

第11回 土地評価実務研修会

日 時 : 令和7年5月27日(火)
場 所 : ウィンクあいち1001会議室
名古屋市中村区名駅4-4-38
電話 (052)571-6131

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会
中部支部 愛知県部会

第11回 土地評価実務研修会

日時：令和7年5月27日（火）

受付 9：20～

場所：ウインクあいち

1. 開 会 10：20～10：30

・開会挨拶 （一社）日本補償コンサルタント協会中部支部愛知県部会

2. 講 義 10：30～16：30

■講義1

『生きものに対する事業損失補償』

（一社）日本補償コンサルタント協会

補償業務管理士

秋 山 学 様

■講義2

『土地の補償額算定の基本（価格の種類、補償額算定の時期等）』

補償・土地評価研究会員

補償業務管理士

有 賀 辰 彦 様

■演題3

『同一状況地域区分について』

補償・土地評価研究会員

補償業務管理士

大 内 伸 恭 様

■講義4

『用途的地域と価格形成要因の分析について』

補償・土地評価研究会員

補償業務管理士

中 野 雅 之 様

■講義5

『借地権等の正常な取引価格と損失補償』

補償・土地評価研究会員

補償業務管理士

小 川 隆 文 様

3. 閉 会 16：30

（一財）M I A協議会

生き物に対する事業損失補償



2

事業損失の概要

- (1) 公共事業の施行に起因し、公共事業の施行と発生した損害等の間に因果関係があること。
- (2) 損害等が、社会生活上、受忍すべき範囲を超えると認められるものであること。
- (3) 工事完了日から、1年を経過する日までに申し出がなされたものであること。

工法上の検討など損害等を未然に防止、又は軽減する措置を講じているなど違法性が無いことが前提

故意、過失など発注者が責めに帰する理由がある場合は除外。

因果関係

3

公共事業施行に伴う被害発生 → 公共事業の内容と規模
場所的、時間的整合性：因果関係の有無判定

従来の損失補償基準要綱解釈では

不法行為に係る訴訟 → 被害者側に立証責任

・発生メカニズム複雑 ・科学的立証困難 ・多額の費用

事業損失補償に否定的見解

近年の補償基準要綱解釈では

事業損失因果関係 → 起業者側に立証責任

・当該原因行為がなかりせば、被害が発生しなかったであろう
「ゆるやかな蓋然性」があれば因果関係を認める。

事業損失補償に肯定的傾向

4

事業損失認定の留意点

◎事前補償の是非

損害が予見され受忍限度、因果関係が科学的に立証

◎反射利益を受ける者の被害

一般的には否定的判断 ?

