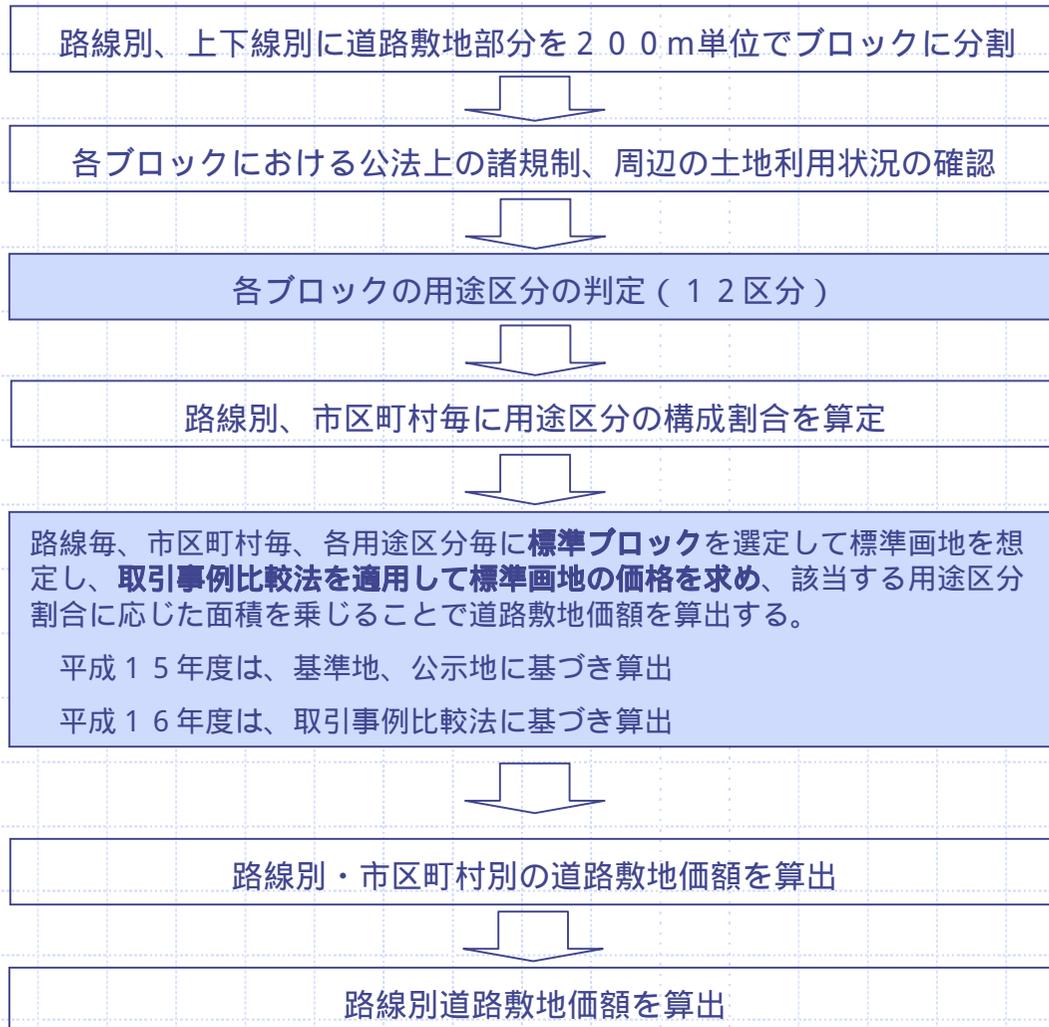
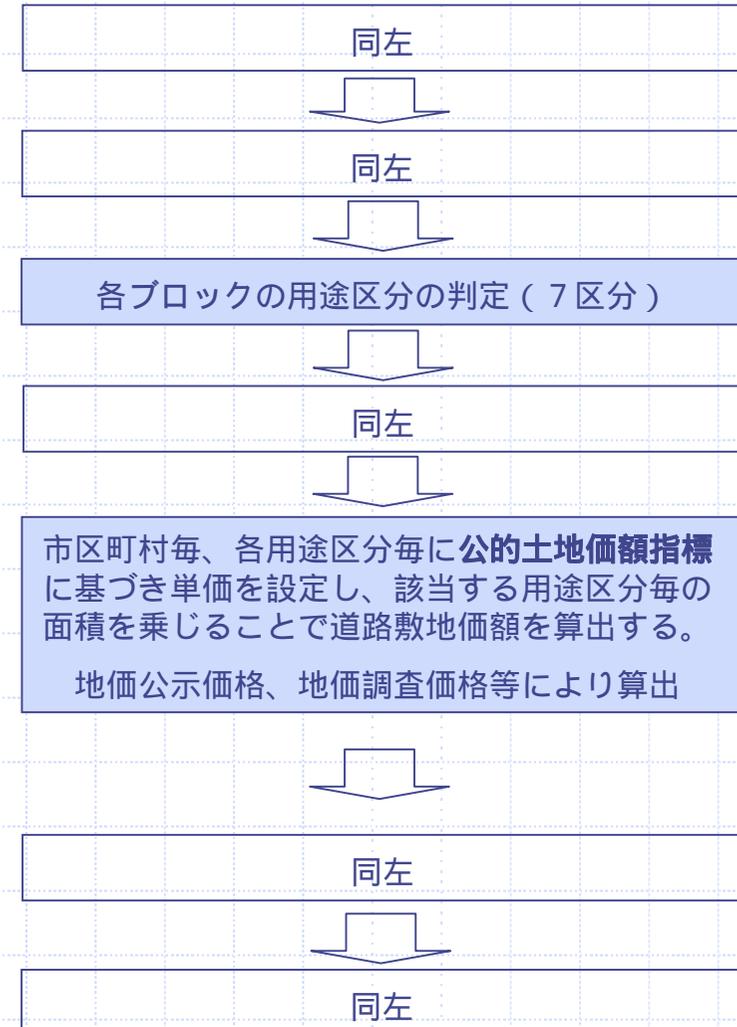


