

土地評価額の決定方法について

楠見 卓也¹・西村 誠²

¹近畿地方整備局 用地部 用地対策課 (〒540-8586大阪府大阪市中央区大手前1-5-44)

²近畿地方整備局 淀川河川事務所 用地第二課 (〒573-1191大阪府枚方市新町2-2-10)

近畿地方整備局用地部(以下「近畿地整用地部」)では、業務執行の一層の適正化を図る観点から、損失補償基準等の運用方法について、日々、検討・検証を行っている。本発表は、その一端である、土地評価額の決定方法に関する検討・検証の経過を紹介するものであり、業務執行の適正化の一事例として、他部署の参考にしていただくことを主な目的とする。

キーワード 用地買収, 損失補償, 土地評価

1. はじめに

行政の説明責任や公平性・透明性が厳しく問われる現在において、公共事業に関する業務を適正に執行することは、ますます重要な課題となっている。

中でも、公共用地の取得にあたっては、いかに憲法上定められた「正当な補償」(第29条第3項)を実現するのが焦点となる。

そこで重要な役割を果たすのが、各公共事業主体が定める各種の損失補償基準等である。これらは、憲法の精神に則って閣議決定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」の実施規定である。

2. 土地の補償額について

国土交通省はもちろんのこと、その他地方公共団体においては、各種公共事業に必要な土地を国民の皆様から買収している。その際に算出する土地の補償額については、著しく低価格・高価格になっては地権者と国民の皆様の理解を得ることができない。

近畿地整用地部では、「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」第8条1項中の「正常な取引価格」をもって、土地の補償額としている。

「正常な取引価格」とは、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である。(国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針第二・3・(2))

3. 取引事例比較法とは

取引事例比較法とは、評価に係る地域の用途的地域を判断した後、買収地を含む地域の範囲である近隣地域を決定し、その近隣地域内において最も標準的な画地を「標準地」として、近隣地域と同一受給圏内の取引事例地を含む地域を類似地域とし、両者を比較して土地価格を算出する方法である。そして、その標準地価格をもって、各買収地を個別比準し、各土地の補償額としている。(「国土交通省損失補償基準取扱要領 別記一土地評価事務処理要領」(以下、別記要領))

(1) 用途的地域とは

近傍の取引事例を収集し、標準地と比較することにより標準地価格を算出するが、どのような取引事例でも良いというわけではない。例えば、評価対象地が林地地域であるのに、近傍の宅地地域の取引事例と比較しては、著しく高額となり、「正常な取引価格」とは言えない。評価対象地が林地地域であるならば林地地域の取引事例を収集しなければ比準の意味がなくなる。そこで、取引事例比較法を使用する際は、まず標準地を含む近隣地域が別記要領第3条に定めるとの用途的地域に該当するのかを判断しなければならない。

用途的地域とは、土地の用途的観点から、「宅地地域」・「農地地域」・「林地地域」・「見込地地域」及び「その他の地域」に区分したものである。

用途的地域を同じとする地域は、質的に極めて類似性が高く、代替性に富み、価格の牽連性が高いため、同一の価格水準となる傾向を有しているため、用途的地域の判断は、土地価格決定に非常に大きく関わってくる

となる。そのため、用途的地域の判断については、事務所担当者と不動産鑑定士及び近畿地整用地部にて議論し慎重に決定している。

その用途の地域	近隣地域 近隣地域、農用地及び林地に属する地域から判断しつづめる地域	農用地 林地、農用地、工業用地、商業用地、工業用地、商業用地、工業用地、商業用地	工業用地 工業用地、商業用地、工業用地、商業用地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
	農用地 農用地、農用地、農用地、農用地	林地 林地、林地、林地、林地	商業用地 商業用地、商業用地、商業用地、商業用地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	工業用地 工業用地、工業用地、工業用地、工業用地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
	工業用地 工業用地、工業用地、工業用地、工業用地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
用途別	農用地 農用地、農用地、農用地、農用地	林地 林地、林地、林地、林地	商業用地 商業用地、商業用地、商業用地、商業用地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
用途別	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	工業用地 工業用地、工業用地、工業用地、工業用地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
用途別	工業用地 工業用地、工業用地、工業用地、工業用地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
用途別	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
用途別	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
用途別	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
用途別	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
用途別	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
用途別	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
用途別	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地
用途別	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地	住宅地 住宅地、住宅地、住宅地、住宅地

