

防地地第 1 1 7 1 9 号
令和 3 年 7 月 1 日

各地方防衛局長 殿

地方協力局長
(公印省略)

飛行場等周辺の移転措置実施に伴う損失補償基準の運用方針について
(通知)

標記について、飛行場等周辺の移転措置実施に伴う損失補償基準について（防地地（事）第 1 9 6 号。令和 3 年 7 月 1 日）第 2 3 条の規定に基づき、別紙のとおり定めたので通知する。

添付書類：別紙

飛行場等周辺の移転措置実施に伴う損失補償基準の運用方針

第5条関係

- 1 建物の推定再建築費の積算は、付紙第1によるものとする。

なお、防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和49年法律第101号）第4条に基づく住宅防音工事を実施した建物については、原則として、現況から当該住宅防音工事による付加分を除いて当該建物の推定再建築費を積算するものとする。
- 2 木造建物の耐用年数は、対象建物の程度区分、構造、用途等により、飛行場等周辺の移転措置実施に伴う損失補償基準について（防地地（事）第196号。令和3年7月1日）の別添（以下「補償基準」という。）の別表第1の等級ごとの標準耐用年数を適用する方法又は同表の等級ごとに1平方メートル当たり推定再建築費の範囲をあらかじめ予定し、対象建物の1平方メートル当たり推定再建築費に対応する標準耐用年数を適用する方法等地域の実態に応じた方法により認定するものとする。
- 3 経過年数については、次による。
 - (1) 建物の経過年数は、公的書類（建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条第5項の検査済証、登記事項証明書、固定資産課税台帳に記載をされている事項の証明書等）により認定するものとする。ただし、公的書類がない場合においては、建物所有者からの申告及び近隣有識者等からの聴き取り等を総合的に判断し、経過年数を認定するものとする。
 - (2) 経過年数で1年未満の端数がある場合の取扱いについては、それが6か月未満の場合は切り捨てとし、6か月以上の場合は1年とする。
- 4 再築補償率及び現価率の適用については、次による。
 - (1) 建物の現在価額を算出する場合において、補償基準別表第2の等級別標準耐用年数ごとの当該建物の推定再建築費に乗すべき現価率は、補償基準第5条の規定のとおりとする。
 - (2) 運用益損失額は、従前の建物の推定再建築費と従前の建物の現在価額との差額に係る従前の建物の耐用年数満了時までの運用益に相当する額とする。
 - (3) 経過年数の異なる部分がある建物については、それぞれの床面積に1平方メートル当たりの推定再建築費を乗じて得たそれぞれの額に対して当該経過年数に応じた再築補償率又は現価率を適用するものとする。
- 5 木造建物の再築補償率の補正は、次により行う。
 - (1) 再築補償率の補正は、標準耐用年数の7割を経過した建物について、柱の寸法及び屋根、内壁、外壁、柱、土台等の補修の程度のほか立地条件に応じて行うものとする。この場合において、補正後の再築補償率は、当該建物の標準耐用年数の7割時点の前年における再築補償率の範囲内とする。

なお、補助金等により行われた補修等については補正を考慮しないものとする。
 - (2) 再築補償率を補正する場合の補正率は、補償基準別表第3に掲げる項目ごとの補正率の範囲内で30パーセントを限度として定めるものとする。ただし、これにより定めた補正率が実態に適合しないと認められるときは、補償実務に精通している一級建築士等の意見等によるものとする。
- 6 標準耐用年数を満了した建物については、当該建物の実態的耐用年数を新たに評価する

ものとする。この場合において、実態的耐用年数とは、建物の経過年数に補償実務に精通している一級建築士等の意見等により認定した残耐用年数を加えた年数とする。

- 7 取り壊し工事費は、従前の建物の解体及び廃棄処分に要する費用（基礎撤去及び廃材運搬費を含む。）とし、当分の間、各地区の用地対策連絡協議会において定められた単価等（以下「各地区用対連単価等」という。）により積算するものとする。
- 8 発生材価額は、建物が取り壊される場合に発生する材料のうち市場性（鉄屑又は中古品等）のある材料の当該価額の合計額とする。（木造建物の場合は、設備等の一部、非木造建物の場合は、鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリートの一部、建具及び設備等の一部となる。）

第6条関係

- 1 建物付随の工作物とは、それが設置されている建物所有者の所有に属し、建物と構造上密接不可分であり、分離することが困難な次の各号に掲げる工作物とする。
 - (1) 電 気 設 備 ブラケット、シーリングライト、リブライト、流元灯、埋込コンセント、埋込タンブラースイッチ、分電盤、電線、ジョイントボックス等。ただし、ネオンサイン、投光器、スポットライト及びタイムレコーダー等を除く。
 - (2) ガ ス 設 備 ガス栓、ガス配管等
 - (3) 給排水設備 蛇口、配管、簡易貯水槽、手洗器、シャワー等
 - (4) 空 調 設 備 ルームクーラー、温風ヒーター等の冷暖房設備及び電気水温器、給湯管等。ただし、移転可能なものを除く。
 - (5) 消 化 設 備 火災報知設備（受信機、熱感知器、煙感知器等）等
 - (6) 避 雷 設 備
 - (7) 運 搬 設 備 昇降機、エスカレーター等。ただし、工場、倉庫等の製品等の搬送設備を除く。
 - (8) 污水处理設備 浄化槽、便槽、大便器、小便器等
 - (9) 煙 突
 - (10) その他これらに類するもので、建物付随の工作物と認められるもの
- 2 営業用の機械工作物を移転させる場合で、その移設期間が長期にわたるときは、営業休止等の補償額を含む建物、工作物等の補償総額との比較により、当該機械工作物の新設に要する費用を補償するものとする。
- 3 工作物移転費の算定は、当分の間、各地区用対連単価等によるものとする。
- 4 水道、ガス等の工事負担金については、必要に応じて別途計上するものとする。
- 5 総合的景観が形成されている特殊な庭園については、庭園の構成物件（庭石を含む。）の移転費のほか、現在の美的景観を形成するために要する造園費を加算することができる。

第7条関係

- 1 屋内動産の移転に要する車の台数は、別表第1による。
- 2 車の1台当たりの金額は、当分の間、各地区用対連単価等により算出するものとする。
- 3 占有面積は、移転対象となっている建物のうち、常時居住の用に供している部分の面積とし、物置、倉庫、車庫等は含めないものとする。