◎因果関係の立証責任

事業者責任

事業損失の類別

公共事業の施工による損失

- ・ 大気汚染
- ・ 騒音、振動
- ・ 水汚濁、枯渇
- ・ 地盤変動
- ・ 土壌汚染
- ・ 電波障害
- ・ 日照障害

公共施設運用に伴う損失

生き物に対する事業損失

事業施工及び施設運用に伴う被害

特徴…経済動物

- …劣悪な環境下での飼育管理
- …被害発生内容がそれぞれ異なる

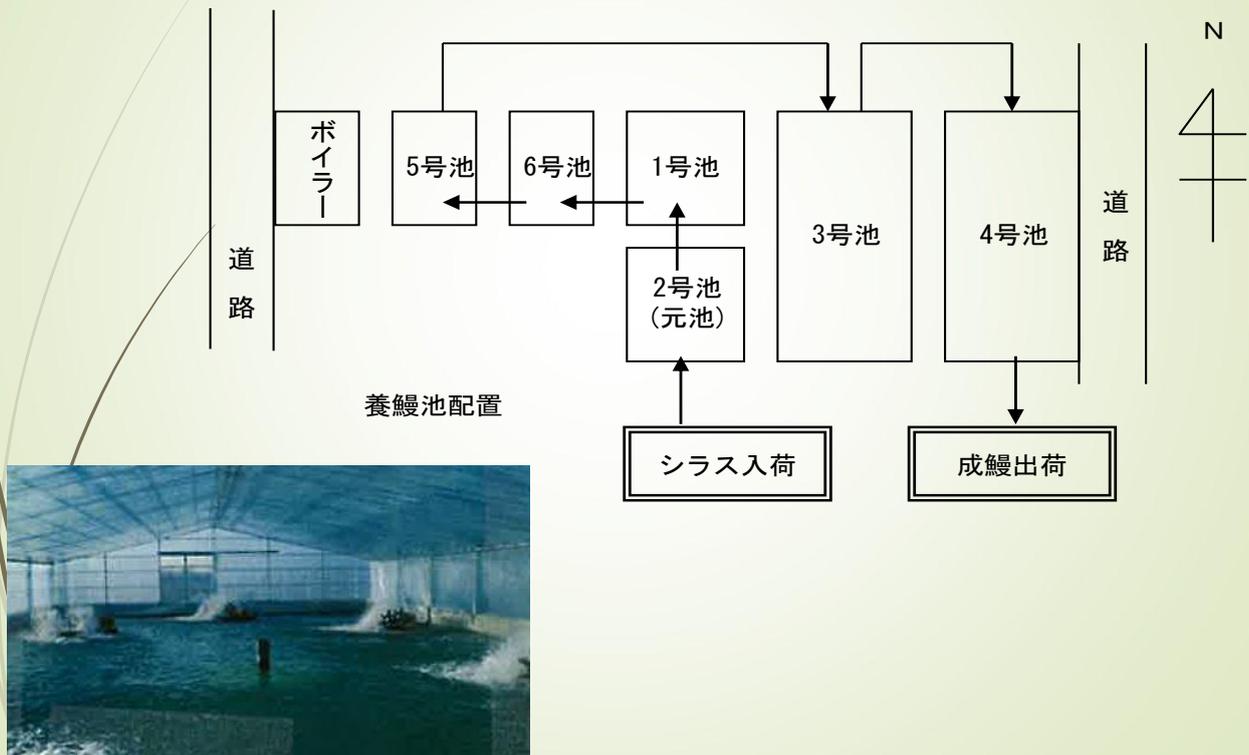
日陰、電波障害のような費用負担基準ない

紹介事例

「養鰻場に対する補償事例」

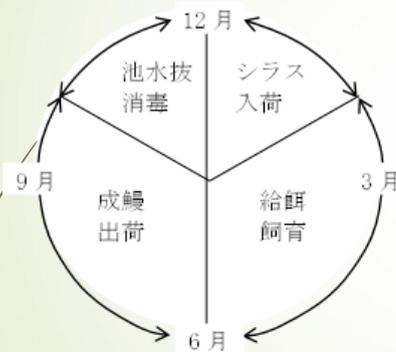
対象養鰻場の施設概要

(1) 対象養鰻場



経営の概要

(オールイン・オールアウト経営)



◎ 12月～翌2月シラス入荷

17～20kg仕入 30～80万円/kg

◎ 約6カ月養成期間

22,000kgの配合飼料を給餌

◎ 今期夏土用の丑（7,8月）成鰻出荷

20,000kg出荷（4～5匹/kg）

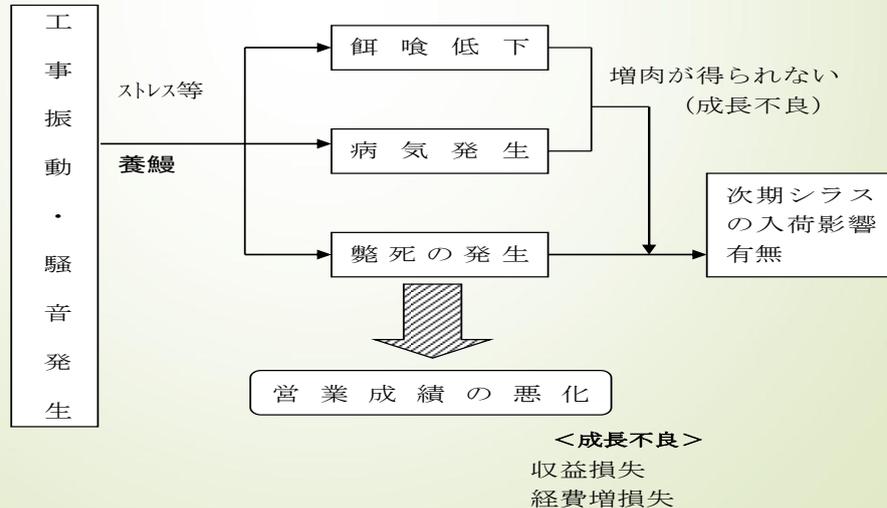
公共工事の概要

9

(1) 工事概要

橋梁下部工 ○○年12月～翌年7月施工
鋼矢板打
場所打杭及び杭頭処理
躯体工
鋼矢板抜き
養鰻ハウスから工事施工距離 100m
振動 54dB 騒音62dB A (L5)

(2) 事業損失影響予測



予測された養鰻被害の内容

10

■ 養鰻施設で育成過程の鰻（在鰻）に対する影響

在鰻に対して振動等ストレスによる、餌喰及び給餌効率低下に伴う増肉、肉質の低下が予測される。

- ・餌喰の低下
 - ・出荷量の低下
 - ・死鰻の発生
- 苦情申し立て発生

■ 工事実施時年、若しくは入荷予定シラスに対する影響

シラスの時期は鰻としての体質等を形成する時期であり、この時期の管理は水、餌とともに、池の環境づくりには最も神経を使う時期でもある。

在鰻とともに、工事進捗に伴って被害が増大する場合にはシラスの入荷休止等の検討も必要となってくる。

- ・池の水質悪化：監視継続

損失内容の分析・検討

検討項目

- ① シラス入荷から成鰻出荷までの飼育期間の変化
- ② 飼育中の鰻の斃死発生状況
- ③ 規格成鰻（ヨタ・フト・ボク）の生産変化……
品質の悪化
- ④ 増重倍率の状況変化
- ⑤ 給餌効率の変化

次期シラス入荷に対する検討判断

補償算定方法

被害発生状況

①シラス入荷から成鰻出荷まで飼育期間の変化

飼育期間に変化なし ppoint17参考<被害発生状況>より

②飼育中の鰻の斃死発生

成鰻全出荷量への影響はあるものの、大量斃死には至っていない

③規格成鰻（ヨタ、フト、ボク）の生産変化：品質悪化

規格比率に若干の変化は有るが、品質の劣化には至っていない ppoint17参考<被害発生状況>より

④増重倍率の変化

シラスから成鰻増重量倍率

	シラス入荷 kg	成鰻出荷 kg	増重倍率
過去5年の平均	18	21,003	1,167
工事実施年	17	15,791	929

影響なしなら：19,839kg

<参考>

	シラス代金 円	成鰻出荷額 円	倍率	シラス単価	成鰻単価
過去5年の平均	7,020,000	33,769,300	4.810	390,000	1,607
工事実施年	15,215,000	38,124,200	2.506	895,000	2,412

