

## 別記1

### 土地評価事務処理要領

#### 第1章 総則

##### (土地評価の単位)

第1条 土地の正常な取引価格は、次の各号の一に該当する土地（以下「画地」という。）を単位として評価するものとする。ただし、当該土地の形状等から一体的に利用することが困難なものは、一体的な利用が可能な範囲をもつて画地とするものとする。

- 一 一筆の土地（次号に該当するものを除く。）
- 二 所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地

##### (土地の面積)

第2条 土地の価額を求める場合は、原則として実測面積を用いるものとする。

##### (用途的地域の区分)

第3条 評価に係る地域を土地の用途的観点から、別表の用途的地域に区分するものとする。

##### (土地評価の手法)

第4条 土地の評価は、原則として標準地比準評価法により行うものとする。

- 2 標準地比準評価法により難しい場合は、路線価式評価によることができるものとする。
- 3 その他の地域内の土地は、個別に評価することができるものとする。

#### 第2章 標準地比準評価法

##### 第1節 評価の手順

##### (評価の手順)

第5条 標準地比準評価法によつて土地を評価するときは、次の手順により行うものとする。

- (1) 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。
- (2) 同一状況地域ごとに一の標準地を選定する。
- (3) 標準地を評価する。
- (4) 標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める。

##### (同一状況地域の区分の場合の留意事項)

第6条 同一状況地域は、次の各号に掲げるものに配慮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7条 標準地は、同一状況地域において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。

- 2 前項の個別的要因は、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」（昭和50年50号国土第4号国土庁土地局地価調査課長通達）別添1土地価格比準表、別添3林地価格比準表及び別添4農地価格比準表（以下「比準表」という。）の用途的地域ごとの個別的要因とするものとする。ただし、比準表に該当する用途的地域が定められていない地域の標準地については、類似する用途的地域の比準表を適正に補正するものとし、当該補正を行つた比準表の個別的要因とするものとする。

（標準地の評価格からの比準）

第8条 標準地の評価格からの比準は、比準表を用いて、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。ただし、当該同一状況地域の属する用途的地域が比準表に定められていない場合は、類似する用途的地域に係る比準表を適正に補正して使用するものとする。

- 2 比準表に定められた格差率が当該同一状況地域の実態に適合しないと認められるときは、当該格差率を当該同一状況地域の実態に適合するように補正することができるものとする。この場合において、格差率の補正は、不動産鑑定業者の意見等により適正に行うものとする。

（農地地域等内の建物敷地の評価）

第9条 農地地域、林地地域及び見込地地域内にあつて建物等の敷地の用に供されている土地は、当該土地の近傍の建物等の敷地の用に供されていない農地、林地等の正常な取引価格に当該土地を建物等の敷地とするために通常要する費用を加算して得た額を標準として評価するものとする。

## 第2節 標準地の評価

（標準地の評価方式）

第10条 標準地の評価格は、取引事例比較法により求めた価格を基準として、収益還元法又は原価法により求めた価格を参考として求めるものとする。ただし、取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は、収益還元法又は原価法により求めた価格を基準とするものとする。

- 2 前項の取引事例比較法、収益還元法及び原価法は付録の式により算定するものとする。

（取引事例比較法による評価）

第11条 取引事例比較法は、次の手順により行うものとする。

- (1) 近隣地域（評価対象地を含む同一状況地域をいう。）及び類似地域（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した同一状況地域をいう。）から多数の取引事例を収集する。
- (2) 収集した取引事例の中から適切な事例を選択する。
- (3) 選択された取引事例の価格を付録の算定式へ適用し、算定価格を求める。
- (4) 事例ごとの算定価格を比較考量して比準価格を求める。

（取引事例地の選択）

第12条 取引事例の選択に当たっては、次の各号に掲げる要件を備えたものを選択するよう努めるものとする。

- 一 事情補正率が30パーセント程度以内で、適正に補正できること

- 二 取引時期が2年程度以内であること
- 三 個別的要因の比較が容易であること
- 四 画地の面積が著しく相違していないこと
- 五 敷地と建物等が一括して取引されている場合においては、配分法が合理的に適用できること
- 六 違法な取引に係る不動産でないこと  
(事情補正)