図-1用途的地域一覧

(2) 近隣地域と類似地域

近隣地域とは、評価の対象となる土地（標準地）を含む地域で、その標準地の用途と各土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域のことである。
類似地域とは、土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域の中で、その地域内の各土地の用途が近隣地域内の土地の用途と同質又は類似の地域のことである。

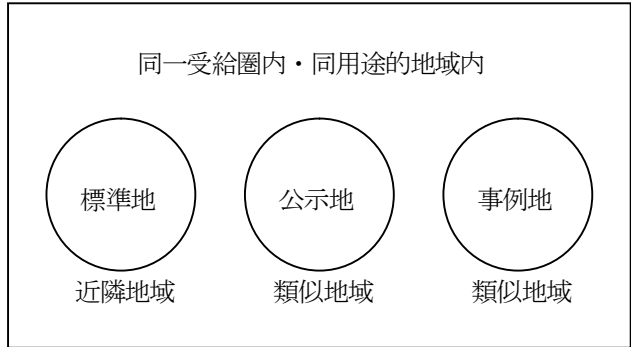


図-2近隣地域・類似地域概念図

近隣地域及び類似地域の範囲は、上記の通り、土地の用途が同質と認められる範囲であり、具体的には、交通網の一体性を遮断するような河川や道路、行政界などで、区分されることが多い。
近隣地域及び類似地域の範囲は、土地の価格が同水準の範囲となり、土地価格決定の非常に重要な要因である。そのため、事務所担当者と不動産鑑定士及び用地部にて議論し慎重に決定している。

(3) 土地価格算定式

取引事例比較法による土地価格の算定式は以下の通りである。

$$\text{算定価格} = M \times C \times T \times H \times S \times N$$

M = 1㎡当たりの取引価格

C = 事情補正率

※取引事例が別に定める特殊な事情が存する取引である場合の適正に定めた補正率

T = 時点修正率

※取引の時点が価格時点と異なる場合の別に定めるところにより求めた土地価格の変動率

H = 建付減価補正率

※取引事例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

N = 地域要因格差率

このように、取引事例比較法による土地価格の算出は6つの要因の総乗積により算出するものである。近畿地整用地部では、特に標準化補正率と地域要因格差率の認定について、慎重に審査をおこなっている。

(4) 標準化補正率及び地域要因格差率の算出

標準化補正率とは、各事例地とその類似地域内の最も標準的な画地（標準画地）とを比較して、算出するもので、地域要因格差率とは、近隣地域と各類似地域を比較して算出するものである。