被害発生状況（つづき）

13

④増重倍率の変化（つづき）

工事実施年の成鰻増重倍率は過去5年平均（通常と認定）に比較して低い。〇〇県水産試験場聞き取りによれば1000～1100倍が一般的とのことであった。

<参考> 仕入額対成鰻出荷額の倍率に関してはシラスの価格が養鰻経営に大きく影響することを表している。

⑤給餌効率の変化

給餌効率が高い程、餌が肉に変化した結果といえる。与えた餌が鰻の肉に100%変わることが望ましい。多少の餌が無駄になっても、食べ残しの餌が池の環境に悪影響を及ぼさない範囲で餌を与え増体重を強制して効率化を図っている。

	シラス (kg)	餌投与累計 (kg)	出荷成鰻累計 (kg)	効率 (%)
過去5年平均	18	22,127.6	21,003	94.9
工事実施年	17	17,560.7	15,791	89.9

餌投入
増肉の対比
(シラス量補正)

	シラス1kg 仕入換算 (kg)	餌投与 換算累計 (kg)	出荷成鰻 換算累計 (kg)	餌投与 効率 (%)
過去5年平均	1	1,229.3	1,167	94.9
工事実施年	1	1,033.0	929	89.9

14

因果関係の立証、判定

因果関係の立証は、一点の疑義も許されない自然科学的証明というものではなく、常識的経験則に照らして全証拠を総合検討し、特定の事実が特定の結果発生を招来した関係を是認し得る蓋然性を証明するものである。

養鰻場において当該事業は

- ①施工規模が大であること
- ②施工場所までの距離が至近であること

ビニールハウスまで100mと至近の工事であり、更に工事車両等の騒音振動の影響も受ける。

- ③衝撃的な性格の騒音・振動である

騒音 62dB (L5) (暗騒音49dB)

振動 54dB (最大) (暗振動29dB)

- ④長期間に及ぶ工事

〇〇年12月～次年度6月

養鰻被害の算定

15

被害額の認定については、

被害発生年と通常年（過去5年平均を通常と認定）の成鰻出荷成績減、及び養鰻経営におけるシラス入荷、飼料消費及び在鰻の飼育管理に必要な水道ボイラー光熱費、薬剤投与等の経費について比較検討及び分析を実施し養鰻被害額を認定した。

被害年の養鰻成績

工事年成鰻出荷：15,791kg
売上（雑収入含）**42,575,407円**

飼料仕入 **6,970,027円**

補償計算根拠

成鰻出荷減 $19,836 - 15,791 = 4,048$
+ 4,048kg × 成鰻単価2,412円 × 1.05
(成鰻単価 = 工事年出荷量及び出荷額)
 $38,124,200円 ÷ 15,791kg = 2,412円/kg$

シラス餌投与減について
入荷シラス 1kg 餌投与減
 $1229.3kg - 1033.0kg = 196.3kg$
入荷シラス17kgに対する餌投与量
 $196.3kg × 17 = 3337.1kg$
工事実施年の飼料単価 **378円/kg**

- 3337.1kg × 飼料単価378円 × 1.05
・池管理経費（水道光熱、燃料、動力）
・薬剤投与費等は補償対象の可能性あり

通常年の養鰻成績

通常年成鰻出荷：19,836kg
売上（雑収入含）**52,827,371円**

飼料仕入 **5,645,533円**

$$\begin{aligned} \text{養鰻被害額} &= (4048kg \times 2412円 - 3337.1kg \times 378円) \times 1.05 \\ &= 8,927,470 \text{円 (消費税含む)} \end{aligned}$$

16

むすび

地震予知能力を有するとされる鰻の養殖場（養鰻施設）の至近での建設工事では事業損失問題を避けることはできません。

振動や騒音に対しては、事業損失の発生を前提に建設事業にあたる覚悟と配慮が必要と考えます。

特に養鰻施設が露地池であったり、飼育期間が数年に及ぶ経営方法を採用している養魚場にあつては、数年前に仕入れた在鰻とその年に仕入れたシラス鰻との仕分けが複雑となる等の課題も発生してきます。

近年はシラスの高騰により、養鰻経営が厳しく鰻養殖施設を再活用し、エビやヒラメの養殖に変更する業者も増加しています。

いづれにしても生き物を対象の営業であり、年間を通じて早朝から深夜まで、作業が必要な営業のため、補償調査にあたっては

十分な配慮が必要な業務です。

参考 <被害発生状況>

① シラス入荷から成鰻出荷までの飼育期間の変化

	仕入日	出荷開始日	98%出荷完了日	養成期間	出荷開始～完了期間	飼育期間
過去5年平均出荷	12月	7月	11月1日	6ヶ月9日	3ヶ月27日	10ヶ月5日
工事実施年出荷鰻	2月	8月	12月24日	6ヶ月18日	3ヶ月27日	10ヶ月15日

② 飼育中の鰻の斃死発生状況

対象の養鰻場では在鰻（育成中の未成鰻）の出荷を余儀なくする程の大量斃死の発生には発展しなかった。結果として成鰻出荷（増重倍率の変化）に反映することになる。

③ 規格成鰻の変化（品質の悪化）

規格品質の対比	6 p	ヨタ 5 p	フト 4 p	ボク 3 p	その他
過去5年平均規格	1.7	24.5	50.3	14.4	9.1
工事実施年規格	4.6	43.7	39.0	7.9	4.8

01

土地の補償額算定の基本

(正常な取引価格、補償額算定の時期、等)