# 日本道路公団における土地の評価方法

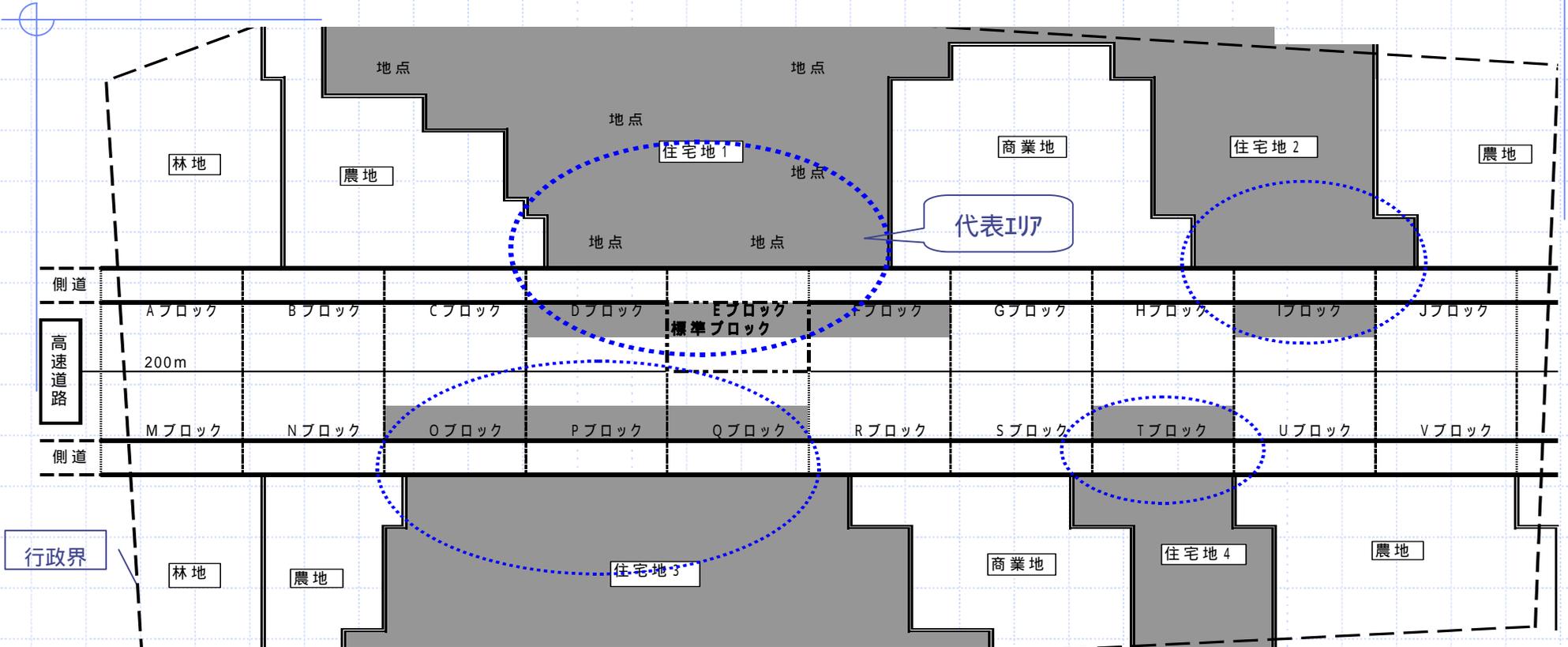
## H15年度民間企業並財務諸表



## H14年度民間企業並財務諸表



# (参考) 土地評価における標準ブロックの選定・評価



A市の住宅地の標準ブロックの具体的な設定方法及び価格決定方法(例)

- : A市における高速道路周辺の住宅地の中で、最も標準的な利用状況であると考えられる代表エリアを選定
- : で選定した代表エリアの利用状況を分析し、その結果を反映した標準画地の特性を把握
- : 代表エリア内のほぼ中央部に位置するブロックを標準ブロックとして選定
- : 標準ブロック内に標準画地を想定し、取引事例比較法等により価格を決定

## 用途区分表(詳細評価イメージ)

現況用途	宅地						農地	林地		
	住宅地		商業地		工業地					
用途地域	低層住宅地 宅 -	中高層住宅地 宅 -	近隣商業地 宅 -	普通商業地 宅 -	中小工場地 宅 -	大規模工場地 宅 -	宅地見込地 宅 -			
用途地域外	農漁村集落地 宅 -						農地 (農 - )	宅地化の影響を受けた農地 (農 - )	宅地化の影響を受けた林地 (林 - )	山林 (林 - )

用途地域外に商業地、工業地が存在する場合は、当該用途区分を行う場合がある。

## 用途区分判定

大区分	細区分	用途区分の判定
宅地 (住宅地)	低層住宅地 (宅 - )	主として市街化区域内の第1種・第2種低層住宅専用地域
	中高層住宅地 (宅 - )	主として市街化区域内の第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2種住居地域、準住居地域
(商業地)	近隣商業地域 (宅 - )	主として市街化区域内の近隣商業地域
	普通商業地域 (宅 - )	主として市街化区域内の商業地域