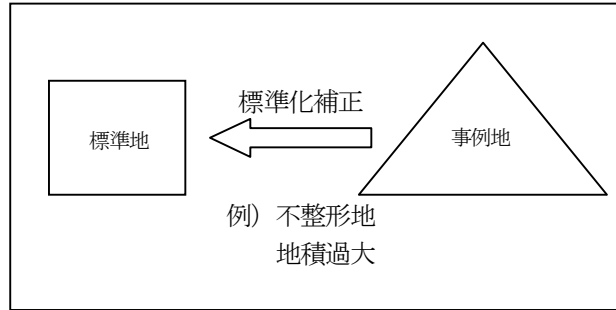


図-3標準化補正概念図

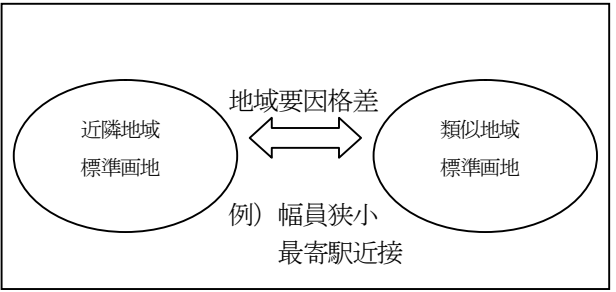


図-4地域要因格差概念図

両格差の項目としては、街路条件・環境条件・行政的条件・画地条件など多岐に渡る。それらの項目について、事例地や標準地を「優る」から「劣る」等に判断し両者

を比較して、格差率を算出する。

それらの格差をどのようにして、「優る」や「劣る」と判断しているのかというと、「土地評価事務処理細則」（以下、細則）に定める「土地価格比準表」を使用して判断している。この表では、用途的地域別に判断基準や格差率が定められており、基本的にはこれに則り格差を認定し、総格差率を算出している。

条件	項目	細項目	格差の内訳			備考	
			優る	普通	劣る		
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅員	優る	0	-3	-6	地域内の標準的な街路の幅員について、次により分類比較を行う。 優る…快適性及び利便性において、街路の幅員が一般的に優る地域 普通…街路の幅員が一般的に中庸である地域 劣る…街路の幅員が一般的に劣る地域
			普通	3	0	-3	
			劣る	6	3	0	

図-5 土地価格比準表一部抜粋

4. 運用上の留意点

以上簡単ではあるが、説明した取引事例比較法によって、土地評価格を算出している。しかし、取引事例比較法を運用していく際にはいくつかの悩ましい問題があり、損失補償基準等の適正な運用を保つために我々は日々検討・検証している。それらについて以下紹介する。

(1) どのように格差を判定していくのか

先ほど、標準化補正及び地域要因格差の各項目の判定については、「土地価格比準表」を使用すると述べたが、具体的な態様（優る、普通、劣る等の態様）の選択については用地担当職員の判断にゆだねられている。例えば、「土地価格比準表」の標準住宅地域の地域要因格差の幅員の項目を見ると、「優る…快適性及び利便性において、街路の幅員が一般的に優る地域」、「普通…街路の幅員が一般的に中庸である地域」、「劣る…街路の幅員が一般的に劣る地域」となっている。このように、全ての項目について「土地価格比準表」にて個別具体的な判断基準が定められているわけではなく、随時、用地担当職員が、各格差を判断しなければならない。しかしながら、各用地担当職員が考える「一般的に～」には、解釈幅があり、土地評価をする用地担当職員が変わると土地評価格が変わってくる余地がある。そのような事態になれば、算出した土地評価格について、地権者の皆様の信頼を得る事ができず用地買収が円滑に進まなくなる。

そこで、近畿地整用地部では、用途的地域ごとの格差判断基準例（以下セミナー資料）を作成し、用地事務セミナーにて、各用地担当職員に例示している。この用地事務セミナーとは、2009年度より各事務所用地担当者の技術力向上及び損失補償基準等の運用の一定程度の統一性・整合性の確保を目的に開催されるもので、その一環として認定基準例の例示が行われている。先ほど例に挙げた、標準住宅地域の地域要因格差の幅員の項目についてセミナー資料では、「優る…7m以上」、「普通…4m

以上7m未満」、「劣る…4m未満」とし、具体的な格差認定基準を示している。この格差認定基準は、恣意的に設定されたものではなく、上記の幅員については、建築確認を受けるための要件である4m道路を根拠に設定されたものである。

地域格差認定基準表(標準住宅地)

条件	項目等	比較項目	判定	判断基準の参考例
街路条件	幅員		優る	地域の標準的な街路幅員が7m以上
			普通	地域の標準的な街路幅員が4m以上7m未満
			劣る	地域の標準的な街路幅員が4m未満

