含む近隣地域の価格形成要因の分析に基づいて標準画地を設定し、鑑定評価に準じた方法を適用して評価単位毎の単価を設定

B. 道路管理上使用している図面、台帳に基づいて数量を把握

過去の支出実績に土木補償費デフレーターを乗じて現在価値に置換

過去の路線毎の支出実績に基づき配分した金額に、土木用地費デフレーターを乗じて現在価値に置換

過去の路線毎の支出実績に基づき配分した金額に、労務費デフレーターを乗じて現在価値に置換

過去の路線毎の支出実績に基づき配分した金額に、土木用地費デフレーターを乗じて現在価値に置換

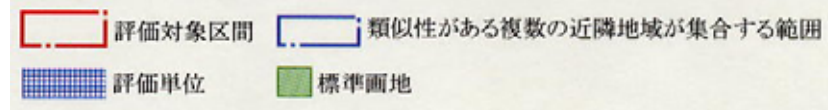
道路敷地(土地)の評価

◆ 周辺土地価格を基準として評価を行い、用地取得業務に付随して生じるその他の支出に相当する額を加算して再調達原価を算出。

〔土地の評価の手順〕

- 評価対象区間を含む地域の中で、土地利用等価格形成が類似する一定の地域(近隣地域)を把握し、その地域の中に含まれる阪神高速道路の区間(道路敷地)を評価単位として設定
- 上記地域の中で、規模・形状等価格形成要因が標準的な状態にある画地を**標準画地に設定**
- 標準画地ごとに**取引事例比較法等を適用して価格を決定**し、評価単位の面積を乗じることで道路敷地価格を算出
- 当該価額に、過去の支出実績から求められる補償費、測量費、労務費等相当額を土木補償費デフレクター等により現在価値に置き換えて加算し再調達原価を算出

道路敷地の評価方法について(イメージ)



評価対象区間を含む地域の中で土地利用等価格形成要因が類似する一定の地域（近隣地域に相当する。以下「近隣地域」という。）を把握し、近隣地域の中に含まれる阪神高速道路の区間(道路敷地)を評価単位として設定

近隣地域の中で規模・形状等価格形成要因が標準的な状態にある画地（換言すれば、評価単位内の土地価格の中庸値を表す画地）を標準画地として設定

標準画地を取引事例比較法等により査定し価格を決定

地上権・区分地上権の評価

地上権・区分地上権の評価

各標準画地の土地価格に対する割合として、

先行事例(契約時の設定割合)

を踏まえた周辺市街地における標準的な割合

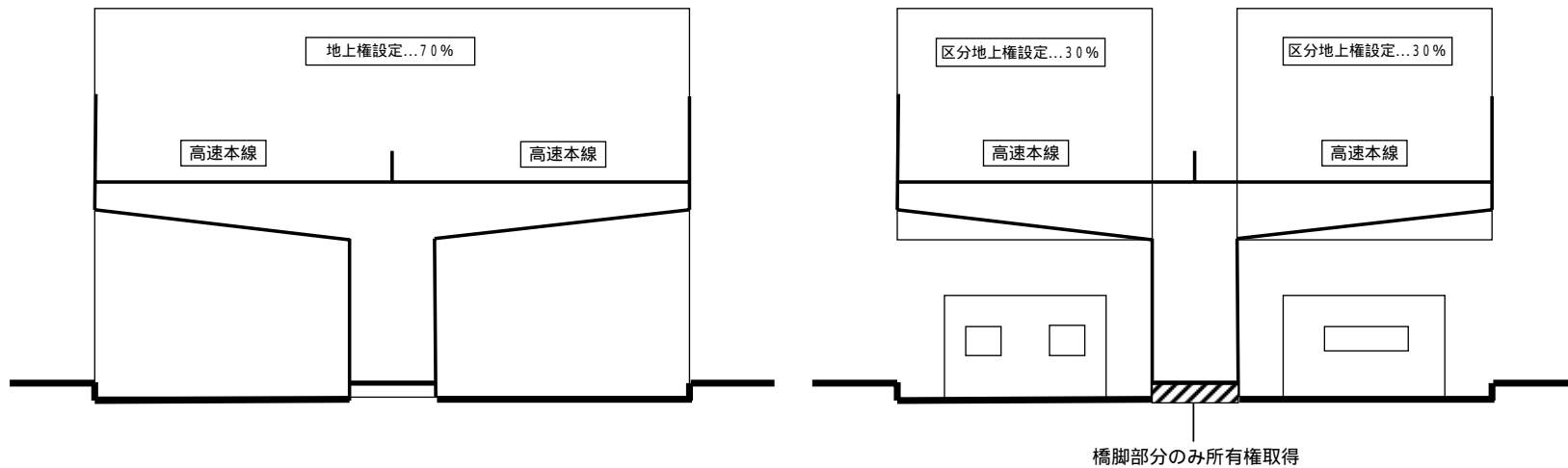
中央用地対策連絡協議会「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」

