

首都高速道路公団における土地の評価方法

首都高速道路公団



評価単位一覧

(横浜市)

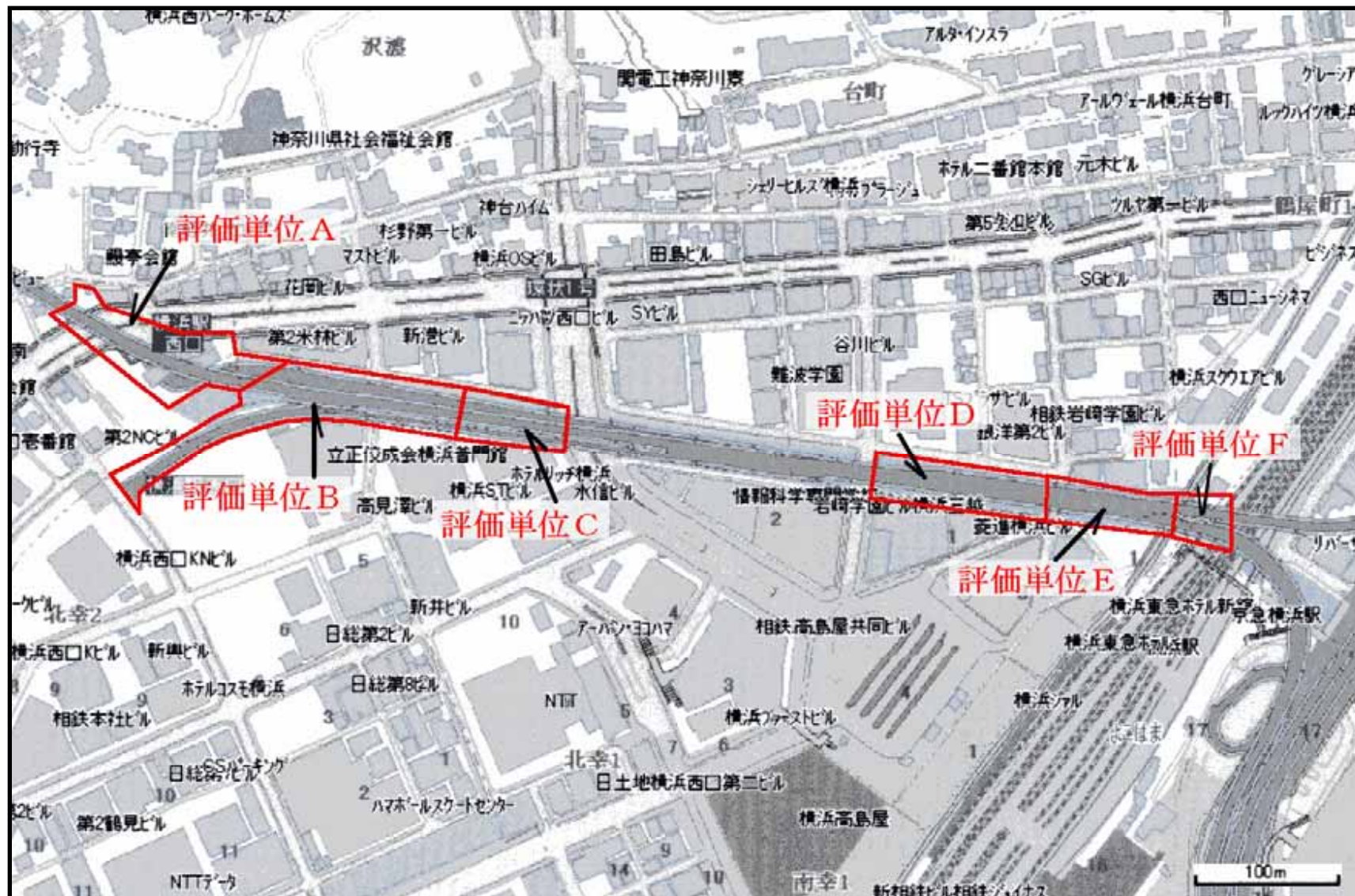
評価単位コード	所在	H16年度末価格(円/㎡)
K-1-1	神奈川区鶴屋町1丁目	
K-1-2	神奈川区鶴屋町2丁目	
K-1-3	西区北幸1丁目	
K-1-4	西区北幸1丁目	
K-1-5	西区北幸1丁目	
K-1-6	西区楠町	
K-1-7	西区南軽井沢	
K-1-8	西区北軽井沢	
K-1-9	神奈川区三ッ沢西町	
K2-1-1	中区吉浜町	
K2-1-2	中区吉浜町	
K2-2-1	南区南太田1丁目	
K2-2-2	南区南太田1丁目	
K2-2-3	南区南太田2丁目	
K2-2-4	南区南太田2丁目	
K2-2-5	南区南太田4丁目	
K2-2-6	南区南太田4丁目	
K2-2-7	南区瀬戸ヶ谷町	
K2-2-8	保土ヶ谷区狩場町	
K5-1-1	鶴見区大黒町	
K5-2-1	鶴見区大黒ふ頭	
K5-2-2	鶴見区大黒ふ頭	
K5-2-3	鶴見区大黒ふ頭	
K5-2-4	中区本牧ふ頭	
K5-2-5	中区本牧ふ頭	

