

道路敷地の評価方法について

平成17年7月



道路敷地の再調達原価の算出方法

土地代	鑑定評価に準じた方法による単価(円)	棚卸数量(m ²)	補償費	測量費等	用地事務委託費	労務費及びその他経費

鑑定評価に準じた方法を適用して算出された市区町村別・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利用用途に応じて用途区分を判定し、鑑定評価に準じた方法を適用して市区町村別・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支出総額にデフレーター処理を行い市区町村別に補償額を算定

近年の実績に基づき単位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、土地代、補償費及び測量費等に対する比率を用いて算定

地上権等がある場合は、鑑定機関が権利割合を算定し算出

間接費の詳細はP9以降

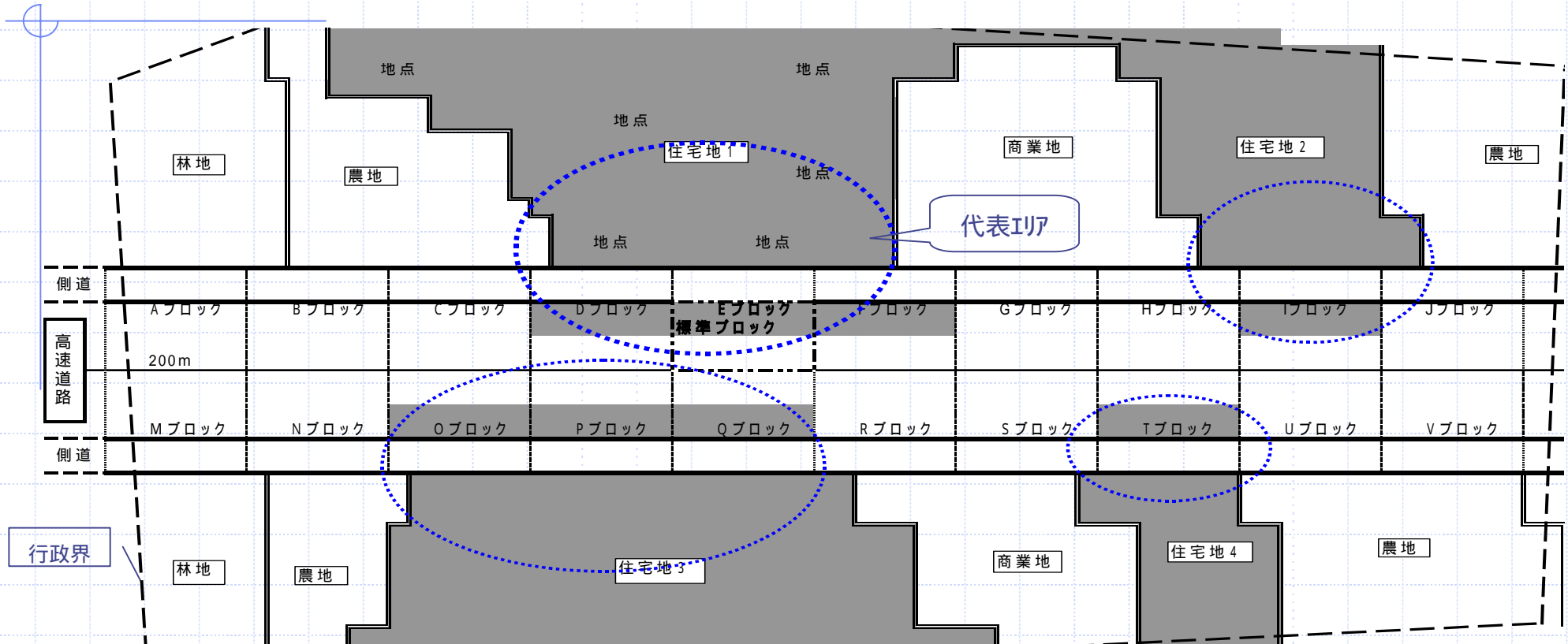
道路敷地(土地)の評価

◆ 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]

