

別記5

土地評価業務要領

土地評価業務要領

(評価業務の内容)

第1条 評価業務の内容は、次の各号に定める業務とする。

- (1) 標準地評価調書(案)の作成に関する業務
- (2) 取得地比準調書(案)の作成に関する業務
- (3) 残地補償金算定調書(案)の作成に関する業務
- (4) 調整価格調書(案)の作成に関する業務

(標準地評価調書(案)作成)

第2条 標準地評価調書(案)作成の業務は、仕様書第72条に掲げる基準(以下「土地評価関係規程」という。)に基づき、次の各号に掲げる業務について行うものとする。

- (1) 用途地域及び同一状況地域の区分
 - (2) 同一状況地域に係る標準地の選定
 - (3) 取引事例等土地評価資料の選定
 - (4) 標準地の評価
 - (5) その他監督員の指示するもの
- 2 受注者は、前項の業務(ただし、土地の鑑定評価については、発注者が徴するものとする。)を行うに当たっては、監督員と協議し、監督員の指示を受けて実施するものとする。

(標準地の調査)

第3条 受注者は、標準地に係る地域要因及び個別的要因の調査については、次の各号により行うものとする。

- (1) 地域要因は、次の事項を調査する。
 - イ 街路条件(ただし、宅地見込地地域、農地地域及び林地地域を除く。)
 - ロ 交通・接近条件
 - ハ 環境条件(ただし、農地地域及び林地地域を除く。)
 - ニ 宅地造成条件(ただし、宅地地域、農地地域及び林地地域を除く。)
 - ホ 自然的条件(ただし、宅地地域及び宅地見込地地域を除く。)
 - ヘ 宅地化条件(ただし、宅地地域、宅地見込地地域及び農地地域を除く。)
 - ト 行政的條件
 - チ その他
- (2) 個別的要因は、次の事項を調査する。
 - イ 街路条件(ただし、宅地見込地、田地、畑地及び林地を除く。)
 - ロ 交通・接近条件(ただし、宅地見込地を除く。)
 - ハ 環境条件(ただし、宅地見込地、田地、畑地及び林地を除く。)
 - ニ 画地条件(ただし、林地を除く。)
 - ホ 行政的條件
 - ヘ 自然的条件(ただし、宅地及び宅地見込地を除く。)
 - ト 宅地化条件(宅地、宅地見込地、田地及び畑地を除く。)
 - チ その他

(取引事例地等の調査)

第4条 受注者は、取引事例地及び基準地並びに造成事例地及び収益事例地(以下「事例地等」という。)の調査については、前条に準じて行うものとする。

(標準地の評価)

第5条 受注者は、第3条、第4条の調査及び標準地の評価に必要な他の調査により作成した図書等に基づき、標準地の評価を行うものとする。この場合、格差の判定等については、土地価格比準表(平成29年4月3日付け29用第29号)により行うものとする。(以下土地の格差判定について同じ。)

(標準地の価格の整合)

第6条 受注者は、前条で算定した標準地の価格と発注者が徴する不動産鑑定評価格及び基準地を規準とした評価格との整合を図るものとする。

(標準地の評価格(案))

第7条 標準地の評価格(案)については、監督員と協議し、その指示による。

(標準地評価調書(案)の様式)

第8条 標準地評価調書(案)の作成に係る様式は、(様式第12号)から(様式第40号)のとおりとする。

(添付図面の作成)

第9条 標準地評価調書(案)には、次の各号に作成した図面を添付するものとする。

(1) 位置図

25,000分の1又は50,000分の1の図面を使用し、取得しようとする地域を赤色で表示する。

(2) 地域分析図

イ 原則として、2,500分の1から5,000分の1までの縮尺のものを用い、取得区域を明らかにすること。

ロ 用途的地域の区分を明確にし、宅地地域を赤色、宅地見込地地域を桃色、田地地域を緑色、畑地地域を黄色、林地地域を茶色、その他の地域を適宜の色により着色すること。

ハ 標準地は位置を表示したうえ、番号を付すとともに、と表示すること。

ニ 事例地等は、位置を表示したうえ、番号を付すとともに、時点修正、事情補正及び建付減価補正後の価格を記入すること。

(3) 標準地画地図及び事例地画地図

イ 標準地画地図は、間口及び奥行を付記すること。

ロ 事例地画地図は、間口及び奥行を付記すること。

ハ 上記イ、ロの画地図には標準地番号、事例地符号、所在地、現況地目、付近の街路条件等、縮尺、方位等を掲載すること。

(取得地比準調書(案)作成)