第13条 取引事例に次の各号に掲げる特殊な事情が存する場合は、適正に補正するものとする。

- 一 投機目的の取引
- 二 中間利益の取得を目的とした業者間又は系列会社間における取引
- 三 場所的限定がある事業を営むことを前提とした取引
- 四 宅地造成業者等が事業の必要上からした過大な額の取引
- 五 過大な造成費が考慮された取引
- 六 売買手数料、登記料、立退料等土地の対価以外のものが含まれている取引
- 七 買主又は売主の不動産に関する知識や情報の不足により生じた過大又は過小な額の取引
- 八 金融ひっ迫、倒産等のため緊急を要した取引
- 九 知人、親類等の間で行った恩恵的な取引
- 十 調停、競売等により価格決定された取引
- 十一 その他減価又は増価すべき特殊な事情に係る取引  
(時点修正)

第14条 取引事例の取引の時点が価格時点と異なるときは、次の各号に掲げるもののうち妥当と認められる変動率を基に適正に定めた率により補正するものとする。

- 一 近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率
- 二 近隣地域又は類似地域内の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の標準価格の対前年変動率
- 三 都道府県別又は市町村別の用途別の公示価格又は標準価格の対前年変動率
- 四 財団法人日本不動産研究所調査に係る用途地域別市街地価格指数並びに田畑及び山林素地の価格の対前年変動率
- 五 全国農業会議所調査に係る田畑の価格の対前年変動率
- 六 類似不動産の取引価格の推移に基づく変動率
- 七 不動産鑑定業者が適正と認める変動率  
(不動産鑑定評価格との調整)

第15条 標準地の評価に当たっては、原則として別に不動産鑑定業者に当該標準地の鑑定評価を求めるものとする。この鑑定評価格と第10条の規定により求めた評価格との間に開差があるときは、必要に応じて、当該鑑定を行った不動産鑑定業者に当該鑑定評価格を決定した理由について説明を求めるとともに、第10条の規定により求めた評価格について、資料の選定及び活用、評価方式の適用の方法等を再検討して、標準地の適正な評価格を求めるよう努めるものとする。

(公示価格等との均衡)

第16条 公示価格を規準とする方法は、公示地と標準地の位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因を比較し、相互の価格に均衡を保たせることにより行うものとする。

2 公示価格と標準地の評価額を比較するときは、付録の取引事例比較法の算定式を準用するものとする。

3 近隣地域又は類似地域に公示地がない場合において、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額について前2項に準じて比較を行うものとする。

### 第3章 路線価式評価法

(評価の手順)

第17条 路線価式評価法によつて土地を評価するときは、次の手順により行うものとする。

(1) 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。

(2) 各同一状況地域内の街路を、画地条件以外の個別的要因において評価額が同一とみなされる範囲に区分し、その区分された街路の片側又は両側に標準画地を設定する。

(3) 標準画地を評価する。

(4) 標準画地の評価額をもつて、当該街路に路線価を付設する。

(5) 路線価を基礎として、各画地の評価額を求める。

(同一状況地域の区分)

第18条 同一状況地域の区分については、第6条の規定を準用するものとする。

(街路の区分)

第19条 街路の区分は、地勢の状況、街路の幅員、舗装の有無、系統及び連続性、諸施設への接近の度合、利用状況等を総合的に勘案して行うものとする。

(標準画地)

第20条 標準画地は、画地の個別的要因に減価すべき要因が認められない一方路の画地を想定するものとする。

(標準画地の評価)

第21条 標準画地の評価については、第2章第2節の規定を準用するものとする。

(各画地の評価)

第22条 各画地の評価については、第8条の規定を準用するものとする。

### 第4章 個別の評価

(評価の手順)

第23条 個別に土地を評価するときは、第10条、第15条及び第16条の規定に準じて行うものとする。

(その他の地域内の土地の評価)

第24条 その他の地域内の土地を評価するに当たつて、第10条の規定に準じて行うことが困難なときは、近傍における土地の価格を参考とし、取得する土地の自然的条件、経済的条件等を比較考量して評価するものとする。

別表 用途的地域（土地評価事務処理要領第3条関係）

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と判断される地域〕	住宅地域 〔住居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〕	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
		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
		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
		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
		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
	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と判断される地域〕	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
		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
		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
		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
		郊外路	都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）

		線商業 地域	沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域
	工場地域 〔工業生産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〕	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
		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
農地地域 〔農業生産活動のうち耕作のよ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〕	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
	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
林地地域 〔林業生産活動のうち、木竹の成育に供されることが自	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
	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
	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

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		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
	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
見込地域 (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)	宅地見込地域	大規模開発地域 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
		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
	農地見込地域	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
	林地見込地域	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
その他の地域		宅地地域、農地地域、林地地域及び見込地域以外の地域（鉱泉地、池沼、牧場、原野等）