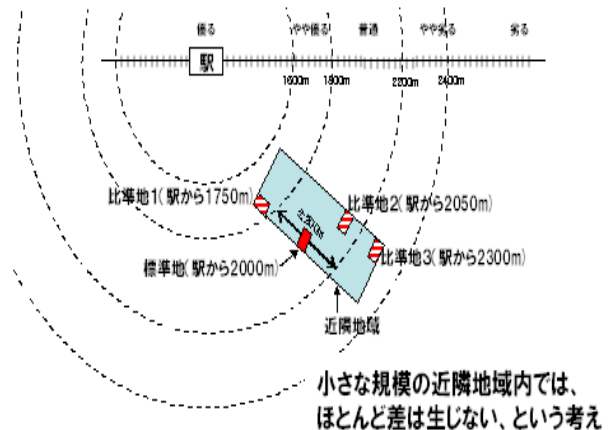
図-6 2009年度セミナー資料抜粋

セミナー資料は、2009年度の用地事務セミナーで周知されたものであるが、直近では、2012年度の用地事務セミナーで、セミナー資料改定を行い例示した。

具体的には、標準化補正の交通接近条件についての格差判定方法などである。（下図参照）

【最寄駅の接近性】(個別的要因)

標準地から最寄駅への距離と比べて、優劣を判定



小さな規模の近隣地域内では、ほとんど差は生じない、という考え

図-7 2012年度セミナー資料抜粋

「最寄駅から標準画地までの距離」が2000m、「最寄駅から事例地までの距離」が2050mだった場合を想定すると、これまでは、前者と後者について、両者を単純に比較していたが、セミナー資料で2000mを基準に普通と劣るの格差が生じることになっている場合、標準画地と事例地の距離が50mしか離れていない場合についても前者が「普通」、後者が「劣る」と格差が生じてしまうという事態が生じ問題とされていた。そこで、前者（2000m）と後者（2050m）について、その両者の距離差について比較し、±200mであれば、格差はないものと判断するようにした。このようにすれば、上記のような問題が生じず、事例地と標準画地の差を比較するという標準化補正の意義にもより沿ったものになると思料している。これからも、逐一改善点が出てくれば、その都度近畿地整用地部内で議論し、用地事務セミナーにて例示して

いく所存である。

(2) どのように各算定価格を比較考量するのか

別記要領第7条では、「近隣地域（同一状況地域のうち評価対象地を含む地域をいう。）又は類似地域（近隣地域を含む同一受給圏内から選定した当該近隣地域と類似する地域をいう。）に存する取引事例を用い次式により算定して得た価格を比較考量して行うものとする。」とされているが、複数の取引事例から算出したどの算定価格を採用するのかを示した具体的な規定はない。

そこで、近畿地整用地部では、従来、各算定価格について、地域格差の把握には、評価実務上における判断を多く要することになるため、相対的に誤差の発生可能性も高くなるとの理由から、最も地域格差の小さい取引事例を採用事例とするとしていた。

しかし、外部有識者で組織されるアドバイザー会議にて、上記の決定方法は改定の余地があるのではないかと指摘された。

アドバイザー会議とは、公共用地取得に伴う補償について、業務執行の一層の適正化を図る観点から2012年度より近畿地整用地部内に設置されたもので、委員は、近畿地整用地部長から委嘱された現在4名の外部有識者で構成された組織である。



図-8第1回アドバイザー会議当日写真

昨年度開催された第1回アドバイザー会議にて、「土地評価について～こうして買収単価は決まる～」という題目で、土地評価格決定方法について説明を行ったところ、「採用事例を地域格差のみを考慮するのではなく、時点や標準化補正についても考慮して算定価格を決定すべきではないのか。」との指摘を受けた。

近畿地整用地部では、アドバイザー会議の指摘を受けて、より適正に損失補償基準を運用するため、どの事例地から算出した算定価格を採用するのかについて、従前のままにするのか、または変更するのかについて両方の観点より検討を行った。

a) 従前の方式

従前の方式をより強固に理論づけるため、地域格差の把握には評価実務上における判断要素が多いという根拠の検証を改めて綿密に行った。

そこで、地域要因格差及び標準化補正について、どの要因に格差がつく傾向にあるのかを知るため2011年度に、近畿地整用地部用地対策課にて承認した標準地価格承認申請について検証を試みた。その結果、標準化補正については、地域要因格差に無い画地条件（地積、奥行、間口など）に総格差数92の70%弱が集中している事が判明した。この画地条件は、実際の数値がそのまま格差につながるため、客観的に判断する事が可能で誤差は生じにくい傾向があると言えるものである。