第8条関係

- 1 仮住居を必要とすると認められるときとは、建物の移転工法を復元工法としたときとす

る。

- 2 権利金等の一時金相当額及び標準家賃は、各地区用対連単価等による額及び当該地域における、地方防衛局（東海防衛支局を含む。以下同じ。）による借上げ事例の額を参考として定めるものとする。
- 3 仮設建物の建設費等に要する補償額は、当分の間、各地区用対連単価等により算定するものとする。

第9条関係

- 1 標準家賃を定める場合の従前の建物に照応する建物について、従前の建物が狭小なため当該地域に照応する建物がないと認められるときは、当該地域に存在する借家事例を勘案の上、20パーセントの範囲内で借家面積を補正することができるものとする。この場合において、借家人が高齢である等特別な事情があるため生活圏が限定されることにより当該生活圏外への転居が著しく困難であり、当該生活圏において従前の居住を継続することが社会通念上相当と認められるときは、更に20パーセントの範囲内で借家面積を補正することができるものとする。
- 2 賃貸借契約において一時金が借家人に返還されることと約定されている場合の一時金相当額算定における従前貸主からの返還見込額及び貸借期間については、それぞれ次に定めるところによる。
 - (1) 従前貸主からの返還見込額には、現賃貸借契約終了時における修繕費等原状回復に要する費用又は借家人の債務不履行により貸主が借家人に返還しないこととなる場合の金額を含めることができるものとする。
 - (2) 貸借期間については、各地区用対連単価等によるものとし、10年を標準とするものとする。
- 3 従前の建物の賃借料と新たに賃借することとなる建物の賃借料相当額との差額算定における補償年数は、補償基準別表第5に掲げる各区分による。ただし、同表に掲げる各区分により難い特段の事情があると認められるときは、当該補償年数を1年の範囲内で補正することができるものとする。

第10条関係

改葬に要する費用は、当分の間、各地区用対連単価等により算定するものとする。

第11条関係

祭し料は、各地区用対連単価等により算定するものとする。

第12条関係

- 1 移転先選定に要する費用のうち、交通費及び日当は、次による。
 - (1) 交通費は、各地区用対連単価等により算定した額とする。
 - (2) 日当は、国家公務員等の旅費に関する法律（昭和25年法律第114号）の別表第1の1「日当、宿泊料及び食卓料」に定める6級以下3級以上の職務にある者の項の日当相当額とする。
- 2 法令上の手続のために必要な日当の補償日数は別表第2による。

第13条関係

- 1 特殊な価値をもつ立木竹については、当該立木竹の利用価値及び移植の可否により、第2項又は第3項のいずれかの規定を適用する。
- 2 伐採労力費には除根整地費用を含むものとする。ただし、土地の状況により除根を必要としないときは、伐採に要する労力費のみとすることができる。
- 3 立木竹の補償額は、当分の間、各地区用対連単価等により算定するものとする。

第16条関係

補償基準第16条第2項の規定は、立木竹の買取補償について（防地防第145号。令和2年3月30日）に基づき当該土地に存する立木竹を買い取る場合以外について適用する。

第17条関係

土地の正常な取引価格を算定する場合の算定の手順及び方法等については、付紙第2によるものとし、必要に応じて不動産鑑定業者に鑑定評価を求めることができる。

なお、買い入れる土地の近傍に、地方防衛局による買収事例があるときは、相互の価格に均衡を保たせるよう留意するものとする。

第20条関係

権利の正常な取引価格を算定する場合の画地については、付紙第2の第1条に定める画地によるものとする。

屋内動産の居住面積別標準台数表

居住面積	15㎡未満	15㎡以上	30㎡以上	50㎡以上
標準台数	1台	2台	3台	4台
居住面積	75㎡以上	105㎡以上	140㎡以上	180㎡以上
標準台数	5台	6台	7台	8台

注：1 台数は2 t 積小型自動車による。

2 この表は、家族人員5名以内の場合、又は家族人員5名を超え、かつ、居住面積が50㎡未満の場合に適用する。また、家族人員が5名を超え、かつ、居住面積が50㎡以上の場合、人員が3名（3名未満のときは3名とする。）増加するごとに1台を加算する。

3 この表における標準台数が実情にそぐわない場合は、適宜修正することができるものとする。

法令上の手続に必要な補償日数表

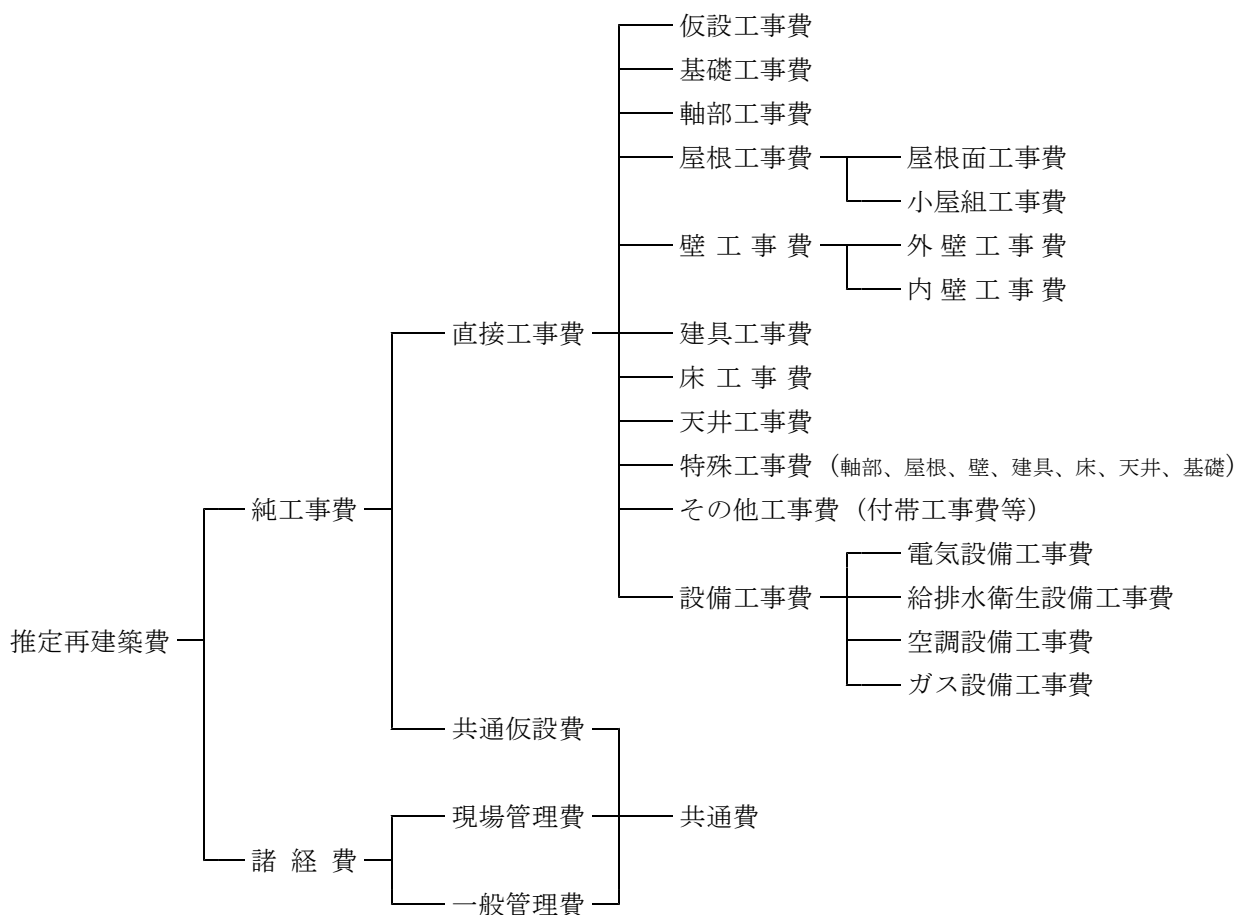
事 項 及 び 種 別		土地・建物の登記及び建築確認等	住 居 変 更 等	計
所 有 者	住 家	1 日	1 日	2 日
	貸 家	1 日	—	1 日
	付 属 家	1 日	—	1 日
借家人・借間人	継 続 する 場 合	—	1 日	1 日
	継 続 しない 場 合	—	0.5 日	0.5 日