補償・評価研究会会員

補償業務管理士

有賀 辰彦

02

本日のテーマ
公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱にて

- ・この要綱の目的
- ・定義 土地等とは
- ・補償額算定の時期
- ・土地の補償額算定の基本原則



03 第1章 総則（目的）

第1条 この要綱は、土地収用法その他の法律により土地等を収用し、又は使用することができる事業に必要な**土地等の取得**又は土地等の使用に伴う損失の補償の基準の大綱を定め、もつてこれらの事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図ることを目的とする。

●公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱 昭和37年 6月29日 閣議決定 改正昭和42年12月22日 改正 平成14年 7月2日 改正 令和元年12月20日

●公共用地の取得に伴う損失補償基準 昭和37年10月12日 用地対策連絡会決定 最近改正令和2年1月31日
第1条 この基準は、〇〇の事業に必要な土地等の取得又は土地等の使用に伴う損失の補償の基準を定め、もつて事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図ることを目的とする。

●公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について （昭和37年6月29日閣議了解）最近改正 平成14年7月2日閣議決定

第1 要綱の適正な実施を確保する措置について 各省庁は、その所管に係る事業に必要な公共用地の取得に伴う損失の補償について、この要綱に定めるところにより、すみやかにその基準を制定し、若しくは改正し、又は政府関係機関、地方公共団体その他の公益事業者等に対し、その行なう事業に必要な公共用地の取得に伴う損失の補償について、この要綱に定めるところに準じ、すみやかにその基準を制定し、若しくは改正するよう指導する等この要綱の適正な実施を確保するため所要の措置を講ずるものとする。

04

第2条

この基準において「土地等」とは、**土地**、**土地収用法**（昭和26年法律第219号）**第5条**に掲げる**権利**、**同法第6条**に掲げる**立木**、**建物**その他土地に**定着する物件**及び**同法第7条**に掲げる**土石砂れき**をいう。

5 この基準において「**権利**」とは、**社会通念上権利と認められる程度にまで成熟した慣習上の利益を含むものとする。**

●土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）
（この法律の目的）

第一条 この法律は、公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用に関し、その要件、手続及び効果並びにこれに伴う損失の補償等について規定し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、もつて国土の適正且つ合理的な利用に寄与することを目的とする。

（権利の収用又は使用）

第五条 土地を第三条各号の一に規定する事業の用に供するため、その土地にある左の各号に掲げる権利を消滅させ、又は制限することが必要且つ相当である場合においては、この法律の定めるところにより、これらの権利を収用し、又は使用することができる。

一 地上権、永小作権、地役権、採石権、質権、抵当権、使用貸借又は賃貸借による権利その他土地に関する所有権以外の権利

二 鉱業権

三 温泉を利用する権利

（立木、建物等の収用又は使用）

第六条 土地の上にある立木、建物その他土地に定着する物件をその土地とともに、第三条各号の一に規定する事業の用に供することが必要且つ相当である場合においては、この法律の定めるところにより、これらの物を収用し、又は使用することができる。

（土石砂れきの収用）

第七条 土地に属する土石砂れきを第三条各号の一に規定する事業の用に供することが必要且つ相当である場合においては、この法律の定めるところにより、これらの物を収用することができる。

05

(補償額算定の時期)

第3条

土地等の取得又は土地等の使用に係る補償額は、**契約締結の時の価格**によって算定するものとし、その後の価格の変動による差額については、追加払いしないものとする。

●別記1 土地評価事務処理要領 (時点修正)

第14条 取引事例の取引の時点が価格時点と異なるときは、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た率により補正するものとする。

- 一 近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率
- 二 近隣地域又は類似地域内の国土利用計画法施工令(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
- 三 都道府県別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
- 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

5

06

第2章 土地等の取得に係る補償

(土地の補償額算定の基本原則)

第7条

1 取得する土地(土地の附加物を含む。以下同じ。)に対しては、**正常な取引価格**を持って補償するものとする。

2 前項の場合において、当該土地に**建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格**によるものとする。

3 第1項の場合において、土地を取得する**事業の施行が予定されること**によって当該土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該**事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格**によるものとする。

6

07

(土地の正常な取引価格)

第8条

前条の正常な取引価格は、近傍類地(近傍地及び類地を含む。以下同じ。)の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地の位置、形状、環境、収益性その他一般の取引における価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。

2 前項の場合において基準とすべき近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えるものとする。

3 地代、小作料、借賃等の収益を資本還元した額、土地所有者が当該土地を取得するために支払った金額及び改良又は保全のために投じた金額並びに課税の場合の評価額は、第1項の規定により正常な取引価格を定める場合において、参考となるものとする。

4 第1項の規定により正常な取引価格を定める場合においては、一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして評価するものとし、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値及び土地所有者又は特定の第三者がその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値は、考慮しないものとする。

08

(土地の正常な取引価格)

第8条

●別記1 土地評価事務処理要領

(取引事例比較法による評価)

第11条 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付録の算定式へ適用し、算定価格を求める。
- (4) 事例ごとの算定価格を比較考量して比準価格を求める。

(取引事例地の選択)

第12条 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。

- 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

09

(土地の正常な取引価格)

●別記1 土地評価事務処理要領

(事情補正)

第13条 取引事例に次の各号に掲げる特殊な事情が存在する場合は、適正に補正するものとする。

- 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

第14条 (時点修正)

第15条 (不動産鑑定評価格との調整)

第16条 (公示価格等との均衡)

9

10

ここで、少しブレイクタイム

R7 メモ 取引事例とは・・・

誰が買うのか坪単価6600
万円

麻布台ヒルズ 2023.11 森ビルが手掛ける 森JP
タワー

最上層階64F 住居面積:1,500㎡(453坪)、
1戸・64Fフロアの1/3程か

価格:2億ドル(150円/\$:300億円)

坪単価:6600万円(2,000万/㎡)