(注1) 本表に定めるもののほか、必要に応じ用途的地域を定めることができるものとする。

(注2) 宅地見込地の判定は、(イ) から (ヌ) の事項を総合的に考慮して行うものとする。

- (イ) 母都市の人口、世帯数及び住宅建設の動向
- (ロ) 母都市への企業の進出の状況
- (ハ) 周辺の宅地開発の分布状況及び開発後の宅地の利用状況
- (ニ) 母都市の都心までの距離
- (ホ) 最寄鉄道駅までの距離
- (ヘ) 幹線道路までの距離
- (ト) 小学校及び中学校までの距離
- (チ) 地勢、地盤等の状況
- (リ) 開発行為の許可の可能性及び採算性
- (ヌ) その他開発に伴い必要となる事項

付録

1 取引事例比較法

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

M 1平方メートル当たりの取引価格 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 事例地の取引価格に影響を及ぼしている認められる特殊な事情が存する場合における当該事情に係る補正率

T 時点修正率 事例地の取引の時点から価格時点までの土地価格の変動率

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比準表を用い比較して求めた格差率

(標準様式)

事例地番号	住所及び地番	取引時点	(a) 取引価格	(b) 事情補正	(c) 時点修正

(d) 建付減価補正	(e) 標準化補正	(f) 地域格差	算定価格 (a) × (b) × (c) × (d) × (e) × (f)	比準価格

2 収益還元法

(1) 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、貸料、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。

(標準様式)

事例地 番号	所在及び 地番	建物及びその敷地			(d) 建物に帰属 する純収益	(e) 土地に帰属 する純収益 (c) - (d)
		(a) 総収益	(b) 総費用	(c) 総収益 (a) - (b)		

(f) 敷地面積	(g) 土地の還 元利回り	(h) 標準化補 正	(i) 地域格差	算定価格 (e) ÷ (f) ÷ (g) × (h) × (i)	収益価格

(2) 農地地域内の土地

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

R 1平方メートル当たり平均純利益 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、自家消費分相当額で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。

(標準様式)

(a) 粗収入	(b) 農業経営費	(c) 純収益 (a) - (b)	(d) 還元利回り	収益価格 (c) ÷ (d)

(3) 林地地域内の土地

$$\frac{A_u + Dn_1 (1+r)^{u-n_1} + \dots - \{C_1 (1+r)^{u-1} + \dots + C_u\}}{(1+r)^u - 1} - V$$

A<sub>u</sub> 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 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。

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

$n$  … 間伐年 植林より間伐までの年数

$C_i$  …  $C_u$  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。

$r$  … 還元利回り 年利率 4 パーセントを標準とする。

(標準様式)

(a) 伐期収入	(b) 間伐収入の 後価合計	(c) 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) 管理資本費	収 益 価 格 (d) ÷ (e) - (f)	備 考
		$r =$ $u =$

### 3 原価法

(1) 宅地地域内の土地 ((2) 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一平方メートル当たりの工事費及び付帯費用

(標準様式)

事例地 番 号	所在及び地番	素 地 価 格 (a)			
		事例価格	事情補正	時点修正	標準化補正

素地価格 (a)		(b)	算定価格 (a) + (b)	積算価格
地域格差	標準地の素地価格	造成工事費 等		

(2) 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

(標準様式)

(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	積算価格 (c) ÷ (d)

(3) 農地地域内の土地及び林地地域内の土地

(1) 又は (2) に準ずる。

(4) 宅地見込地地域内の土地

$$\{L f - D (1 + n c) - L f i\} \div (1 + n' c) \div (1 + r)^m$$

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 当該開発区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。

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

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。

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つて、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' 素地取得等の期間 素地取得時から宅地販売時まで標準的な所要月数

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斟酌して求める。

(標準様式)

転換後の更地価格			造成工事費等の後価額			付 帯	
(a) 転換後の更地価格	(b) 有効宅地化率	(d) 算定価格 $(a) \times (b)$	(e) 造成工事費等	(f) 投下資本 収益率 $1 + n'c$	(g) 算定価格 $(e) - (f)$	(a) 転換後の更地価格	(b) 有効宅地化率

費 用		(j) 造成原価	(k) 前価係数	(p) 熟成度修正	積算価格	備 考
(h) 付帯費用割合	(i) 算定価格 $(a) \times (b) \times (h)$	$(d) - (g) - (i)$	$1 + n'c$	$(1 + r)^m$	$(j) \div (k) \div (p)$	
						n = c = n' = r = m =

(5) 農地見込地地域内の土地及び林地見込地地域内の土地

(4) に準ずる