注：1 2以上の種別に該当する場合は、いずれか大なる日数とする。

2 工場、倉庫、店舗、事務所等については、本表を準用する。

推定再建築費の積算要領

- 1 建物の推定再建築費の積算は、次の各号によるものとする。
 - (1) 木造建物の場合は、原則として部位別評価方法により積算する。
 - (2) 非木造建物の場合は、原則として工種別積算方法により積算する。
- 2 部位別評価方法による積算
 - (1) 推定再建築費の構成



- (2) 直接工事費の積算は、属紙第 1 を標準として、各部位ごとに行うものとする。この場合において、材料費及び労力費については、当分の間、各地区の用地対策連絡協議会において定められた単価等（以下「用対連単価等」という。）によるものとする。

ア 仮設工事費

水盛り方費、内部足場費、外部足場費等の合計額とする。

なお、鉄骨造等の非木造建物を算定する場合は、必要に応じて、墨出し、原寸型板、養生費等を加算する。

イ 基礎工事費

布基礎、独立基礎及び玉石基礎等の基礎部に係る土工事（残土処分を含む。）、地業工事、コンクリート工事、型枠工事、左官工事及び石工事等に要する費用の合計額とする。

ウ 軸部工事費

柱材及び横架材（土台、桁、梁等）の軸部材料費（補助材費を含む。）及び軸部労力費の合計額とする。

なお、鉄骨造の建物を算定する場合は、鋼材費（補助剤費を含む。）及び工場加工、現場建方等に係る労務費の合計額とする。

エ 屋根工事

屋根面工事費及び小屋組工事費の合計額とする。この場合において、屋根面工事費は、仕上材費、下葺き費、屋根面形成材費（垂木、野地板）及び労力費の合計額とし、小屋組工事費は、小屋組形成材料（棟木、母屋、束、筋かい等）及び労力費の合計額とする。

オ 壁工事費

仕上材費、下地材費（木摺、胴縁、小舞、アスファルトフェルト、メタルラス、ラスボード等）、組材費（間柱、貫、筋かい等）及び労力費の合計額とする。

カ 建具工事費

建具費（釣込み費含む。）、建具回り材料費（窓台、窓まぐさ等の建具枠及び敷居等）及び労力費の合計とする。

キ 床工事費

仕上材費、下地材費、組材費（束石を含む。）及び労力費の合計額とする。

ク 天井工事費

仕上材費、下地材費（釣木、釣木受、野縁、野縁受等）及び労力費の合計額とする。

ケ 特殊工事費

特に付加された部分に係る工事費又は高級な材料を使用した場合の工事費と標準的な材料を使用した場合の工事費との差額とし、次に掲げる各部位ごとに、それぞれ掲げる部分の工事費又は工事費の差額を合計した額とする。この場合において、工事費は、材料費及び労力費の合計額とする。