高級ホテル アマンのサービスが付くマンション91

戸分譲(完売) 54~64F

1泊 50万円 アマン東京



10

投資対象とされた大都市の不動産は、比較対象が世界規模で外国人投資家がプレーヤーとなる。この場合の価格形成要因は、国際的なリスク分散とか全く異なった要因が現れる。

11

・みんなの 0円物件

0円不動産とは、主に所有者が維持管理や税負担から解放されることを目的に、売却価格0円で譲渡される物件を指し、取引は贈与契約によって行われます。(無償譲渡物件の不動産マッチング支援サイト) 空き家利活用促進として利用されているようです。

サイト内検索結果:2025.03.17

物件数 関東 318件
東京都 9件 中止が1件で、後は済でした。なお、23区内はありません。
神奈川県 多々あり
近畿 84件
北陸 37件
東海 195件
愛知県
弥富市の農地・田
一宮・常滑の住宅付き土地、半田市の山林2件



12

国土交通省HP「不動産取引価格情報提供制度」 現在は、不動産情報ライブラリに掲載される 2010年から12年間の取引事例を、鑑定士協会にて分析した結果

林地 (ただし、1000円以上の事例は削除・純然たる林地のみとした。)

全国 件数:2014年以降は、変化なし

全国 単価:微減 総平均単価:246円/m²

愛知県 件数:変化なし 収集の問題か件数少ない 32/47

愛知県 単価:微減と言える 平均単価:333円 17/47

農地 田地

全国 件数:微増とも言える 変化なし

全国 単価:微減 ただし、各県別には上昇もあり

愛知県 件数:変化なし

愛知県 単価:微減と言える 平均単価:4,394円

調区:4,519円 都外:2,904円

13

(土地の補償額算定の基本原則)
第7条

2 前項の場合において、当該土地に建物その他の物件があるときは、**当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。**

第7節 その他通常生ずる損失の補償

第55条 2 前項に掲げる土地に農作物を作付するためすでに費用を投下したときは、当該 費用を補償するものとする。

第6章 事業の認定を受けた起業地に係る補償(事業の認定を受けた起業地に係る補償)

第63条 土地収用法第26条第1項の規定による事業の認定の告示があった起業地に係る土地等で、同法第71条(同条の規定を準用し、又はその例による場合を含む。)の規定により補償すべきものに対しては、第2章から第4章までの規定の例により算定した事業の認定の告示の時に於ける当該土地等の価格に土地収用法第88条の2の細目等を定める政令(平成14年政令第248号)の例により算定した契約締結の時までの物価の変動に於ける修正率を乗じて得た額をもって補償するものとする。

●土地収用法

(事業の認定の告示)

第二十六条 国土交通大臣又は都道府県知事は、第二十条の規定によつて事業の認定をしたときは、遅滞なく、その旨を起業者に文書で通知するとともに、起業者の名称、事業の種類、起業地、事業の認定をした理由及び次条の規定による図面の縦覧場所を国土交通大臣にあつては官報で、都道府県知事にあつては都道府県知事が定める方法で告示しなければならない。

4 事業の認定は、第一項の規定による告示があつた日から、その効力を生ずる。

13

14

(土地の補償額算定の基本原則)
第7条

3 第1項の場合において、土地を取得する事業の施行が予定されることによって **当該土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。**

○共同研究

事業の影響 を添付しましたのでご一読ください

○補償業務管理士試験問題・平成27年共通科目

土地の補償額算定 火葬場、下水処理場等の設置が予想されることにより土地の取引価格が低下した場合、事業の影響がなかったものとして予想される価格により補償する。

14

Q1. 土地を取得する事業の施行が予定されることによって、当該土地の取引価格が低下したと認められるときは「当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格」として補償すると規定しているのは、何故ですか。

Q2 Q1.と反対に、事業によって取引価格が高騰する場合の補償額はどのように算定しますか。

- ▶ A1. 公共施設(汚水処理施設等)が建設されると地域の生活環境等の悪化が懸念され、土地価格は低下する恐れがある。その際に事業の影響により低下した土地価格をもって補償する場合、土地所有者は同等の代替地を取得することが困難になる。他方、仮に低下した価格により起業者が土地を取得とした場合、起業者は自らが土地価格低下の原因者であるにもかかわらず経済的利益を享受することとなり、不公平な扱いとなる。従ってこの不公平を是正し、同等の代替地取得を可能とするためにも、損失補償規準8条3項では事業の影響により土地の取引価格が低下したと認められるときの土地価格は、当該事業の影響がないものとして補償することとされている。
- ▶ A2. 当該事業の施行が予定されること(道路、インターチェンジ、鉄道駅の建設等)により、土地の取引価格が高騰する場合(起業利益)、この起業利益は、近隣の土地所有者一般が享受するものであり、被補償者のみこれを否定して補償しないという理由は無く、その値上がり投機的なものでなく、正常な取引価格として形成されている限りにおいては、その価格をもって補償すべきとされている。

