

第5章 土地評価

(土地評価)

第50条 土地評価とは、取得等する土地（残地等に関する損失の補償を行う場合の当該残地を含む。）の更地としての正常な取引価格を算定する業務をいい、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第2条で定める「不動産の鑑定評価」は含まないものとする。

(土地評価の基準)

第51条 土地評価は、基準第2章第1節、運用方針第2及び第3並びに第4、土地評価事務処理要領（以下「土地評価要領」という。）及び土地評価事務処理細則（昭和62年3月16日監発第56号土木部長通知）に定めるもののほか、本章に定めるところに基づき行うものとする。

(現地踏査及び資料作成)

第52条 土地評価に当たっては、あらかじめ、調査区域及びその周辺区域を踏査し、当該区域の用途的特性を調査するとともに、土地評価に必要となる次の各号に掲げる資料を作成するものとする。

一 同一状況地域区分図

同一状況地域区分図は、近隣地域及び類似地域につき、都市計画図又はその他類似の地図を用い、おおむね次のイからチに掲げる事項を記載したものを作成する。

イ 起業地の範囲、同一状況地域の範囲、土地評価要領第5条に規定する標準地及び用途的地域の名称

ロ 鉄道駅、バス停留所等の交通施設

ハ 学校、官公署等の公共施設、病院等の医療施設、銀行、スーパーマーケット等の商業施設

ニ 幹線道路の種類、幅員

ホ 都市計画の内容、建築物の面積・高さ等に関する基準

ヘ 行政区域、大字及び字の境界

ト 取引事例地

チ 地価公示法（昭和44年法律第49号）第6条により公示された標準地（以下「公示地」という。）又は国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条第5項により周知された基準地（以下「基準地」という。）

二 取引事例地調査表

取引事例比較法に用いる取引事例は、近隣地域又は類似地域において多数収集し、おおむね次のイからトに掲げる事項を整理のうえ、調査表を作成する。

イ 土地の所在、地番及び住居表示

ロ 土地の登記記録に記載されている地目及び面積並びに現在の土地の利用状況

ハ 周辺地域の状況

ニ 土地に物件がある場合はその種別、構造、数量等

ホ 売主及び買主の氏名等及び住所等並びに取引の目的及び事情（取引に当たって特段の事情がある場合はその内容を含む。）

へ 取引年月日、取引価格等

ト 取引事例地の画地条件（間口、奥行、前面道路との接面状況等）及び図面（100分の1から500分の1程度）

三 収益事例調査表及び造成事例調査表

収益事例調査表及び造成事例調査表は、収益事例については総収入及び総費用並びに土地に帰属する総収益等、造成事例については素地価格及び造成工事費等のほか、前号に掲げる記載事項に準じた事項を整理のうえ作成する。

四 用途的地域の判定及び同一状況地域の区分の理由を明らかにした書面

五 地域要因及び個別的要因の格差認定基準表

格差認定基準表とは、土地価格比準表を適用するに当たり、土地価格比準表の定める要因中の細項目にかかる格差率適用の判断を行うに当たり基準となるものをいう。

六 公示地及び基準地の選定調査表

調査区域及びその周辺区域に規準すべき公示地又は基準地があるときは、公示又は周知事項について調査表を作成する。

（標準地の選定及び標準地調査書の作成）

第53条 土地評価に当たっては、同一状況地域ごとに標準地を選定し、標準地調査書を作成するものとする。

2 標準地調査書は、前条第2号で定める取引事例地調査表に準じ、選定理由を付記のうえ作成するものとする。

（標準地の評価調査書及び取得等の土地の評価調査書等の作成）

第54条 標準地の評価は、前2条で作成した資料を基に第51条に定める土地評価の基準を適用して行い、価格決定の経緯と理由を明記した評価調査書を作成するものとする。

2 取得等する土地の評価は、前項で決定した標準地の価格を基に行うものとし、標準地との個別的要因の格差を明記した評価調査書を作成するものとする。

3 前2項の評価額は、調査職員が指示する図面に記載するものとする。

（残地等に関する損失の補償額の算定）

第55条 残地又は残借地に関する損失の補償額は、基準第52条及び運用方針第46に定めるところにより算定し、残地（又は残借地）補償額算定調査書を作成するものとする。