- 道路敷地を、キロポストを基準に200mごとのブロックに分割し、各ブロックについて周辺の都市計画法上の規制や土地利用の状況(宅地、農地等)を考慮して用途区分を判定
(JH全体で開通延長 8343.6km 道路敷地面積 416,610千㎡)
- 路線別、市区町村別、用途区分別に標準画地を想定
- 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、該当する用途区分割合に応じた面積を乗じることで道路敷地価格を算出
- 当該価額に、近年の支出実績から求められる補償費、測量費、労務費等相当額を加算して再調達原価を算出

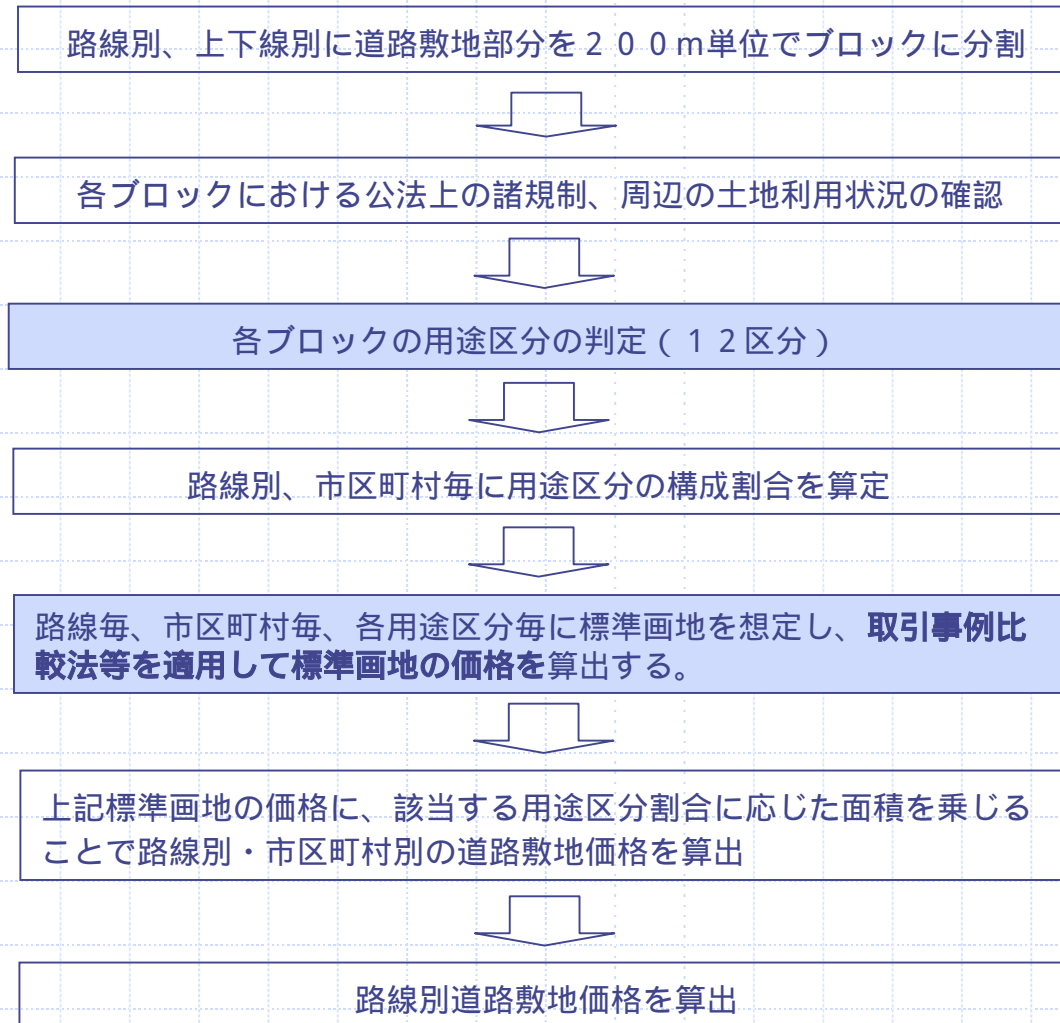
(参考) 道路敷地の評価方法について(イメージ)



A市の住宅地における具体的な評価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
- : 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