補償研究会資料

Q1. 地域内に適切な事例が存在しません。どうしたらよいのでしょうか？

- ▶ A1.取引事例の選択の適否が比準価格の精度を左右するものであることから、適切な事例の選択に当たっては多くの要件があり、まず、鑑定評価上は(1)場所的同一性、(2)取引事情の正常性(事情補正が可能であること)、(3)物的同一性(要因比較が可能であること)、(4)時間的同一性(時点修正が可能であること)の4要件等を備えることが必要とされ、更に、土地評価事務処理要領12条の各号に掲げられた①事情補正率が30%程度以内で適正に補正できること、②取引時期が2年程度以内であること等の要件を備えたものを選択するよう努めること等に留意することにより、説得力のある比準価格を求めることが可能になります。
- ▶ しかし、地域内に上述の要件を備えるような適切な事例が存在しない場合には、取引事例比較法を適用することができず評価が困難という事態に陥ることになります。そこで、更なる事例収集に努め、なお適切な事例が見当たらない場合には、事例収集の範囲拡大、具体的には地理的範囲の拡大及び時間的な収集範囲の拡大を検討することになります。
- ▶ <事例収集>事例収集源としては、売主及び買主といった売買当事者のほか、仲介者、契約立会人等があります。個人情報保護の観点等により以前に比べ収集が難しくなってはいますが、宅建業者等への聴聞では需給動向等、不動産市場全般に関する情報を得られる側面もあります。
- ▶ <地理的範囲の拡大>近隣地域に適切な事例が存在しない場合には、一義的には近隣地域周辺の類似地域に求めることとなり、更に遠隔地の同一需給圏内の類似地域へとその範囲を拡大することにより事例を収集することとなります。本来的に取引自体が少ないと考えられる不動産(例:ため池、島しょ等)の場合には適切な事例が近在せず、遠隔地に事例を求めざるを得ないことが多く、また、不動産の種別等によって例えば林地、工業地等も広域的な収集が必要となる傾向があり、市町村外にまで収集の範囲を拡げざるを得なくなることも少なくありません。
- ▶ <時間的な収集範囲の拡大>可能な限り最新の事例を採用すべきことは当然であり、上述の土地評価事務処理要領においても、2年程度以内の取引事例を選択するよう努めることが要請されています。ただ、時点修正が可能か否かは、単に時間的な長短によって判断されるものではなく、その間の価格形成要因の変化を、それらの要因に照応する資料を通じて的確に把握できるか否かによって決定されるものと考えられます。従ってこの変化についての把握が可能と判断される限度において時間的な収集範囲を拡大することを検討することになります。

Q. 土地評価の場合、建物が建っていても更地として評価していますがなぜですか。

A1. 補償業務における土地評価(以下、土地評価)では、公共用地の取得に伴う損失補償基準第8条2項に「当該土地に建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。」と規定されているとおり、建物が建っていても更地としての価格を求めることとなります。

- ▶ また、その土地にある建物その他の物件(以下、建物等)は特別な場合を除き取得の対象とならず、事業予定施行地外へ移転するための費用を補償することとなります。これは、公共事業に必要なものは、一般的に土地であり、その土地にある建物等は必要とされていないためです。

一方、不動産鑑定評価では、土地建物一体として評価の対象とし、その内訳として、土地価格や建物価格を求める(これを部分鑑定評価と言います。)場合があります。

仮に、土地評価でこのように建物の存在を前提とする部分鑑定評価を行った場合、土地と建物の関係によっては、その内訳価格として求められた土地の評価額が、建物等が存しない土地の評価額(更地価格)よりも低くなってしまう場合があります。

例えば、高度利用が可能な商業地域において、規模の小さな建物がある場合で、本来であればもっと高度利用ができた、すなわち土地の最有効使用が達成されていない場合に生じてしまいます。

- ▶ このように土地の最有効使用が達成されていない状態で、土地建物一体として評価を行い、その内訳である土地価格により補償した場合、補償を受ける者は十分な補償を受けられず、代替となる土地(更地)を取得することが困難になってしまいます。従って、現に建物があっても建物が存在しないものとしての価格とし、建物が存することによる減価が生じない価格で取得することとなります。

同一状況地域区分

土地評価の起点

補償・評価研究会会員
補償業務管理士
大内 伸恭

同一状況地域とは？

- 土地の用途が同質で価格水準が同程度のまとまりのある地域
- 用途 ⇒ どのように利用するのか
(宅地、農地、林地等)