評価単位コード	所在	H16年度末価格(円/㎡)
W-9-1	鶴見区大黒ふ頭	
W-9-2	鶴見区大黒ふ頭	
W-10-1	中区錦町	
W-10-2	中区錦町	
W-10-3	金沢区幸浦1丁目	
W-10-4	金沢区並木2丁目	
W-11-1	中区千鳥町	
W-11-2	磯子区磯子1丁目	
W-11-3	磯子区新磯子町	
W-11-4	磯子区新杉田町	
W-11-5	磯子区新杉田町	
W-11-6	磯子区新杉田町	
W-11-7	磯子区新杉田町	
W-11-8	磯子区杉田5丁目	
Y-4-1	鶴見区弁天町	
Y-4-2	鶴見区汐入町1丁目	
Y-5-1	鶴見区小野町	
Y-5-2	鶴見区小野町	
Y-5-3	鶴見区生麦2丁目	
Y-5-4	鶴見区生麦1丁目	
Y-6-1	神奈川区子安通3丁目	
Y-6-2	神奈川区守屋町3丁目	
Y-6-3	神奈川区子安通2丁目	
Y-7-1	神奈川区守屋町1丁目	
Y-7-2	神奈川区新浦島町1丁目	

評価単位コード	所在	H16年度末価格(円/㎡)
Y-7-3	神奈川区東神奈川2丁目	
Y-7-4	神奈川区神奈川2丁目	
Y-7-5	神奈川区神奈川2丁目	
Y-8-1	神奈川区金港町	
Y-8-2	神奈川区金港町	
Y-9-1	西区高島1丁目	
Y-9-2	西区みなとみらい4丁目	
Y-9-3	西区みなとみらい3丁目	
Y-9-4	中区桜木町1丁目	
Y-9-5	中区桜木町1丁目	
Y-9-6	中区桜木町1丁目	
Y-10-1	中区新山下1丁目	
Y-10-2	中区新山下3丁目	

評価単位設定の例

(首都高速横浜市道高速1号線:横浜市西区及び神奈川区)



再調達原価算定の例

(首都高速横浜市区道高速1号線:横浜市西区及び神奈川区)

評価単位A に含まれる土地

所在地番	権利種別	権利割合	単価	面積	価格 (単価×面積×権利割合)
楠町1番4	所有権	100%		74.32m ²	
楠町1番5	所有権	100%		12.34m ²	
楠町1番6	所有権	100%		181.91m ²	
楠町1番7	所有権	100%		56.61m ²	
楠町1番14	所有権	100%		139.41m ²	
楠町1番15	所有権	100%		99.75m ²	
楠町1番16	所有権	100%		185.85m ²	
楠町1番17	所有権	100%		1,049.61m ²	
楠町10番2	所有権	100%		75.91m ²	
楠町10番3	所有権	100%		2.88m ²	
楠町10番4	所有権	100%		79.62m ²	
楠町10番16	所有権	100%		8.43m ²	
楠町10番17	所有権	100%		292.85m ²	
楠町10番18	所有権	100%		1.47m ²	
楠町10番19	所有権	100%		4.63m ²	
計					

評価単位B に含まれる土地

所在地番	権利種別	権利割合	単価	面積	価格 (単価×面積×権利割合)
北幸二丁目7番19	所有権	100%		673.93m ²	
北幸二丁目7番20	所有権	100%		209.38m ²	
北幸二丁目7番21	所有権	100%		580.98m ²	
北幸二丁目7番22	所有権	100%		20.32m ²	
北幸二丁目7番23	所有権	100%		81.40m ²	
北幸二丁目7番24	所有権	100%		106.85m ²	
北幸二丁目7番25	所有権	100%		61.72m ²	
北幸二丁目7番26	所有権	100%		258.77m ²	
計					