(ア) 軸部 長押、押入の中棚、違い棚、特殊な材質の柱、化粧丸桁等

(イ) 屋根 庇、とい等

(ウ) 壁 断熱材等

(エ) 建具 出窓、戸袋、特殊建具等

(オ) 床 階段、ぬれ縁等

(カ) 天井 二重回縁

(キ) 基礎 杭打地業等

コ その他の工事費

建物に付帯した玄関ポーチ、犬走り、造付けの家具、その他アからケに含まれない工事費とする。この場合において、工事費は、材料費及び労力費の合計とする。

サ 建築設備工事費

建物付随の工作物として扱われる設備で、次に掲げる設備に係る工事費の合計額とする。

(ア) 電気設備

(イ) 給排水衛生設備

(ウ) 空調設備

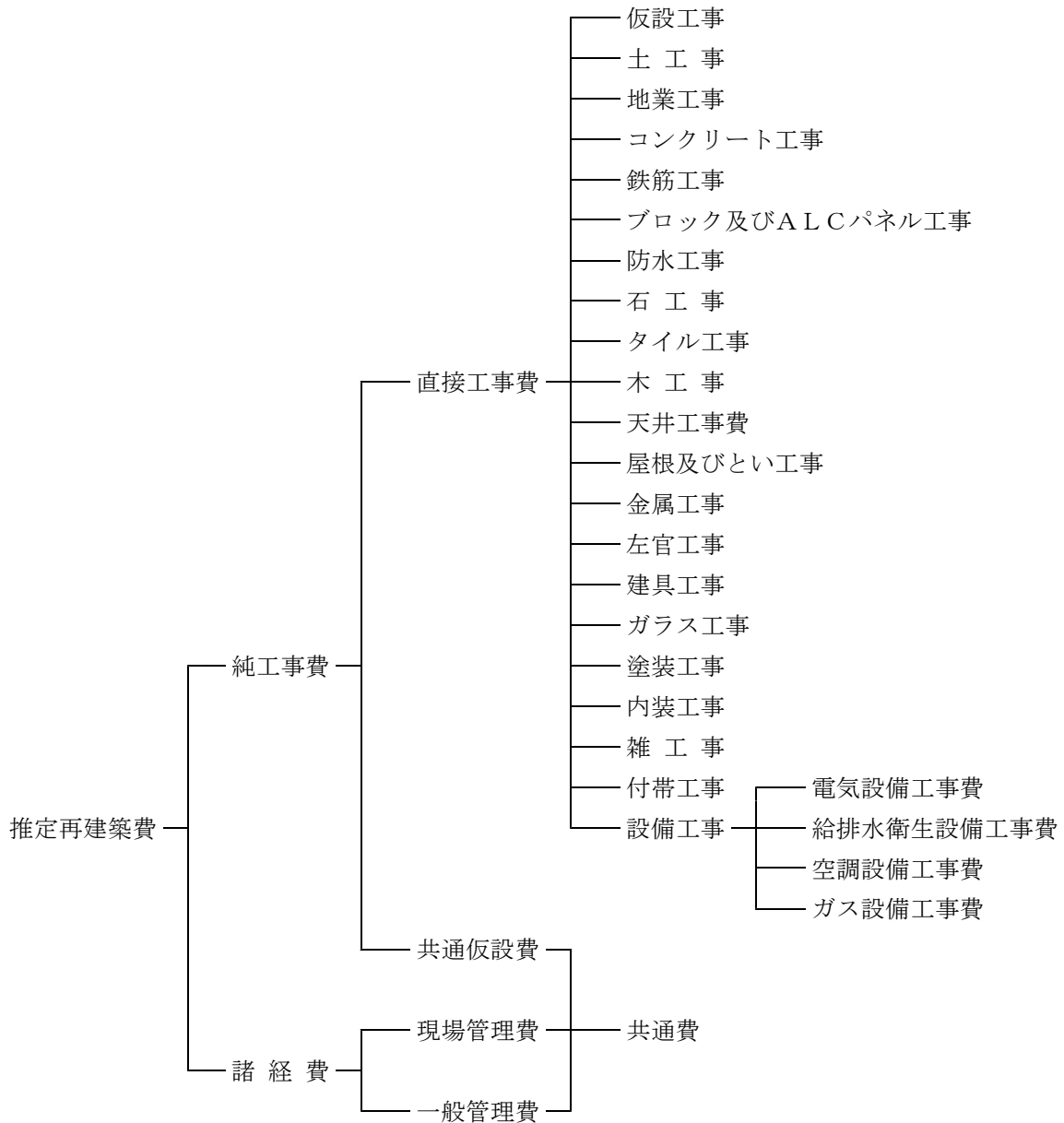
(エ) ガス設備

(3) 共通仮設費の積算は、当分の間、各地区用対連単価等によるものとする。

(4) 諸経費は、現場管理費と一般管理費との合計額で、純工事費に付表第1の当該純工事費に応じた諸経費率を乗じて算出される額の範囲内とする。ただし、当該額が付表第1に掲げる直近下位の純工事費によって算出される額の最高額に達しない場合にあっては、当該最高額の範囲内とする。

3 工種別積算方式による積算

(1) 推定再建築費の構成



(2) 直接工事費及び共通仮設費の積算は、当分の間、各地区用対連単価等によるものとする。

(3) 諸経費は、前項第4号の規定による。

諸経費率表

純工事費（単位：千円）	諸経費率(%)	純工事費（単位：千円）	諸経費率(%)
10,000以下の場合	27.0	70,000を超え 80,000以下の場合	22.0
10,000を超え12,000 "	26.5	80,000 " 90,000 "	21.7
12,000 " 14,000 "	26.1	90,000 " 100,000 "	21.5
14,000 " 16,000 "	25.8	100,000 " 120,000 "	21.1
16,000 " 18,000 "	25.5	120,000 " 140,000 "	20.8
18,000 " 20,000 "	25.2	140,000 " 160,000 "	20.5
20,000 " 22,000 "	25.0	160,000 " 180,000 "	20.3
22,000 " 24,000 "	24.8	180,000 " 200,000 "	20.1
24,000 " 26,000 "	24.6	200,000 " 250,000 "	19.7
26,000 " 28,000 "	24.4	250,000 " 300,000 "	19.3
28,000 " 30,000 "	24.2	300,000 " 350,000 "	19.0
30,000 " 35,000 "	23.9	350,000 " 400,000 "	18.8
35,000 " 40,000 "	23.5	400,000 " 500,000 "	18.4
40,000 " 45,000 "	23.3	500,000 " 600,000 "	18.0
45,000 " 50,000 "	23.0	600,000 " 700,000 "	17.8
50,000 " 55,000 "	22.8	700,000 " 800,000 "	17.5
55,000 " 60,000 "	22.6	800,000 " 900,000 "	17.3
60,000 " 70,000 "	22.3	900,000 " 1,000,000 "	17.1
備考：1 純工事費については、一発注を単位として算定した額とする。 2 本表に掲げる純工事費を超える場合の諸経費率は、次式により算定するものとする。 $S = 33.88 N^{-0.0986}$ S：諸経費率（%） N：純工事費			

[illegible]

(3) 軸部係数

$$A_3 = (M_C + M_G) \times N_C \div S + M_D$$

A_3 : 軸 部 係 数

M_c : 柱材単位係数 1本当たり柱材料費(補足材含む。)で、次式により算出する。

柱材単位係数＝柱断面積×柱材長×1 m²当たり柱材単価

M_G : 横架材単位係数 柱1本当たり横架材料費(補足材含む。)で、次式により算出する。

$$\text{横架材単位係数} = \text{横架材断面積} \times \text{柱1本当たり横架材長} \times 1\% \text{ 当たり横架材単価}$$

横架材断面積：実測による平均断面積又は柱断面積に1.15を乗じて得た面積

柱1本当たり横架材長：実測又は次式により算出する。

$$\text{柱1本当たり横架材長} = \text{横架材長} \cdot \text{柱比} \times \text{柱率}$$

横架材長・柱比（横架材長÷柱本数）：統計値による

柱率：床面積当たり柱本数

N_c : 柱 本 数

S : 延 面 積

M_D : 軸部労力費係数 床面積1平方メートル当たり軸部労力費

(様式)

[illegible]

