

土地評価事務処理細則

(趣旨)

第1条 埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償取扱要領別記1土地評価事務処理要領(以下「要領」という。)において、別に定めることとされた事項その他要領の運用に必要な事項については、この細則に定めるところによるものとする。

(宅地見込地地域の判定指標)

第2条 要領第3条第4号のイの宅地見込地地域の判定に当たっては、次の各号に掲げる事項を総合的に考量するものとする。

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

(標準地選定の個別的要因)

第3条 要領第5条の個別的要因は、「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、当該補正を行った比準表の個別的要因とするものとする。

(比準の方法)

第4条 要領第6条及び第7条の個別的要因の比較並びに要領第7条の地域要因の比較は、比準表を適用することにより行うものとする。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土地については、類似する土地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近隣地域の実態に適合しないと認められるときは、当該格差率を当該近隣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。

(取引事例地の選択)

第5条 要領第7条に基づき取引事例を選択するに当たっては、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6条 要領第7条の特殊な事情が存する取引は、次の各号に掲げるものをいうものとする。

- 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7条 要領第7条の土地価格の変動率は、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るものとする。

- 一 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域内の公示価格の対前年変動率
- 二 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域内の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地の公示価格又は基準地の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価格及び山林素地価格の対前年変動率
- 五 全国農業会議所調査に係る田畑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

(標準地評価の標準様式)

第8条 標準地等の評価は、別記標準様式一覧表に定める様式を標準として行うものとする。

(その他の運用等)

第9条 この細則に関する細部の運用等については、別途用地課長が定めることができるものとする。

附 則

この細則は、昭和63年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成6年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この細則は、平成 23 年 8 月 1 日から施行する。

標準様式一覧表

様式番号	名 称	摘 要
	土地評価調書	
	添付図書目次	
	近隣地域及び類似地域等の概況説明	
1	標準地価格調書	
2	買収地価格調書	
2 - 2	土地価格及び権利消滅補償金算出表 (一体評価すべき借地権等が存する場合)	
3	変動率の認定及び諸変動率の比較表	
4	比準価格算出表	
5	前買収標準地価格からの判定価格算出表	
6	買収地価格 (調整価格) 調書	
7	残地補償額算出表	
7 - 2	残地補償・残借地補償額算出表 (一体評価すべき借地権等が存する場合) 【 残借地が通常妥当と認められる移転先とならない場合 】	
7 - 3	残地補償・残借地補償額算出表 (一体評価すべき借地権等が存する場合) 【 様式第 7 - 2 以外の場合 】	
8	残借地権補償額算出表 - 1	
9	残借地権補償額算出表 - 2 【 残借地が通常妥当と認められる移転先とならない場合 】	
9 - 2	残借地権補償額算出表 - 2 【 様式第 9 以外の場合 】	
付表 1 ~ 3 2	{ 個別的要因調査表及び算定表 個別格差認定基準表 地域要因調査表及び算定表 地域格差認定基準表	
1 0	収益価格算出表	
1 1	宅地収益価格調査表	
1 2	宅地収益価格内訳表	
1 3	農地収益価格内訳表	
1 4	林地収益価格内訳表	
1 5	積算価格算出表	
1 6	開発調査表	
1 7	造成工事費等内訳表	
1 8	評価対象地・公示地・取引事例地一覧表 図面 (地形図を含む。) ・写真等	

注 その他、必要な場合には、個別的要因の算定書等を添付する。

(盛土造成算定書、面大補正率表及び三角地格差率表等)