評価単位B及びC に含まれる土地

所在地番	権利種別	権利割合	単価	面積	単価×面積 2	前欄 ×権利割合	価格 (前欄の計)
北幸一丁目11番24	所有権	100%		350.47m ²			
北幸一丁目11番25	所有権	100%		36.52m ²			
北幸一丁目11番26	所有権	100%		7.50m ²			
北幸一丁目11番27	地上権	90%		93.99m ²			
計							

評価単位D に含まれる土地

所在地番	権利種別	権利割合	単価	面積	価格 (単価×面積×権利割合)
北幸一丁目1番21	所有権	100%		67.09m ²	
北幸一丁目1番22	所有権	100%		19.36m ²	
計					

評価単位E に含まれる土地

所在地番	権利種別	権利割合	単価	面積	価格 (単価×面積×権利割合)
鶴屋町二丁目14番19	所有権	100%		5.63m ²	
鶴屋町二丁目14番20	地上権	90%		37.12m ²	
鶴屋町二丁目15番4	地上権	90%		2.64m ²	
計					

評価単位F に含まれる土地

所在地番	権利種別	権利割合	単価	面積	価格 (単価×面積×権利割合)
高島二丁目27番38	所有権	100%		6.87m ²	
高島二丁目27番39	所有権	100%		6.51m ²	
南幸一丁目1番24	所有権	100%		3.00m ²	
計					

道路資産(土地)の再調達原価の算出方法について

	JH	首都公団・阪神公団
評価の単位の捉え方	キロポストを基準に道路敷地を200m毎に分割し、各ブロックについて、周辺の都市計画上の規制や土地利用の状況を考慮して用途区分(12の区分)を判定する。	予め所有権の存する範囲を把握したうえで、価格形成要因が類似する任意の区間を評価単位として設定 200m単位に拘束されることなく、任意の区間で標準的な土地利用の状況を捉えることから、例えば土地価格水準が高い高度商業地域の場合には、評価単位が約100m程度の区間もある。
標準画地	路線別、市区町村別、用途区分別に設定する。	評価単位ごとに設定 同一市区町村内、同一用途であっても、価格形成要因が異なれば別個に設定する。
標準画地の価格	取引事例比較法等を適用して算出	同 左
道路敷地面積の把握	路線別、市区町村別に棚卸して把握	路線別に設定した評価単位毎に把握
再調達原価の算出	路線毎、市区町村毎に用途区分に係る標準価格×当該用途区分に係る面積を合計して算出	評価単位毎に標準価格×面積を求め、合計して算出
補償費等の加算	近年の支出実績から求められる補償費等相当額を加算	過去の補償費等の支出実績を土木補償費デフレーター等により現在価値に置き換えて加算