一方地域格差要因については、街路条件（幅員や配置等）、交通接近条件（最寄駅の接近性等）、環境条件（日照や眺望等）、自然的条件（積雪、傾斜、土壌の良否等）などに分散している事が判明した。これらの条件は、実際の数値がそのまま格差につながる項目もあるが、用地担当職員の主観が入ってしまう項目も少なくない。

また、取引時点についても、細則第5条2項にもあるように取引時点が2年程度以内であることを実務上も可能な限り遵守しており（林地など直近2年程度以内の取引時点が近傍にない場合を除く）、さらに、採用事例を選出する場合には地価公示地等で時点修正を適正に行っているため、今以上特段の考量は必要ないと考えた。

以上より、標準化補正より地域要因格差の格差認定の方が用地担当職員の主観が入りやすいので、より格差認定の誤差を生じやすいことから、地域要因格差最小事例がより格差認定の誤差の少ない適切な価格と言えることが出来ると結論づけた。

b) 新方式

その一方で、アドバイザー会議の指摘を受けて、従前の地域格差要因に加えて標準化補正と取引時点も考慮した新たな採用事例選出方法について検討した。

検討の結果、取引時点・標準化補正・地域格差要因を点数化し、3つの要因の総和を算出し、その総和の最も大きい事例地を採用するという方法を考案した。

	5点	4点	3点	2点	1点	0点
取引時点	～1年	～1.5年	～2年	～2.5年	～3年	3年～
標準化補正	±0%	±5%	±10%	±15%	±20%	±20% ～
地域格差	±0%	±5%	±10%	±15%	±20%	±20% ～

図-9点数表

点数表の評価ピッチは、取引時点については、細則第5条2項にある、取引時点が2年程度以内であることを求めている事項を基準に、2年を5段階評価の中央に設定したものである。地域格差要因、標準化補正については、20%を超えると標準地と類似しているとは言い難くなる点を考量して決定したものである。

なお、取引時点が、2年以上過去のものや両格差が20%を超えるものについては、取引事例とすること自体を否定していない。これは様々な地域事情（直近取引事例がない等）を考慮したためであるが、実際には点数が低くなるため、結果として、採用事例となる可能性は低いといえる。

この点数表の格差基準の根拠としては、以上のようなもので、幾分か根拠に乏しいと感じるかもしれない。近畿地整用地部内でも点数表の格差基準については、様々な議論・検証を行った。様々な点数表格差基準の数値を用い、過去承認した標準地に当てはめて、従前の方法との整合がとれる基準を探した。その結果、完璧な基準とはいかないものの、あきらかな不備はないものと判定したものがこの点数表である。

もし、この最も高い総点数が、同点の場合には、a) 従前の方法で述べた地域格差把握の困難さを根拠に、地域要因格差が小さい事例地を採用する。また、最高点数事例地が不動産鑑定価格との整合がとれていない場合は、不動産鑑定価格と整合がとれている総点数が2番目に高い取引事例地を採用するとした。それ以下の点数の事例地を採用することになってしまう場合は、収集事例が適正とは言い難いことから、事例地を再収集することを求めている。

入り込まない、より客観的かつ適正に判断できる方式であると結論づけた。

c) 検討結果

このように、2つの方式を検討したが、どちらがより適切な方式なのかということについては、決めかねていた。そこで、アドバイザー会議の委員で不動産鑑定士の先生に、どちらがより適切な方式なのかということについて意見を伺うことにした。先生に、伺うと新しい点数表のほうがより適正であるとの意見をいただいた。その理由としてあげられたのが「不動産鑑定士が土地評価をする際にはある程度裁量にて判断できる事項があるが、近畿地整用地部としてはそれができない。しかし、この方式ならばどのような人がやっても同じ結果になるので、裁量の余地がなく、より適正であると言えるのではないか。」と言うものであった。