第10条 取得地比準調書(案)作成の業務は、土地評価関係規程に基づき、次の各号に掲げる業務を行うものとする。

(1) 取得地の個別的要因の調査及び分析

(2) 取得地の標準地に対する個別的要因格差率による比準価格の算定

(3) その他監督員の指示によること。

2 受注者は、前項の業務を行うに当たっては、あらかじめ監督員と取得地に係る地域の種別、標準地の個別的要因その他必要な事項について協議し、監督員の指示を受けて実施するものとする。

(取得する土地の調査等)

第 11 条 受注者は、調査区域内の土地のうち取得する土地について第 3 条第 2 号に掲げる事項を調査のうえ、発注者の貸与する用地平面図に、一画地の範囲を第 9 条第 2 号ロの色線で表示するとともに個別的要因の比較に必要と認められる細項目（環境条件、行政的条件等で同一状況地域内において個別格差がないと認められる細項目を除く。）について、一画地ごと及び街路ごとに調査結果を記入した画地調査図を作成し、取得地比準調書（案）に添付するものとする。

なお、地域の位置、規模等により用地平面図によりがたい細項目については、一般平面図等を併用することができるものとする。

(取得する土地の評価)

第 12 条 受注者は、前条に定める個別的要因の調査の結果に基づき、当該一画地ごとに個別的要因調査表及び算定表を作成するものとする。

2 受注者は、前項により作成した個別的要因調査表及び算定表に基づき、比準地評価調書を作成するものとする。ただし、査定価格（案）は、監督員と協議し、その指示による。

(取得地比準調書（案）の様式等)

第 13 条 取得地比準調書（案）作成の様式は、様式第 41 号及び様式第 42 号のとおりとする。

なお、取得地の評価に必要な個別的要因調査表及び算定表は、第 8 条に定める様式を準用し取得地比準調書（案）に添付するものとする。

(残地補償金算定調書（案）作成)

第 14 条 残地補償金算定調書（案）作成の業務は、土地評価関係規程に基づき、次の各号に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 残地の個別的要因の調査及び分析
- (2) 残地価格の算定
- (3) その他監督員の指示するもの

2 受注者は、前項の業務を行うに当たっては、あらかじめ監督員と残地に係る個別的要因その他必要な事項について協議し、監督員の指示を受けて実施するものとする。

(残地の調査等)

第 15 条 受注者は、調査区域内の土地のうち取得する土地の残地について第 3 条第 2 号二に掲げる事項を調査のうえ、発注者の貸与する用地平面図に、調査対象残地の範囲を青線で表示するとともに個別的要因の比較に必要と認められる細項目（環境条件、行政的条件等で同一状況地域内において個別格差がないと認められる細項目を除く。）について、一画地ごとに調査結果を記入した画地調査図を作成し、残地補償金算定調書（案）に添付するものとする。

なお、画地調査図は、監督員の指示により第 11 条で作成した画地調査図に併せて作成することができるものとする。

2 前項に定めるところにより調査の対象とする残地は、土地の一部を取得することにより、その残地の価格が低下すると認められる画地とする。

(残地補償金の算定)

第 16 条 受注者は、前条に定める個別的要因の調査の結果に基づき、当該残地ごとに個別的要因調査表及び算定表を作成するものとする。ただし、残地の格差率の算出に当たっては、原則として、画地条件（高低差を除く。）以外の条件については変化がないものとして取り扱うものとする。

2 受注者は、前項により作成した個別的要因調査表及び算定表に基づき、残地補償金算定表を作成するものとする。ただし、残地の評価価格（案）は、監督員と協議し、その指示による。

3 受注者は、前項により作成した残地補償金算定表に基づき、残地補償金内訳書を作成するものとする。

(残地補償金算定調書(案)の様式)

第17条 残地補償金算定調書(案)作成の様式は、様式第43号から様式第44号のとおりとする。

なお、残地の評価に必要な個別的要因調査表及び算定表は、第8条に定める様式を準用し残地補償金算定調書(案)に添付するものとする。

(調整価格の算定)

第18条 調整価格とは、土地等の取得等を行うに当たり、起業者の判断により標準地から評価した土地の評価格を調整した価格をいい、その算定に当たっては、あらかじめ監督員と協議し、その指示を受けて実施するものとする。

(調整価格調書(案)の様式等)

第19条 調整価格調書(案)作成の様式は、様式第45号から様式第47号のとおりとする。

2 第11条で作成した画地調査図に同一状況地域ごとの取得等級を赤丸をもって、各筆ごとに表示するものとする。