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、

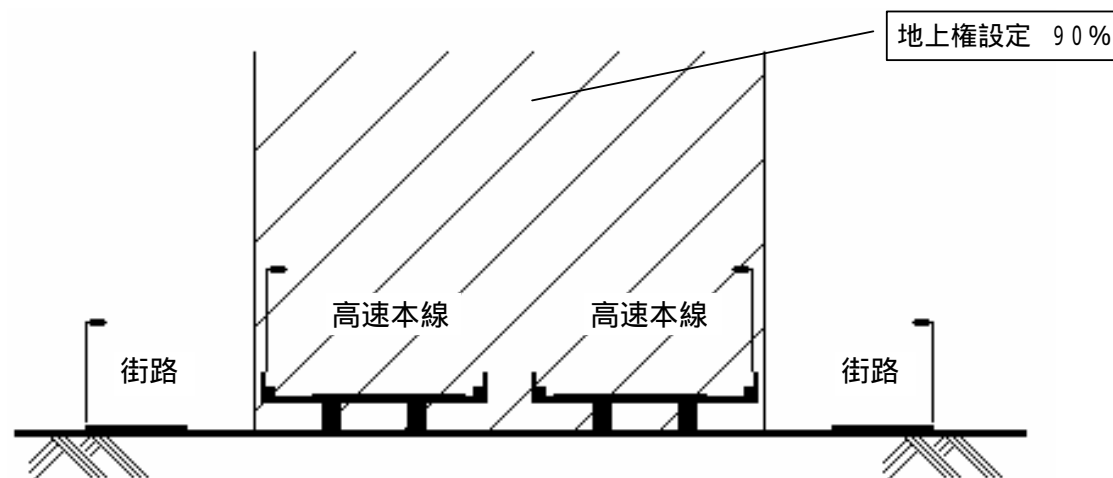
先行事例

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個別に設定した。

地上権割合	90% ~ 50%
区分地上権割合	75% ~ 5%

地上権設定の例



非償却資産にかかる原価算入項目

- ・ 補償費(非償却資産にかかるもの)
- ・ 測量試験費、労務費等その他の間接費(直接的な付随費用と認められるもの)

建設中の金利は、原価算入しない。

原価算入にあたって適用するデフレーター

- ・ 補償費:土木補償費デフレーター(首都公団)
- ・ 労務費:人事院勧告の給与改善率
- ・ その他の間接費:土木工事費デフレーター(首都公団)

土地価格の算定(横浜市西区楠町1番4の例)

項目	内 訳	金 額	備 考	
土地	再調達原価		再調達原価算定の例より	
原価算入項目	補償費	10,830,541円	当該土地にかかる補償費(昭和44年度実績)	3,162,518円
			昭和44年度の補償費デフレーター(平成16年度 = 100)	29.2
			デフレーター調整後の補償費	10,830,541円
	人件費	2,418,001円	昭和44年度に取得した土地に含まれる人件費計	111,795,879円
			昭和44年度の人勧率デフレーター(平成16年度 = 100)	20.2
			デフレーター調整後の人件費計	553,444,946円
		当年度に取得した土地面積に占める当該土地の比率	0.4369%	
		当該土地にかかるデフレーター調整後の人件費	2,418,001円	
	その他の間接費	1,614,070円	昭和44年度に取得した土地に含まれるその他の間接費計	123,022,485円
昭和44年度の土木工事費デフレーター(平成16年度 = 100)			33.3	
デフレーター調整後のその他の間接費計			369,436,892円	
		当年度に取得した土地面積に占める当該土地の比率	0.4369%	
		当該土地にかかるデフレーター調整後のその他の間接費	1,614,070円	
	計			

(注)人件費、その他の間接費については、対象額をデフレーター調整した後、面積比で按分して、原価算入額を算定している。

参考) 国土交通省所管土木補償費デフレーター(首都公団)

	平成7年度基準	平成16年度基準		平成7年度基準	推定値	平成16年度基準
昭和34年度			昭和57年度	79.0		85.0
昭和35年度	14.2	15.3	昭和58年度	78.9		84.9
昭和36年度	15.9	17.1	昭和59年度	79.9		86.0
昭和37年度	16.9	18.2	昭和60年度	89.2		96.0
昭和38年度	18.1	19.5	昭和61年度	89.3		96.1
昭和39年度	19.3	20.8	昭和62年度	90.4		97.3
昭和40年度	20.7	22.3	昭和63年度	91.7		98.7
昭和41年度	22.4	24.1	平成1年度	93.8		100.9
昭和42年度	24.4	26.3	平成2年度	96.2		103.5
昭和43年度	24.5	26.4	平成3年度	98.7		106.2
昭和44年度	27.1	29.2	平成4年度	100.2		107.8
昭和45年度	30.6	32.9	平成5年度	101.7		109.4
昭和46年度	31.3	33.7	平成6年度	100.9		108.6
昭和47年度	34.9	37.6	平成7年度	100.0		107.6
昭和48年度	44.1	47.4	平成8年度	99.5		107.1
昭和49年度	52.0	55.9	平成9年度	100.6		108.2
昭和50年度	54.9	59.1	平成10年度	99.3		106.8
昭和51年度	59.2	63.7	平成11年度	98.1		105.5
昭和52年度	62.9	67.7	平成12年度	96.2		103.5
昭和53年度	65.0	69.9	平成13年度	96.3		103.6
昭和54年度	71.0	76.4	平成14年度(暫定)	95.1		102.3
昭和55年度	77.5	83.4	平成15年度(暫定)	94.0		101.1
昭和56年度	78.7	84.7	平成16年度(推計)		92.9	100.0

データが平成15年度までのため、16年度は前年度と前々年度の伸び率を使って推計した(国鉄民営化時に採用された方法)。
平成16年度基準は、16年度を100として置き換えたものである。

参考) 人事院勧告給与改善率(官民較差)