同一状況地域とは？ <なぜ地域が重要か？>

- 土地は地域をつくる
- ↓
- その地域の一部として機能
- 一定の価格水準ができる
- ↓
- 地域を前提として土地評価を行う



土地評価と同一状況地域 <標準地比準評価法>

- 原則として用いる方法
- 処理の流れ

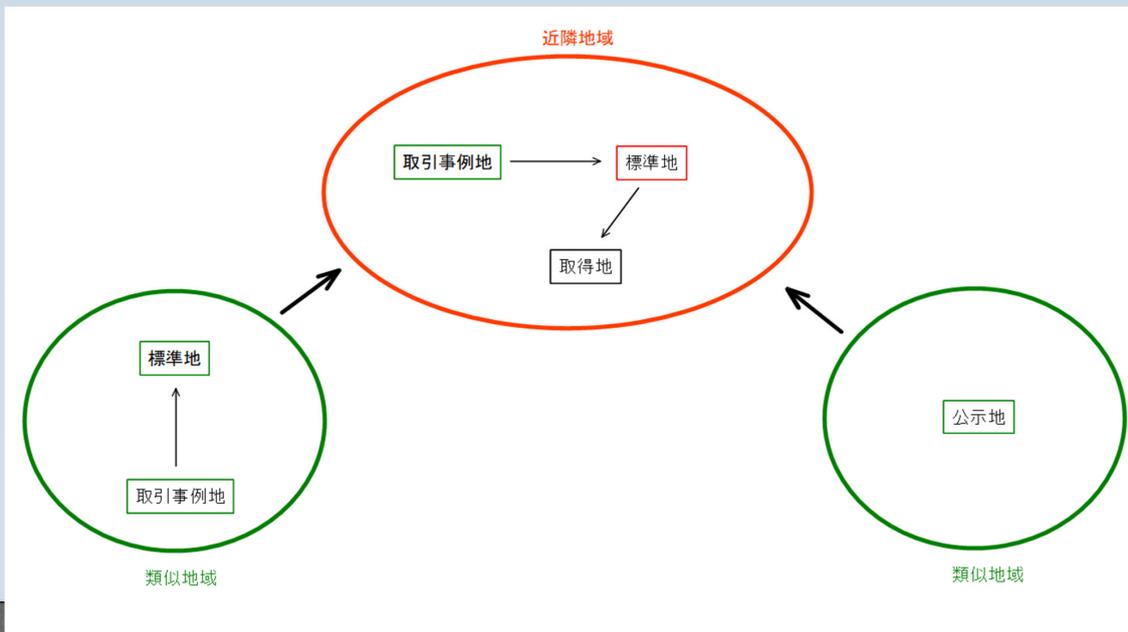


土地評価と同一状況地域 < 路線価式評価法 >

• 処理の流れ



土地評価と同一状況地域 < 標準地比準評価法の枠組 >



同一状況地域の地域区分 ＜用途的地域の種類＞

- 用途的地域： 用途的観点から区分される地域
- 基本 6 種類

用途的地域	
(宅地)	住 宅 地
	商 業 地
	工 業 地
宅地見込地	
林 地	
農 地	

同一状況地域の地域区分 ＜用途的地域の細分化＞

住宅地	商業地	工業地	宅地見込地	林地	農地
優良住宅	高度商業	大工場	大・中規模開発	都市近郊林地	田地
標準住宅	準高度商業	中小工場	小規模開発	農村林地	畑地
混在住宅	普通商業			林業本場	
農家住宅	近隣商業			山村奥地	
別荘	郊外路線商業				
土地価格比準表				林地価格比準表	農地価格比準表

同一状況地域の地域区分 ＜用途的地域と価格への影響＞

- 標準地比準評価法、路線価式評価のいずれでも、一番最初に行う事項
- 地域区分により採用事例も変わり、価格水準も変わる
- 土地評価事務処理要領、土地比準表、鑑定評価基準にも記載されている、土地評価の基本的な重要概念



同一状況地域の判定 ＜地勢・地盤＞

- 地勢：丘陵地、平坦地、傾斜地の状況
- 地盤：地質、建築物に向くか



同一状況地域の判定 <道路・鉄道・河川・水路・公園>

- いずれも面的に連続性を分断する要素
 - ・ 道路（広幅員、高規格道路等）
 - ・ 鉄道
 - ・ 河川（暗渠を除く）
 - ・ 水路（開渠）
 - ・ 公園（大中規模）



同一状況地域の判定 <街区及び集落>

- 住宅団地（街区が整然としている）
- 集落（街区が複雑になっている）



同一状況地域の判定 <土地利用の状況>

- 用途的地域の判定に直結

用途的地域
住宅系
商業系
工業系
宅地見込地
林地
農地



同一状況地域の判定 <都市計画法の地域地区等>

- 13種類の用途地域
- 地区計画
- その他

同一状況地域の判定 < 駅勢圏及び通学区域 >

- 駅勢圏：駅の勢力の及ぶと考えられる範囲
- 通学区域：学区



同一状況地域の判定 < 留意点① 用途地域 >

- 用途地域：都市計画法によって定義される地域
- 用途地域 ≠ 用途的地域（区分の時に配慮する事項）

用途地域

13種類

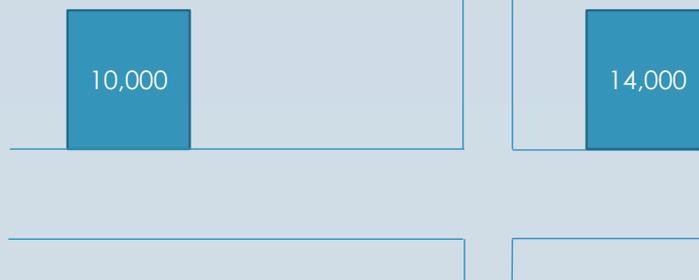
住居系								商業系		工業系		
1 低 専	2 低 専	1 中 高	2 中 高	1 住 居	2 住 居	準 住 居	田 園 住 居	近 商	商 業	準 工	工 業	工 専

同一状況地域の判定 <留意点② 事業地の範囲>

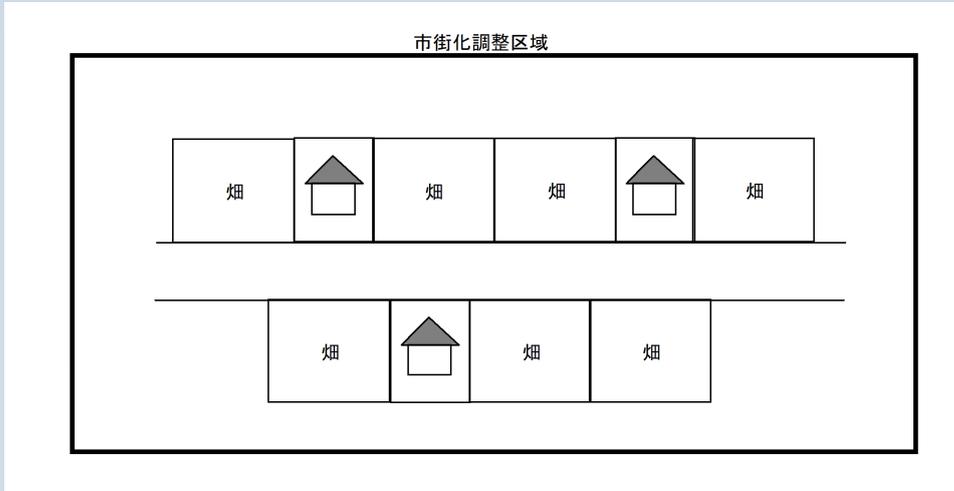
- (近隣地域の場合) 買収対象地を包含していること
- 同一状況地域 (近隣地域) が広くなる傾向がある