等を参考として、所有権に対する権利割合を評価単位別に設定した。

地上権割合 80% ~ 70%

区分地上権割合 80% ~ 5%

地上権・区分地上権設定の例



土地再調達価額集計例

路線	市区町村	所在	地番	面積	項目	土地代	補償費	測量費等	計	備考
森小路線	大阪市旭区	新森2丁目	51-5	251.84	直接費					所有権
					間接費					
					労務費					
					その他経費					
					小計					
森小路線	大阪市城東区	関目6丁目	6-2	2820.68	直接費					所有権
					間接費					
					労務費					
					その他経費					
					小計					
...	
計				3235.37						

別紙参照	A	B	C
------	---	---	---

森小路線の再調達価額

【項目内容】

土地代	鑑定評価に準じた方法による単価×面積
補償費	土地取得・移転等に伴う補償費
測量費等	土地鑑定費・測量費・用地交渉事務委託費等
労務費	土地取得に係る人件費
その他経費	土地取得に係るその他間接費

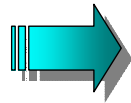
土地算出例(詳細)

土地評価額

図面情報			表題部					権利情報			実測情報	鑑定評価に準じた方法による土地代		筆数
評価単位番号	図面番号	路線	市区町村	所在	地番	地目	地積	権利種類	異動原因	異動年月日	実測面積	(単価)	(金額)	
12.5-1-1	*	森小路線	大阪市旭区	新森2丁目	51-5	公衆用道路	533.00	所有権	売買	S42.10.20	251.84			1
12.5-2-1	森-2	森小路線	大阪市城東区	関目6丁目	6-2	宅地	1,580.99	所有権	売買	S43.03.12	2,820.68			1
...
計											3,235.37			7

・単価 × 実測面積で算出

別紙「評価結果一覧表」及び「時点修正率」より



使用経費率・デフレータ

取得年度	労務費デフレータ	用地デフレータ	労務費率	その他経費率	税抜き率
1967	5.8934	2.4995	0.0674	0.0101	1.0000
1967	5.8934	2.4995	0.0674	0.0101	1.0000
...

再調達価額(土地)

土地代 (再掲)	労務費 (a)= x x	その他経費 (b)= x x x	土地代計 +(a)+(b)
...

A

・取得年度に応じた経費率・デフレータ率を乗じて再調達価額を算出

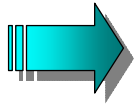
補償費等算出例(詳細)

補償費等支出額

図面情報 評価単位番号	図面番号	路線	市区町村	表題部 所在	地番	権利種類	用地区分	引渡予定	実測地積	年度	補償費(土地)	測量費等	合計
12.5-1-1	*	森小路線	大阪市旭区	新森2丁目	51-5	所有権	道路敷		251.84	S41			
*	*	森小路線	大阪市旭区	新森2丁目	51-5	所有権	道路敷			S42			
12.5-2-1	森-2	森小路線	大阪市城東区	関目6丁目	6-2	所有権	道路敷		2,820.68	S41			
*	*	森小路線	大阪市城東区	関目6丁目	6-2	所有権	道路敷			S42			
*	*	森小路線	大阪市城東区	関目6丁目	6-2	所有権	道路敷			S43			
*	*	森小路線	大阪市城東区	関目6丁目	6-2	所有権	道路敷			S44			
...
計													

使用経費率・デフレータ

西暦	補償費デフレータ	用地費デフレータ	労務費デフレータ	労務費率	その他経費率	税抜き率
1966	4.0803	2.8119	6.3590	0.0003	0.0183	1.0000
1967	3.8101	2.4995	5.8934	0.0674	0.0101	1.0000
1966	4.0803	2.8119	6.3590	0.0003	0.0183	1.0000
1967	3.8101	2.4995	5.8934	0.0674	0.0101	1.0000
1968	3.4658	2.1383	5.4569	0.0051	0.0317	1.0000
1969	3.1874	1.7968	4.9518	0.0036	0.0216	1.0000
...