土地の評価のフロー



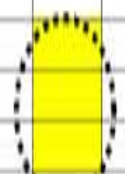
鑑定機関による作業

公団による作業

道路敷地(土地)の評価事例

①標準画地一覧表・・・鑑定機関による評価結果

基本的事項										用途別		用途別区分		用途別区分		用途別区分				用途別区分				用途別区分	
										用途別区分		用途別区分		用途別区分		用途別区分		用途別区分		用途別区分		用途別区分		用途別区分	
路線名	道路名	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	用途別区分	
北関東自動車道	北関東自動車道	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	
北関東自動車道	北関東自動車道	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	
北関東自動車道	北関東自動車道	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	
北関東自動車道	北関東自動車道	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	
北関東自動車道	北関東自動車道	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	
北関東自動車道	北関東自動車道	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	幹線	



②へ

②再調達価額(土地代)算出表

路線名	都道府県名	郡名	市区町村名	道路敷地資産
				面積(m ²)
北関東道	群馬県	佐波郡	赤堀町	

1 ブロック数…200m単位でブロックに分割(鑑定機関による)

ブロック数															
01低住	02中住	03近商	04普商	05中小工	06大工	07宅見	08農漁村	09農地	10宅農	11山林	12宅林	20河川橋	21トンネル	全体	有効

2 構成比率…ブロック数に基づき構成比率を算出(鑑定機関による)

構成比率												
01低住	02中住	03近商	04普商	05中小工	06大工	07宅見	08農漁村	09農地	10宅農	11山林	12宅林	全体

3 用途別面積(m²)…「2 構成比率」を元に用途区分別の面積を算出

用途別面積(m ²)												
01低住	02中住	03近商	04普商	05中小工	06大工	07宅見	08農漁村	09農地	10宅農	11山林	12宅林	全体

4 標準価格(円/m²)…鑑定機関による

標準価格(円/m ²)											
01低住	02中住	03近商	04普商	05中小工	06大工	07宅見	08農漁村	09農地	10宅農	11山林	12宅林

①標準画地
一覧表より

用途別価額(円)											
01低住	02中住	03近商	04普商	05中小工	06大工	07宅見	08農漁村	09農地	10宅農	11山林	12宅林

5 再調達価額(土地代)…「3 用途別面積」×「4 標準価格」にて算出

再調達価額 (土地代)	➡	③	へ
----------------	---	---	---

③土地総括表

路線名	道路名	都道府県名	郡名	市区町村名	面積(m ²)	再調達価額 (土地代)(円) A	補償費 B	測量費等 C	用地事務委託費 D	労務費及び その他経費 E	総合計(A~Eの計)
北関東自動車道	北関東自動車道	茨城県		水戸市							
北関東自動車道	北関東自動車道	茨城県	東茨城郡	茨城町							
北関東自動車道	北関東自動車道	茨城県	東茨城郡	内原町							
北関東自動車道	北関東自動車道	茨城県	西茨城郡	友部町							
北関東自動車道	北関東自動車道	栃木県		宇都宮市							
北関東自動車道	北関東自動車道	栃木県		栃木市							
北関東自動車道	北関東自動車道	栃木県	河内郡	上三川町							
北関東自動車道	北関東自動車道	栃木県	下都賀郡	壬生町							
北関東自動車道	北関東自動車道	栃木県	下都賀郡	石橋町							
北関東自動車道	北関東自動車道	栃木県	下都賀郡	都賀町							
北関東自動車道	北関東自動車道	群馬県		前橋市							
北関東自動車道	北関東自動車道	群馬県		高崎市							
北関東自動車道	北関東自動車道	群馬県		伊勢崎市							
北関東自動車道	北関東自動車道	群馬県	汝波郡	赤塚町							
北関東自動車道合計											

②の再調達価額(土地代)

(参考)

用途区分表

現況用途	宅地						農地	林地		
	住宅地		商業地		工業地					
用途地域が指定されている地域	低層住宅地 低住-01	中高層住宅地 中住-02	近隣商業地 近商-03	普通商業地 普商-04	中小工場地 中小工-05	大規模工場地 大工-06	宅地見込地 宅見-07			
用途地域が指定されていない地域	農漁村集落地 農漁村-08						農地 農地-09	宅地化の影響を受けた農地 宅農-10	山林 山林-11	宅地化の影響を受けた林地 宅林-12