	対前年度	昭和34年度基準	平成16年度基準		対前年度	昭和34年度基準	平成16年度基準
昭和34年度		100.00		昭和57年度	104.58	741.72	66.1
昭和35年度	112.50	112.50	10.0	昭和58年度	106.47	789.71	70.4
昭和36年度	107.30	120.71	10.8	昭和59年度	106.44	840.57	75.0
昭和37年度	109.30	131.94	11.8	昭和60年度	105.74	888.82	79.3
昭和38年度	107.50	141.83	12.6	昭和61年度	102.31	909.35	81.1
昭和39年度	108.50	153.89	13.7	昭和62年度	101.47	922.72	82.3
昭和40年度	107.20	164.97	14.7	昭和63年度	102.35	944.40	84.2
昭和41年度	106.90	176.35	15.7	平成1年度	103.11	973.78	86.8
昭和42年度	107.90	190.28	17.0	平成2年度	103.67	1009.51	90.0
昭和43年度	108.00	205.51	18.3	平成3年度	103.71	1046.97	93.4
昭和44年度	110.20	226.47	20.2	平成4年度	102.87	1077.01	96.0
昭和45年度	112.67	255.16	22.8	平成5年度	101.92	1097.69	97.9
昭和46年度	111.74	285.12	25.4	平成6年度	101.18	1110.64	99.0
昭和47年度	110.68	315.57	28.1	平成7年度	100.90	1120.64	99.9
昭和48年度	115.39	364.14	32.5	平成8年度	100.95	1131.29	100.9
昭和49年度	129.64	472.07	42.1	平成9年度	101.02	1142.83	101.9
昭和50年度	110.85	523.29	46.7	平成10年度	100.76	1151.51	102.7
昭和51年度	106.94	559.60	49.9	平成11年度	100.28	1154.74	103.0
昭和52年度	106.92	598.33	53.4	平成12年度	100.12	1156.12	103.1
昭和53年度	103.84	621.30	55.4	平成13年度	100.08	1157.05	103.2
昭和54年度	103.70	644.29	57.5	平成14年度	97.97	1133.56	101.1
昭和55年度	104.61	673.99	60.1	平成15年度	98.93	1121.43	100.0
昭和56年度	105.23	709.24	63.2	平成16年度	100.00	1121.43	100.0

平成16年度基準は、16年度を100として置き換えたものである。

参考) 国土交通省所管土木工事費デフレーター(首都公団)

	平成7年度基準	平成16年度基準		平成7年度基準	推定値	平成16年度基準
昭和34年度			昭和57年度	88.3		88.3
昭和35年度	26.8	26.8	昭和58年度	88.7		88.7
昭和36年度	28.1	28.1	昭和59年度	90.7		90.7
昭和37年度	27.7	27.7	昭和60年度	89.2		89.2
昭和38年度	28.1	28.1	昭和61年度	88.0		88.0
昭和39年度	28.2	28.2	昭和62年度	89.7		89.7
昭和40年度	28.3	28.3	昭和63年度	91.6		91.6
昭和41年度	29.7	29.7	平成1年度	96.2		96.2
昭和42年度	30.8	30.8	平成2年度	99.7		99.7
昭和43年度	31.4	31.4	平成3年度	101.7		101.7
昭和44年度	33.3	33.3	平成4年度	101.8		101.8
昭和45年度	35.2	35.2	平成5年度	100.5		100.5
昭和46年度	35.3	35.3	平成6年度	99.8		99.8
昭和47年度	38.0	38.0	平成7年度	100.0		100.0
昭和48年度	50.1	50.1	平成8年度	100.2		100.2
昭和49年度	60.0	60.0	平成9年度	101.1		101.1
昭和50年度	60.5	60.5	平成10年度	99.1		99.1
昭和51年度	65.4	65.4	平成11年度	98.1		98.1
昭和52年度	68.9	68.9	平成12年度	98.6		98.6
昭和53年度	73.4	73.4	平成13年度	97.6		97.6
昭和54年度	79.1	79.1	平成14年度(暫定)	97.6		97.6
昭和55年度	86.9	86.9	平成15年度(暫定)	98.8		98.8
昭和56年度	87.7	87.7	平成16年度(推計)		100.0	100.0

データが平成15年度までのため、16年度は前年度と前々年度の伸び率を使って推計した(国鉄民営化時に採用された方法)。
平成16年度基準は、16年度を100として置き換えたものである。