再調達価額(補償費)

補償費 (c)= x	労務費 (d)= x x	その他経費 (e)= x x x	補償費計 (c)+(d)+(e)
...

B

再調達価額(測量費等)

測量費等 (f)= x x	労務費 (g)= x x	その他経費 (h)= x x x	測量費等計 (f)+(g)+(h)
...

C

・取得年度に応じた経費率・デフレータ率を乗じて再調達価額を算出

使用デフレーター(H16)

西暦	元号	用地費デフレーター	補償費デフレーター	労務費デフレーター
1962	S37	4.3596	5.2782	8.4996
1963	S38	3.6757	4.9597	7.9066
1964	S39	3.2136	4.6397	7.2872
1965	S40	3.0074	4.3751	6.7978
1966	S41	2.8119	4.0803	6.3590
1967	S42	2.4995	3.8101	5.8934
1968	S43	2.1383	3.4658	5.4569
1969	S44	1.7968	3.1874	4.9518
1970	S45	1.5366	3.0849	4.3949
...
1997	H9	0.6154	0.9293	0.9813
1998	H10	0.6483	0.9473	0.9739
1999	H11	0.6872	0.9523	0.9712
2000	H12	0.7329	0.9669	0.9700
2001	H13	0.7853	0.9690	0.9692
2002	H14	0.8443	0.9808	0.9893
2003	H15	0.9189	0.9904	1.0000
2004	H16	1.0000	1.0000	1.0000

【備考】

用地費デフレーター	土木用地費デフレーター(阪神公団)のH16を1として換算
補償費デフレーター	土木補償費デフレーター(阪神公団)のH16を1として換算
労務費デフレーター	人事院勧告の給与改善率を基に、H16を1として換算

評価結果一覧表(H15)

表-7 土地価格水準等評価結果一覧表(その6)