(4) 屋根係数

$$A_4 = (M_{R1} \times S_{R1} + M_{R2} \times S_{R2}) \div S$$

A_4 : 屋根係数

M_{R1} : 屋根仕上単位係数 1平方メートル当たり屋根仕上工事費

S_{R1}：屋根仕上げ面積　次のいずれかの式により算出する。

$$\text{屋根仕上げ面積} = \text{屋根伏面積} \times \text{勾配伸率}$$
$$\text{勾配伸率} = \sqrt{1 + (\text{勾配比})^2}$$
$$\text{屋根仕上げ面積} = \text{該当床面積} \times \text{屋根率}$$
$$\text{屋根率} = \frac{(\text{梁間} + \text{軒出計}) \times (\text{桁行} + \text{傍軒出計})}{(\text{梁間} \times \text{桁行})} \times \text{勾配伸率}$$

M_{R2} : 小屋組単位係数 1平方メートル当たり小屋組工事費

$$S_{R2} : \text{小屋組面積}$$

S : 延床面積

(様式)

[illegible]

(5) 壁係数

$$A_5 = (M_{w1} \times S_{w1} + M_{w2} \times S_{w2}) \div S + M_{w3}$$

A_5 : 壁 係 数

M_{w1} : 外壁単位係数 壁面 1 平方メートル当たり外壁仕上工事費

S_{w1} : 外 壁 面 積 各仕上ごとに、実測又は次式により算出する。
仕上別外壁面積＝外壁率×延面積×仕上別構成比

外壁率＝外壁長率×柱材長－外部開口率

外壁長率＝外壁長÷延面積

外部開口率＝外部開口部面積÷延面積

M_{w2} : 内壁単位係数 壁面 1 平方メートル当たり内壁仕上工事費

S_{w2} : 内 壁 面 積 各仕上ごとに、実測又は次式により算出する。

仕上別内壁面積＝（（壁長率×2－外壁長率）×（柱材長×（1－0.1））
－（内部開口率×2＋外部開口率））×延面積×仕上別構成比

壁長率：統計分析による回帰式（1.1324×柱率＋0.43）により算出する。

S : 延 面 積

M_{w3} : 壁下地労力費係数 床面積 1 平方メートル当たり壁下地労力費

(様式)

外 壁	区分	仕上材種	壁面積 S_{w1}	外壁単位 係数 M_{w1}	① 外壁工事費 $S_{w1} \times M_{w1}$	区分	仕上材種	壁面積 S_{w1}	外壁単位 係数 M_{w1}	① 外壁工事費 $S_{w1} \times M_{w1}$	③ 壁下地労 力費係数	A_5 壁係数 (①+②)の計 ÷ S + ③
内 壁	区分	仕上材種	壁面積 S_{w2}	内壁単位 係数 M_{w2}	② 内壁工事費 $S_{w2} \times M_{w2}$	区分	仕上材種	壁面積 S_{w2}	内壁単位 係数 M_{w2}	② 内壁工事費 $S_{w2} \times M_{w2}$		

(6) 建具係数

$$A_6 = (M_{T1} \times N_{T1} + M_{T2} \times N_{T2}) \div S + M_{T3}$$

A_6 : 建 具 係 数

M_{T1} : 外部建具単位係数 1 か所当たり外部建具費（建具釣込み費含む。）

N_{T1} : 外 部 建 具 数 量

M_{T2} : 内部建具単位係数 1 か所当たり内部建具費（建具釣込み費含む。）

N_{T2} : 内 部 建 具 数 量

S : 延 面 積

M_{T3} : 開口部労力費係数 床面積 1 平方メートル当たり開口部労力費

(様式)

外 部	種類及び寸法	数量 N_{T1}	外部建具 単位係数 M_{T1}	① 外部 建具費 $N_{T1} \times M_{T1}$	内 部	種類及び寸法	数量 N_{T2}	外部建具 単位係数 M_{T2}	② 外部 建具費 $N_{T2} \times M_{T2}$	開 口 部	③ 労力 費係数 M_{T3}	A_6 建具係数 (①+②)の計 $\div S + ③$

(7) 床係数

$$A_7 = (M_{F1} + M_{F2}) \times S_F \div S$$

A_7 : 床 係 数

M_{F1} : 床仕上単位係数 1 平方メートル当たり床仕上工事費

M_{F2} : 床組単位係数 1 平方メートル当たり床組工事費

S_F : 実 面 積

S : 延 面 積

(様式)

階 別	仕上材種	実面積 S_F	仕上単位 係数 M_{F1}	床組単位 係数 M_{F2}	工事費 $S_F \times M_{F1+2}$	階 別	仕上材種	実面積 S_F	仕上単位 係数 M_{F1}	床組単位 係数 M_{F2}	工事費 $S_F \times M_{F1+2}$	A_7 床係数 工事費の計 $\div S$

(8) 天井係数

$$A_8 = M_E \times S_E \div S$$

A_8 : 天 井 係 数

M_E : 天井仕上単位係数 1 平方メートル当たり天井仕上工事費

S_E : 実 面 積

S : 延 面 積

(様式)

階別	仕上材種	実面積 S_E	仕上単位係数 M_E	工事費 $S_E \times M_E$	階別	仕上材種	実面積 S_E	仕上単位係数 M_E	工事費 $S_E \times M_E$	A_8 天井係数 工事費の計 $\div S$

(9) 特殊値係数

$$A_9 = (M_{S1} \times P_1 + \cdots + M_{Sn} \times P_n) \div S$$

A_9 : 特 殊 値 係 数

M_{S1} 、 $\cdots$ 、 M_{Sn} : 特殊値単位係数 部位別特殊工事単価

P_1 、 $\cdots$ 、 P_n : 数 量

S : 延 面 積

(様式)

部位	種類	材種	品質	形状寸法	数量 P_n	単位 係数 M_{sn}	工事費 $M_{sn} \times P_n$	部位	種類	材種	品質	形状寸法	数量 P_n	単位 係数 M_{sn}	工事費 $M_{sn} \times P_n$	A_9 特殊値係数 工事費の計÷S

(10) その他係数

$$A_{10} = (M_{01} + \dots + M_{0n}) \div S$$

A_{10} : そ の 他 係 数

M_{01} 、……、 M_{0n} : その他工事費

S : 延 面 積

(様式)

工 事 名 称	単位	数 量	工 事 費	工 事 名 称	単位	数 量	工 事 費	A_{10} その他係数 工事費の計÷S

(11) 建築設備係数

$$A_{11} = (M_e + M_p + M_a + M_g) \div S$$

A_{11} : 建 築 設 備 係 数

M_e : 電気設備工事費

M_p : 給排水衛生設備工事費

M_a : 空調設備工事費

M_g : ガス設備工事費

S : 延 面 積

(様式)

工 事 名 称	単位	数 量	工 事 費	工 事 名 称	単位	数 量	工 事 費	A_{11} 建築設備係数 工事費の計÷S
電気設備工事				空調設備工事				
給排水衛生設備工事				ガス設備工事				