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 低住-01	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 中住-02	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 近商-03	主として市街化区域内の近隣商業地域
	普通商業地域 普商-04	主として市街化区域内の商業地域
(工業地)	中小工場地 中小工-05	主として市街化区域内の準工業地域・工業地域
	大工場地 大工-06	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 宅見-07	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 農漁村-08	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 農地-09	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 宅農-10	上記以外の農地
林地	山林 山林-11	下記以外の林地
	宅地化の影響を受けた林地 宅林-12	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

間接費の算出

補償費の算出

1. 補償費算出の考え方

(1) 補償費については、その支出の直接の原因となる資産に原価算入することとし、以下のとおり整理。

- ・土地の取得に伴い発生する物件等(建物、工作物、動産、立木)の移転補償及びこれに係る付随的な支出(営業補償、仮住居補償等)に要する支出は、土地の原価に算入
- ・構築物の設置のために発生する漁業補償及び構築物の設置に伴い発生する事業損失に要する支出については、構築物の原価に算入

補償項目	内容		算入対象	
物件移転補償	建物移転料	道路建設にあたって支障となる建物の移転に要する費用の補償(建物の解体費用を含む)		土地
	工作物移転料	道路建設にあたって支障となる工作物の移転に要する費用の補償(工作物の解体費用を含む)		土地
	営業補償	建物等の移転に伴う営業の休止・廃止等により生じる損失の補償		土地
	立木補償	立木等の移植及び伐採等により生じる損失の補償		土地
	動産移転料	道路建設にあたって支障となる動産の移転に要する費用の補償		土地
	仮住居補償	道路建設にあたって支障となる建物に居住する者が仮住居を使用するのに要する費用の補償		土地
	移転雑費	建物等の移転に伴い生じる費用(移転先選定費用等)の補償		土地
特殊物件	道路建設に支障となる送電鉄塔、配電線、上下水道等の公共施設の移設(付替)に要する費用の補償	土地が取得対象の場合	土地	
		上記以外の場合	構築物	
残地補償	土地の一部を買収することにより残地に関して生じる損失の補償		土地	
事業損失	工事の施行に伴い事業用地外において発生する建物等の損傷・地下水等の枯渇等に対する費用負担		構築物	
漁業補償	漁業権等の消滅等に対する補償		構築物	

間接費の算出

補償費の算出

(2) 近年の補償実績から得られるデータ及び過去の路線毎に投下した「用地及び補償費」の支出総額を用いて、各路線の開通区間毎に補償費を推計。

- ・開通区間毎に要した補償費の総額を把握
- ・近年の補償実績をもとに用地費と補償費を推計
- ・補償費のうち、土地と構築物のそれぞれに原価算入する補償費を推計

用地取得に関する事業費については、高速道路建設費、一般有料道路建設費それぞれの予算科目の目細である「用地及び補償費」で管理しているが、区間によっては、補償費の項目別の内訳や補償費の総額まで把握可能である。

P12参照

間接費の算出

補償費の算出

2. 補償費の具体的な算出方法

(1) 補償費の集計

近年に開通した区間のうち、項目別の補償費が把握可能な区間については、開通区間別、項目別に補償費を集計。

補償費の総額の把握が可能な区間については、開通区間別に補償費総額を集計。

「用地及び補償費」としての把握が可能な区間については、開通区間別に「用地及び補償費」を集計。

(2) 比率による分別等

上記(1)の、の用地費と補償費の比率をもとに、上記(1)の を用地費と補償費に按分。

上記(1)の の補償費における償却資産に算入する補償費と非償却資産に算入する補償費の比率をもとに
(1)の を償却資産に算入する補償費と非償却資産に算入する補償費とに按分。

開通区間ごとの補償費総額を市町村別の道路敷地面積比で按分。

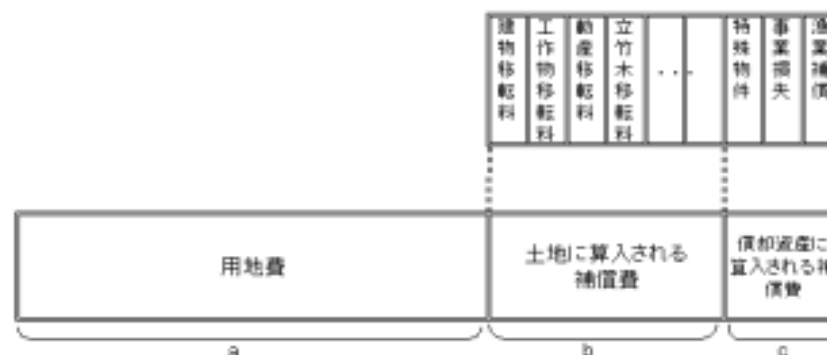
これに用地取得面積に対する道路本線敷地の割合を乗じることで側道分の及びSA/PA分の補償費を控除。