評価単 位番号	所 在	主な接面道路	最寄り駅	駅から の距離	用途地域	指定 建ぺい率	指定 容積率	画地面積	土地価格水準 (円/㎡)	備考
11-27	兵庫県川西市小花2丁目	5m 舗装市道	私鉄 阪急 川西能勢口	700m	準工業地域	60%	200%	1,000㎡		
11-28	兵庫県川西市小戸2丁目	6m 舗装市道	私鉄 阪急 川西能勢口	900m	第2種住居地域	60%	200%	150㎡		
11-29	兵庫県川西市小戸3丁目	ない	私鉄 能勢 網延橋	400m	市街化調整区域			150㎡		
11-30	大阪府池田市木部町	20m 舗装国道	私鉄 能勢 網延橋	400m	第1種住居地域	60%	200%	150㎡		
12-1	大阪府大阪市北区南森町1丁目	8m 舗装市道	市営地下鉄 南森町	300m	商業地域	80%	400%	1,000㎡		
12-2	大阪府大阪市北区南森町2丁目	40m 舗装国道	市営地下鉄 南森町	近接	商業地域	80%	800%	1,000㎡		
12-3	大阪府大阪市北区西天満5丁目	8m 舗装市道	市営地下鉄 南森町	300m	商業地域	80%	400%	1,000㎡		
12-4	大阪府大阪市北区扇町1丁目	27m 舗装府道	市営地下鉄 扇町	近接	商業地域	80%	600%	150㎡		
12-5	大阪府大阪市北区天神橋4丁目	4m 舗装市道	市営地下鉄 扇町	100m	商業地域	80%	400%	150㎡		
12-6	大阪府大阪市北区錦町	8m 舗装市道	J R 天満	250m	商業地域	80%	400%	3,000㎡		
12-7	大阪府大阪市北区樋之口町	7m 舗装市道	市営地下鉄 天神橋筋6丁目	500m	準工業地域	60%	300%	1,000㎡		
12-8	大阪府大阪市都島区友浜町3丁目	25m 舗装府道	市営地下鉄 都島	1.5km	準工業地域	60%	300%	500㎡		
12-9	大阪府大阪市旭区生江1丁目	8m 舗装市道	市営地下鉄 千林大宮	1.3km	準工業地域	60%	200%	300㎡		
12-10	大阪府大阪市旭区中宮2丁目	7m 舗装市道	市営地下鉄 千林大宮	600m	第1種住居地域	60%	200%	100㎡		
12-11	大阪府大阪市旭区中宮5丁目	6m 舗装市道	市営地下鉄 太子橋今市	1.1km	第1種住居地域	60%	200%	100㎡		
12-12	大阪府大阪市旭区太子橋1丁目	6m 舗装市道	市営地下鉄 太子橋今市	200m	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	150㎡		
12-13	大阪府大阪市旭区太子橋3丁目	4m 舗装市道	市営地下鉄 守口	500m	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	150㎡		
12-14	大阪府守口市外島町	8m 舗装市道	市営地下鉄 守口	750m	第1種住居地域	60%	200%	1,000㎡		
12-15	大阪府守口市八雲北町1丁目	5m 舗装市道	市営地下鉄 守口	1.2km	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	80㎡		
12-16	大阪府守口市八雲西町4丁目	4m 舗装私道	市営地下鉄 守口	1.3km	第1種住居地域	60%	200%	80㎡		
12-17	大阪府守口市大庭町1丁目	7m 舗装市道	市営地下鉄 大日	1.1km	第1種住居地域	60%	200%	80㎡		
12-18	大阪府守口市浅江町	15m 舗装市道	市営地下鉄 大日	1km	準工業地域	60%	200%	1,000㎡		
12.5-1	大阪府大阪市旭区新森2丁目	4m 舗装市道	私鉄 京阪 森小路	500m	第1種住居地域	60%	200%	100㎡		
12.5-2	大阪府大阪市東区関目6丁目	12m 舗装市道	私鉄 京阪 関目	600m	第1種住居地域	60%	200%	500㎡		
13-1	大阪府大阪市中央区森ノ宮中央2丁目	40m 舗装市道	市営地下鉄 森ノ宮	400m	商業地域	80%	600%	500㎡		
13-2	大阪府大阪市東成区中本2丁目	40m 舗装市道	市営地下鉄 緑橋	400m	商業地域	80%	600%	300㎡		
13-3	大阪府大阪市東成区深江北3丁目	40m 舗装市道	市営地下鉄 深江橋	300m	商業地域	80%	400%	500㎡		
13-4	大阪府東大阪市西堤1丁目	40m 舗装国道	市営地下鉄 高井田	400m	近隣商業地域	80%	300%	500㎡		
13-5	大阪府東大阪市長田1丁目	40m 舗装国道	市営地下鉄 長田	100m	商業地域	80%	400%	500㎡		
13-6	大阪府東大阪市西石切町7丁目	12m 舗装市道	私鉄 近鉄 新石切	600m	商業地域	80%	400%	1,000㎡		
14-1	大阪府大阪市浪速区恵美須東3丁目	4m 舗装市道	市営地下鉄 動物園前	350m	商業地域	80%	400%	80㎡		
14-2	大阪府大阪市西成区山王1丁目	25m 舗装市道	市営地下鉄 動物園前	100m	商業地域	80%	600%	500㎡		
14-3	大阪府大阪市西成区山王2丁目	4m 舗装市道	市営地下鉄 動物園前	200m	商業地域	80%	400%	80㎡		
14-4	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋4丁目	20m 舗装市道	市営地下鉄 阿倍野	300m	商業地域	80%	400%	1,000㎡		

時点修正率(H15~H16)

評価単位番号	H16土地価格水準(四捨五入後)	H16土地価格水準	年間変動率	H15土地価格水準
12.0-15	12-15		-6.0	
12.0-16	12-16		-6.0	
12.0-17	12-17		-6.0	
12.0-18	12-18		-6.0	
12.5-1	12.5-1		-4.0	
12.5-2	12.5-2		-6.0	
13.0-1	13-1		-6.0	
13.0-2	13-2		-9.0	
13.0-3	13-3		-6.0	
13.0-4	13-4		-9.5	
13.0-5	13-5		-5.5	
13.0-6	13-6		-6.0	
13.0-9	13-9		-4.0	
14.0-1	14-1		-3.0	
14.0-2	14-2		-6.5	
14.0-3	14-3		-5.0	
14.0-4	14-4		-1.0	
14.0-5	14-5		-5.0	
14.0-6	14-6		-5.0	
14.0-7	14-7		0.0	
14.0-8	14-8		-8.0	
14.0-9	14-9		0.0	
14.0-10	14-10		-3.5	
14.0-11	14-11		-3.5	