土地評価事務処理要領

(土地評価の単位)

第1 土地の正常な取引価格は、次の各号に該当する土地（以下「画地」という。）を単位として評価するものとする。ただし、当該土地の形状等から一体的に利用することが困難なものは、一体的な利用が可能な範囲をもって画地とするものとする。

- (1) 一筆の土地（次号に該当するものを除く。）
- (2) 所有者及び使用者を同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地

(土地の面積)

第2 土地の価額を求める場合は、原則として実測面積を用いるものとする。

(用途的地域の区分)

第3 評価する土地については、付表第2に掲げる用途的観点に応じた用途的地域の区分を行うものとする。

(土地評価の方法)

第4 土地の評価は、次により行うものとする。

- (1) 原則として標準地比準評価法により行うものとする。
- (2) 標準地比準評価法により難しい場合は、路線価式評価法により評価できるものとする。
- (3) その他の地域内の土地は、個別に評価することができるものとする。

(標準地比準評価法による評価)

第5 標準値比準評価法によって土地を評価するときは、次の手順により行うものとする。

- (1) 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。
- (2) 同一状況ごとに標準地を選定する。
- (3) 標準地を評価する。
- (4) 標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める。

2 同一の状況地域は、次の各号に掲げるものに配慮して区分するものとする。

- (1) 地勢及び地盤
- (2) 道路、鉄道、河川、水路及び公園
- (3) 街区及び集落
- (4) 土地利用の状況
- (5) 市町村、大字、字等の境界
- (6) 都市計画法の地域地区等
- (7) 駅勢圏及び通学区域

3 標準地の選定方法は、次により行うものとする。

- (1) 標準地は、同一状況地域において個別的要因がおおむね標準的と認められる一画地とするものとする。
- (2) 前号の個別的要因は、「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.50.1.20.付国土地第4号）別添の土地価格比準表、林地価格比準表及び農地価格比準表（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。

4 標準地の評価格からの比準は、比準表を用いて、標準地の個別的要因と各画地の個別的要因を比較して

行うものとする。ただし、当該同一状況地域の属する用途的地域が比準表に定められていない場合は、類似する用途的地域に係る比準表を補正して使用するものとする。

なお、比準表に定められた格差率が当該同一状況地域の実態に適合しないと認められるときは、当該格差率を当該同一状況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行うものとする。

- 5 農地地域、林地地域及び見込地地域内にあって建物等の敷地の用に供されている土地は、当該土地の近傍の建物等の敷地の用に供されていない農地、林地等の正常な取引価格に当該土地を建物等の敷地とするために通常要する費用を加算して得た額を標準として評価するものとする。

(標準地の評価)

第6 標準地比準評価法による標準地の評価額は、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とする。ただし、取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は、収益還元法又は原価法により求めた価格を基準とするものとする。

- 2 前項の取引事例比較法、収益還元法及び原価法は属紙第2により算定するものとする。

- 3 取引事例比較法は、次の手順により行うものとする。

- (1) 近隣地域（評価対象地を含む同一状況地域をいう。）及び類似地域（近隣地域を含む同一需給圏内から選定した当該近隣地域と類似した同一状況地域をいう。）から多数の取引事例を収集する。
- (2) 収集した取引事例の中から適切な事例を選択する。
- (3) 選択された取引事例の価格を属紙により求める。
- (4) 算定した事例ごとの価格を比較考慮して比準価格を求める。

- 4 取引事例の選択に当たっては、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。

- (1) 事例補正率が30パーセント程度以内で、適正に補正することができること。
- (2) 取引時期が2年程度以内であること。
- (3) 個別的要因の比較が容易であること。
- (4) 画地の面積が著しく相違していないこと。
- (5) 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。
- (6) 違法な取引に係る不動産でないこと。

- 5 取引事例に次の各号に掲げる特殊な事情が存する場合については、補正を行うものとする。

- (1) 投機目的の取引
- (2) 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
- (3) 場所的限定がある事業を営むことを前提とした取引
- (4) 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
- (5) 過大な造成費が考慮された取引
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 金融ひっ迫、倒産等のため緊急を要した取引
- (9) 知人、親類等の間で行った恩恵的な取引
- (10) 調停、競売等により価格決定された取引
- (11) その他減価又は増価すべき特殊な事情に係る取引

- 6 取引事例の取引の時点が異なるときは、次の各号に掲げるもののうち妥当と判断される変動率を基に算出した率により補正するものとする。

- (1) 近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率

- (2) 近隣地域又は類似地域内の国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条に規定する基準地の標準価格の対前年変動率
- (3) 都道府県又は市町村別の用途別の公示価格又は標準価格の対前年変動率
- (4) 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及び山林素地の価格の対前年変動率
- (5) 全国農業会議所調査による田畑の価格の対前年変動率
- (6) 類似不動産の取引価格の推移に基づく変動率
- (7) 不動産鑑定業者が適正と認める変動率

（不動産鑑定評価格との調整）

第7 標準地比準比較法による標準地の評価については、原則として別に不動産鑑定業者に当該標準地の鑑定評価を求めるものとする。この場合において、鑑定評価格と第6の規定により求めた評価格との間に開差があるときは、必要に応じて当該鑑定を行った不動産鑑定業者に当該鑑定評価を決定した理由について説明を求めるとともに、第6の規定により求めた評価格について、資料の選定及び補正の内容並びに評価方式の適用の方法等を再検討し、標準地の適正な評価格の算定に努めるものとする。

（公示価格等との均衡）

第8 公示価格を規準とする方法は、公示地と標準地の位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因を比較し、相互の価格に均衡を保たせることにより行うものとする。

- 2 公示価格と標準地の評価格を比較するときは、属紙第2の取引事例比較法の式を準用するものとする。
- 3 近隣地域又は類似地域に公示地がない場合において、基準地があるときは、当該基準地の標準価格と標準地の評価格について前2項に準じて比較を行うものとする。

（路線価評価法による評価）

第9 路線価式評価法により土地を評価するときは、次の手順により行うものとする。

- (1) 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。
 - (2) 各同一状況地域内の街路を、画地条件以外の個別的要因において評価格が同一とみなされる範囲に区分し、その区分された街路の片側又は両側に標準画地を設定する。
 - (3) 標準画地を評価する。
 - (4) 標準画地の評価格をもって、当該街路に路線価を付設する。
 - (5) 路線価を基礎として、各画地の評価格を求める。
- 2 同一状況地域の区分については、第5第2項の規定を準用するものとする。
 - 3 街路の区分は、地勢の状況、街路の幅員、舗装の有無、系統及び連続性、諸施設への接近の度合い、利用状況等を総合的に勘案して行うものとする。
 - 4 標準画地は、画地の個別的要因に減価すべき要因が認められない一方路の画地を想定し、第6から第8までの規定に準じて評価するものとする。
 - 5 各画地の評価については、第5第4項の規定を準用するものとする。