上記 で算出された補償費総額について、開通区間の補償費総額が支弁された時期を推計し、国土交通省所管土木補償費デフレータを用いてに時点修正を行い、市町村別の補償費総額を算出。

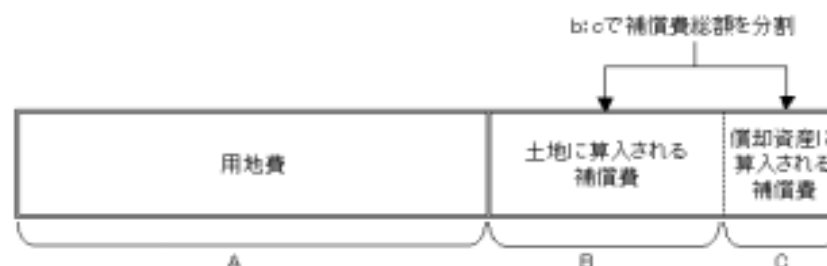
間接費の算出

補償費の算出

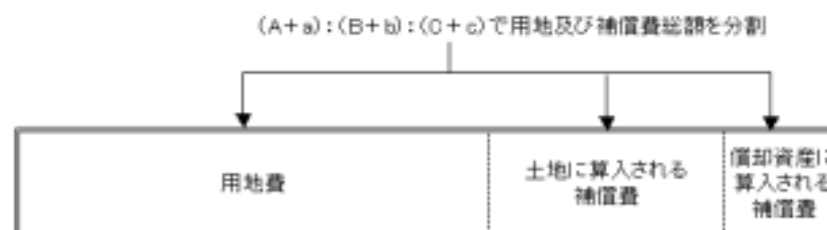
①補償費の項目別の内訳まで把握できる区間



②補償費の総額まで把握できる区間



③用地及び補償費の総額が把握できる区間



間接費の算出

測量費等の算出

1. 土地測量及び物件調査(建物、立木調査)について、全国の近年の実績を調査し、金額及び面積を支社等ごとに集計。
2. 支社等別に、近年の測量費等を面積で除して、面積あたり単価を算出。
3. 市町村別の道路敷地面積に、上記2の単価を乗じて測量費等を算出。

【計算式】

$$\text{測量費等} = \frac{\text{測量費等(土地測量及び物件調査)の近年の実績額}}{\text{測量費等実施面積}} \times \text{道路敷地面積}$$

間接費の算出

用地事務委託費の算出

- ・用地事務委託費とは、用地買収を行うにあたり、地方公共団体等に用地取得事務を委託する場合の事務委託費用のこと
- ・市町村別に算出された土地代と補償費の合計額に、「用地事務委託費の算定、調整及び精算について(調達用地部長通達 昭和51年6月8日調用一第25号)」2の二に基づく最低値の率を乗じて、用地事務委託費を算出。

【計算式】

$$\text{用地事務委託費} = (\text{土地代} + \text{補償費}) \times 2\%$$

間接費の算出

労務費その他経費の算出

1. 「労務費その他経費」に算入する項目 は、給与、法定福利費、退職給与引当金繰入、厚生費、工事事務所建物等減価償却費、工事雑費、工事事務所等維持費、運転業務委託費とし、近年の実績の平均値を算出。
2. 償却資産及び非償却資産の直接費相当額の実績から近年の平均値を算出。
3. 上記1で算出した「労務費その他経費」を上記2の直接費相当額で除し、「労務費及びその他経費率」を算出。
4. 再調達原価方式にて算出した償却資産及び非償却資産の直接費相当額に上記3の「労務費及びその他経費率を」乗じ、「労務費その他経費」を算出。

【計算式】

$$\text{労務費その他経費} = \frac{\text{労務費その他経費への算入項目の支出額の平均値}}{\text{直接費(工費、用地及び補償費)の支出額の平均値}} \times \text{償却資産及び非償却資産の直接費相当額}$$