(工業地)	中小工場地 (宅 - )	主として市街化区域内の準工業地域・工業地域
	大工場地 (宅 - )	主として市街化区域内の工業専用地域
(見込地)	宅地見込地 (宅 - )	主として市街化区域内において、農地・林地等を形成している場合
(農漁村集落地)	農漁村集落地 (宅 - )	非線引き都市計画区域・準都市計画区域で用途地域が指定されていない地域、及び主として都市計画区域外の地域で宅地地域を形成している場合
農地	農地 (農 - )	農地地域のうち、農振法による農用地区域に指定されている農地
	宅地化の影響を受けた農地 (農 - )	上記以外の農地
林地	宅地化の影響を受けた林地 (林 - )	林地地域のうち、市街地・集落に比較的近い林地地域内にある林地
	山林 (林 - )	上記以外の林地

# (参考) 非償却資産(土地)の再調達原価の算出方法

(H15年度民間企業並財務諸表作成ベース)

## 〔土地〕

土地代	鑑定評価手法 による単価(円)	棚卸数量 (m <sup>2</sup> )	補償費	測量費等	用地事務 委託費	埋蔵文化財 発掘調査費	労務費及び その他経費

鑑定評価手法を用いて算出された市町村別・用途区分別の単価に棚卸数量を乗じて算定

道路本線に隣接する土地の用途に応じて区分し、鑑定評価手法を用いて市町村別・用途区分別の単価を設定  
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

開通区間ごとに把握された補償実績をもとに市町村別に補償額を算定

近年の実績に基づき面積あたりの金額を算出し、棚卸数量を乗じて算定

現行の積算基準に従い、土地価額及び補償費に対する比率を用いて算定

近年の実績に基づき面積あたりの金額を算出し、棚卸数量を乗じて算定

近年の実績に基づき、土地代、補償費及び測量費等に対する比率を用いて算定