我々としても、用地担当職員の判断をできるだけ排除するという方式を目指して作成したものであるため、この意見は狙いどおりのものになったとの確信につながるものであった。

このアドバイザー委員の意見をうけて、2012年度の用地事務セミナーにて点数方式を周知し、2013年1月1日より施行し、2013年1月29日に開催された、第2回アドバイザー会議にて、点数方式を発表し委員の皆様より以前の方式よりもよくなったとの見解を頂くことができた。

標準地評価格決定フロー

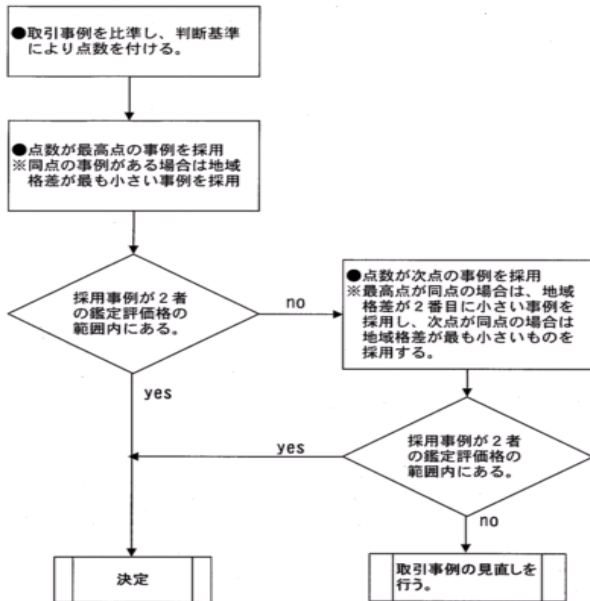


図-10標準地評価格決定フロー図

このように、点数表にて採用事例を選出する事により、従前の方法では、地域格差要因のみが他の取引事例より優れていればよいと言う地域格差要因至上主義となってしまう傾向にあったものを、地域格差要因だけでなく、取引時点と標準化補正についても考量することができ、採用事例を決定する際に、用地担当職員の主観や判断が

5. 今後の課題

セミナー資料については、作成当時の経済情勢や地域情勢に対応できる基準例だが、経年にて生ずる経済情勢や地域情勢の変化には対応できない。

そのため、改定すべき事項等生じた際には、逐一改定する必要が出てくる。2009年度のセミナー資料を2012年度に見直したように、今後も改定の必要が生じた際には、迅速に近畿地整用地部内で改定し、用地事務セミナーにて、例示していく所存である。

点数方式については、2013年1月1日より施行したものでまだ改定する余地があると思われる。この点数方式は、確かに用地担当職員の主観や判断を排除でき、事務処理の簡素化及び迅速化を図る事ができるというメリットがあるが、あくまでも点数で割り切っているため、たった1点の点数差で採用されない採用事例や、標準地の真横にある取引事例が採用されない事態が起こる可能性があり、また、地域のごとの特性を反映することができないといったデメリットもあるのが事実である。

只今あげた事項以外についても、改正点が生じる可能性はありうるため、今後点数方式を使用した事例を多く積み重ねていき、逐一改定していこうと考えている。

今回の改定において、評価主体の主観性を極力排した

ことで、評価格決定のプロセスは簡素化・迅速化を果たし、土地評価格の客観性も強まった。これらのことは、地権者の皆様から、より一層のご理解・ご協力を得ることにつながり、ひいては、用地取得の円滑な進捗、事業効果の早期発現にもつながるものと期待できる。

しかしながら、土地評価格の決定においては、評価主体の主観の混入防止及び迅速な事務処理が求められる一方、複雑多岐に渡る土地価格形成要因や、時代的特性・地域的特性を安易に捨象することは適当でないと思われる。

この悩ましい両者のバランスをとりながら、損失補償基準のより一層の適正な運用のため、また国民の皆様のご理解をいただくため、今後も不断の検証・検討に努めていく所存である。

参考文献

1)土地価格比準表の手引き：地価調査研究会