（個別の評価）

第10 個別的に土地を評価するときは、第6から第8の規定に準用して行うものとする。

（その他の地域内の土地の評価）

第11 その他の地域内の土地を評価するに当たって、第6の規定に準じて行うことが困難なときは、近傍における土地の価格を参考とし、取得する土地の自然的条件、経済的条件等を比較考量して評価するものとする。

用途的地域区分表

用 途 的 地 域			用 途 的 観 点
宅 地 地 域	住 宅 地 域 居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域	優 良 住 宅 地 域	敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な従来から名声の高い地域
		標 準 住 宅 地 域	敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な地域
		混 在 住 宅 地 域	比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主体として店舗、事務所、小工場等が混在する地域
		農 家 集 落 地 域	農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域
		別 荘 地 域	高原、湖畔、海浜等自然環境の良好な場所にあつて、主として避暑、避寒、保養又はレクリエーション等に利用される住宅が現に存し、又は建てられることが予定される地域
居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域	商 業 地 域 商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域	高 度 商 業 地 域	大都市の都心又は副都心にあつて、広域的商圈を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が密集している地域
		準高度商業地域	高度商業地域に次ぐ商業地域であつて、広域的商圈を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域
		普 通 商 業 地 域	高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であつて、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が、連たんし、多様な用途に供されている地域
		近 隣 商 業 地 域	主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域
	工 業 地 域 工業生産の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域	大 工 場 地 域	標準的な敷地の規模が30,000平方メートル程度の大規模な工場が立地する地域
		中 小 工 場 地 域	標準的な敷地の規模が3,000平方メートル程度の中小規模な工場が立地する地域
農 地 地 域 農業生産活動のうち耕作の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域	田 地 地 域		大部分の土地が水田として利用されている地域
	畑 地 地 域		大部分の土地が畑地として利用されている地域
林 地 地 域 林業生産活動のうち木竹の育成に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域	都 市 近 郊 林 地 地 域		市街地的形態を形成している地域の近郊にある地域
	農 村 林 地 地 域		農村集落の周辺に位置するいわゆる里林地に属する地域
	林 業 本 場 林 地 地 域		有名林業地としての銘柄又はこれに準ずる用材を生産している地域
	山 村 奥 地 林 地 地 域		林業本場林地地域以外の地域で、交通の便の悪い奥地に位置する地域
見 込 地 地 域 宅地地域、農地地域及び林地地域に他の地域から転換しつつある地域	宅地見込地	大 中 規 模 開 発 地 域	周辺の宅地化率が低く、道路等も未整備で、相当規模で宅地開発をすることが合理的と判断される地域
		小 規 模 開 発 地 域	市街地に近接し、宅地への転換度合いが高く、小規模開発で宅地化が可能と判断される地域
	農地見込地地域		農地地域以外の地域から農地地域へと転換しつつある地域
	林地見込地地域		林地地域以外の地域から林地地域へと転換しつつある地域
	その他の地域		

注：1 本表に定めるもののほか、必要に応じ用途的地域を定めることができるものとする。

2 宅地見込地の判定は、次の各号に掲げる事項を総合的に考慮して行うものとする。

- (1) 母都市の人口、世帯数及び住宅建設の動向
- (2) 母都市への企業の進出の状況
- (3) 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
- (4) 母都市の都心までの距離
- (5) 最寄鉄道駅までの距離
- (6) 幹線道路までの距離
- (7) 小学校及び中学校までの距離
- (8) 地勢、地盤の状況
- (9) 開発行為の許可の可能性及び採算性
- (10) その他の開発に伴い必要となる事項

土地評価額の積算要領

1. 取引事例比較法による土地評価額の算定

$$A = M \times C \times T \times H \times S \times N$$

A : 土 地 評 価 額

M : 1 平方メートル

当たりの取引価格

C : 事 情 補 正 率

T : 時 点 修 正 率

H : 建 付 減 価 補 正 率

S : 標 準 化 補 正 率

N : 地域要因の格差率

取引事例の価額のうち土地に係る部分を取引面積で除して得た価格

事例地の取引価格に影響を及ぼしていると認められる特殊な事情が存する場合における当該事情に係る補正率

事例地の取引の時点から価格時点までの土地価格の変動率

取引価格が建付減価していると考えられる場合の当該建付減価に係る補正率

取引事例地が近隣地域にある場合にあっては、当該近隣地域の標準地の個別的要因、類似地域にある場合にあっては、当該類似地域の標準地の個別的要因と取引事例地の個別的要因を比較して求めた格差率

取引事例地が類似地域にある場合において、近隣地域の地域要因と当該類似地域の地域要因を比準表を用いて比較して求めた格差率

(標準様式)

事例地番号	所在及び地番	取引 時点	(a) 取引 価格	(b) 事情 補正	(c) 時点 修正	(d) 建付減 価補正	(e) 標準化 補 正	(f) 地域 格差	算 定 価 格 (a) × (b) × (c) × (d) × (e) × (f)	比準価格

2. 収益還元法による土地評価額の算定

(2) 宅地地域内の土地

$$A = R \div r \times S \times N$$

A : 土 地 評 価 額

R : 1 平方メートル当

たり宅地の純収益

r : 還 元 利 回 り

S : 標 準 化 補 正 率

N : 地域要因の格差率

1 年を単位として、土地及び建物等の賃貸収入から諸経費を控除し、さらに建物等に属する純収益の部分の控除し、土地の面積で除して求める。なお、賃貸収入は、賃料、敷金等の一時金の償却額及び運用益その他の収入の合計額とし、諸経費は、減価償却費、維持管理費、公租公課、損害保険料その他の合計額とする。また、建物等に属する純収益の部分は、建物等の現在価格に期待利回り（年利率 7 パーセントを標準とする。）を乗じて得た額とする。

年利率 5 パーセントを標準とする。

前記 1 と同じ。

前記 1 と同じ。

(標準様式)

事例地 番 号	所在及び 地 番	建物及びその敷地			(d) 建 物 に 帰属する 純 収 益	(e) 土地に帰 属 する 純 収 益 (c)－(d)	(f) 敷地 面積	(g) 土地 の還 元利 回り	(h) 標準 化 補正	(i) 地域 格差	算 定 価 格 (e)÷(f)÷(g)×(h)×(i)	収益価格
		(a) 総収益	(b) 総費用	(c) 純収益 (a)－(b)								

(2) 農地地域内の土地

$$A = R \div r$$

A : 土 地 評 価 格

R : 1 平方メートル当
たり平均純収益

1 年を単位として、農業粗収入から農業経営費を控除し、土地の面積で除して求める。なお、農業粗収入は、農産物の販売収入、自家消費分相当額その他の収入の合計額とし、農業経営費は、種苗費、肥料費、諸材料費、水利費、防除費、建物費、農機具費、蓄力費、雇用労働費、自家労働費、賃料料金、公租公課その他の経費の合計額とする。

r : 還 元 利 回 り

年利率 4 パーセントを標準とする。

(標準様式)

(a) 粗収入	(b) 農業経営費	(c) 純収益 (a)－(b)	(d) 還元利回り	収益価格 (c)÷(d)

(3) 林地地域内の土地

$$A = \frac{Au + Dn_1(1+r)^{u-n_1} + \frac{C_1(1+r)^{u-1} - Cu}{r}}{(1+r)^u - 1} - V$$

A : 土 地 評 価 格

Au : 1 平方メートル当
たり伐期収入

当該地方の慣行伐期時における立木材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

Dn₁ : 1 平方メートル当
たり間伐収入

間伐収穫材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

u : 慣 行 伐 期 齢

当該地方の慣行伐期齢を調査し、森林法の地域森林計画において定める標準伐期齢を参考として定める。

n₁ : 間 伐 年

植林より間伐までの年数

C₁、--、Cu : 1 平方メートル当
たり造林費

当該森林の造林に要する新植費、補植費、下刈、つる切り、伐除等の手入費その他の経費の合計額を土地の面積で除して求める。

V : 1 平方メートル当
たり管理資本

当該森林の経営上投下される森林組合費、森林火災保険料、森林見回り費等の年間経費の合計額を土地の面積で除した後、管理資本還元率（年利率 4 パーセントを標準とする。）で除して算定する。

r : 還 元 利 回 り

年利率 4 パーセントを標準とする。

(様式)

(a) 伐期収入	(b) 間伐収入の 後 価 合 計	(c) 造 林 費 の 後 価 合 計	(d) 差 引 額 (a)+(b)-(c)	(e) 収益還元率 $(1+r)^u-1$	(f) 管理資本費	収 益 価 格 (d)÷(e)-(f)	備 考
							r = u =

3. 原価法による土地評価額の算定

(1) 宅地地域内の土地（次の（2）に該当する場合を除く。）

$$A = G + D$$

A : 土 地 評 価 格

G : 1 平方メートル当 当該近隣地域内の素地の取得価格を取得面積で除して求める。
たり素地価格

D : 1 平方メートル当 当該近隣地域内の土地の造成に要する標準的な 1 平方メートル当た
たり造成工事費等 りの工事費及び付帯費用

(標準様式)

事例地 番 号	所在及び 地 番	素地価格 (a)						(b) 造成工事費等	(a)+(b) 算定価格	積算価格
		事例 価格	事情 補正	時点 修正	標準化 補 正	地域 格差	標準地の 素地価格			

(2) 最近造成された一団地の宅地

$$A = (G + D + I) \div S$$

A : 土 地 評 価 格

G : 素地の取得価額 開発区域全体の素地の取得価額

D : 造 成 工 事 費 等 当該開発区域の造成に要する工事費及び公共施設負担金の合計額とする。この場合の工事費は、測量調査費、設計費、道路築造費、排水工事費等の直接工事費及び運搬費、準備費、仮設費、現場管理費等の間接工事費とする。

I : 付 帯 費 用 通常必要とされる販売費、一般管理費その他の経費の合計額

S : 宅 地 面 積 開発区域内の有効宅地部分の総面積

(標準様式)

(a) 素地取得価額	(b) 造成工事費及び付帯費用	(c) 合計額 (a)+(b)	(d) 有効宅地面積	積算価格 (c) ÷ (d)

(3) 農地地域内の土地及び林地地域内の土地

前記(1)又は(2)に準ずる。

(4) 宅地見込地地域内の土地

$$A = (Lf - D(1 + nc) - Lfi) \div (1 + n'c) \div (1 + r)^m$$

A : 土 地 評 価 格

L : 1 平方メートル当
たり転換後造成後
の 更 地 価 格

f : 有 効 宅 地 化 率

D : 1 平方メートル当
たり造成工事費等

n : 工 事 等 の 期 間

c : 月当たり投下資本
収 益 率

i : 付 帯 費 用 割 合

n' : 素地取得等の期間

r : 年 利 率

m : 熟 成 までの 期 間

想定上の開発区域内における宅地開発後の標準的な画地の更地価格を類似の宅地開発の取引事例等により算定する。

想定上の開発区域の規模、自然的条件、公共施設の整備水準等を考慮して作成した想定開発図による有効宅地化率を基に類似の宅地開発地の有効宅地化率を参考にして定める。

当該開発区域の想定上の開発設計及び想定開発図を基に造成に要すると見込まれる工事費に公共施設負担金を加え、開発区域全体の面積で除して求める。

造成工事費等の支払時から宅地販売時までの標準的な所要月数

月利率 1 パーセントを標準とする。

通常必要とされる販売費、一般管理費その他の経費の合計額が転換後造成後の更地価格に占める割合であって、想定上の開発区域の規模、開発期間等を考慮して適正に定める。

素地取得時から宅地販売時までの標準的な所要月数

6 パーセントを標準とする。

評価時点から素地取得までの期間とする。当該開発区域の位置、自然的条件、都市発展の動向等を勘酌して求める。

(標準様式)

転換後の更地価格			造成工事費等の後価額			付帯費用				(j)	(k)	(p)		
(a)	(b)	(d)	(e)	(f)	(g)	(a)	(b)	(h)	(i)	造 成 原 価	前 価 係 数	熟成度 修 正	積 算 価 格	備 考
転換後 の更地 価 格	有効 宅地 化率	算定価格 (a) × (b)	造成 工事 費等	投下資本 収 益 率 1 + nc	算定価格 (e) × (f)	転換後 の更地 価 格	有効 宅地 化率	付帯 費用 割合	(a) × (b) × (h)	(d) - (g) - (i)	1 + n' c	(1 + r) ^m	(j) ÷ (k) ÷ (p)	
														n = c = n' = m =

(5) 農地見込地地域内の土地及び林地見込地地域内の土地

前記(4)に準じて算定する。