同一状況地域の判定 <留意点③ 価格水準の差>

- 宅地や宅地見込地は、価格水準の差が上下30%を超えると、基本的には同じ用途的地域が連続していても、別の地域として区分 (土地価格比準表による)



//////
同一状況地域の判定
<留意点④ 地域の重複>



//////

ご清聴ありがとうございました。

第11回土地評価実務研修会

用途的地域と価格形成要因の分析について

2025.5.27

補償・評価研究会会員
補償業務管理士
中野 雅之

1

○用途的地域とは

・用途的地域とは、用途的観点から区分される地域で、**一定の用途ごとにまとまりを示している**地域をいう。

用途が同一の用途的地域では、**価格に影響を与える要因(の項目)が共通**である。すなわち、用途的地域の判定で、価格形成要因の分析や比較、取引事例の採用基準といった**評価(の基本)が決定**する。

※土地評価における近隣地域や類似地域も、この用途的同一性を基礎に、地域を分断する要因(道路、河川、公法上の規制等)により、具体的な範囲が定められている。

2

○用途的地域の種類

・基本は6種類

宅地地域(①住宅地域、②商業地域、③工業地域)、④宅地見込地地域、⑤林地地域、⑥農地地域

①住宅地域

住宅地域とは、宅地地域のうち、**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みて**合理的と判断**される地域をいう。

②商業地域

商業地域とは、宅地地域のうち、**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みて**合理的と判断**される地域をいう。

③工業地域

工業地域とは、宅地地域のうち、**工業生産の用に供される建物、構築物等の敷地**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みて**合理的と判断**される地域をいう。

○用途的地域の種類

④宅地見込地地域

宅地見込地地域とは、農地地域、林地地域等、宅地地域以外の他の種別の地域から**宅地地域へと転換しつつある**地域。

⑤林地地域

林地地域とは、林業生産活動のうち、**木竹の育成の用に供される**ことが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて**合理的と判断**される地域。

⑥農地地域

農地地域とは、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みて**合理的と判断**される地域。

○用途的地域の種類

・用途地域の種類の詳細化

6種類の基本地域は、その地域的特性によりさらに下記のとおり、細分化されている。

住宅地域	商業地域	工業地域	宅地見込地地域	林地地域	農地地域
優良住宅	高度商業	大工場	大・中規模開発	都市近郊林地	田地
標準住宅	準高度商業	中小工場	小規模開発	農村林地	畑地
混在住宅	普通商業	—	—	林業本場林地	—
農家集落	近隣商業	—	—	山村奥地林地	—
別荘	郊外路線商業	—	—	—	—

○用途的地域の種類(細分類)

1. 住宅地域

地域区分	地域の特徴
優良住宅地域	敷地が広く、街区や画地が整然としており、植生や眺望、景観が優れ、建築の施工の質が高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等、居住環境が極めて良好な地域。
標準住宅地域	敷地の規模や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や共同住宅が密集する住宅地域、または住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域。
農家集落地域	都市の通勤圏の内外にかかわらず、在来の農家住宅等を主とする集落地域、または市街地的形態を形成するに至らない地域。
別荘地域	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。

○用途的地域の種類(細分類)

2. 商業地域

地域区分	地域の特徴
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	地方中小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。
郊外路線商業地域	都市の郊外の幹線道路(国道、都道府県道等)沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域。

7

○用途的地域の種類(細分類)

3. 工業地域

地域区分	地域の特徴
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。(約10,000㎡から50,000㎡までの画地により形成されている地域を目安とする)
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の工場が立地する地域。(約1,000㎡から10,000㎡までの画地により形成されている地域を目安とする)

4. 宅地見込地地域

地域区分	地域の特徴
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。

8

○用途的地域の種類(細分類)

5. 林地地域

地域区分	地域の特徴
都市近郊林地地域	都市の近郊にある地域で、宅地化の影響を受けている地域。
農村林地地域	農家集落の周辺にある地域で、いわゆる「さとやま」とよばれ、一般に農業を主に林業を兼業している農家の多い地域。
林業本場林地地域	林業経営を主とする林家の多い地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄の用材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	農家集落への距離等の交通接近条件の劣る地域で、林家は少なく、かつ、散在している地域。

○用途的地域の種類(細分類)

6. 農地地域

地域区分	地域の特徴
田地地域	自然的条件からみて、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	自然的条件からみて、大部分の土地が畑地として利用されている地域。

○用途的地域の判定

用途的地域の判定とは、対象地域がどのような用途的まとまりを有しているかを明らかにし、どの用途的地域に分類されるかを判定する作業をいう。

【用途的地域の判定例】

近隣地域Aは、○市の西部、○駅の北方約○m(道路距離)に位置し、都市計画法上の市街化区域(第一種住居地域)に指定されている。一般住宅を主体に店舗兼住宅、事業所、駐車場等も混在する既成住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと思料されることから、当該地域を**混在住宅地域**と判定した。

近隣地域Bは、△市の東部、△駅の南方約△m(道路距離)に位置し、都市計画法上の市街化区域(近隣商業地域)に指定されている。現在の地域の状況は、日用品等の販売を行なう店舗と店舗の駐車場等が連たんしている地域であり、今後も現状のまま推移するものと思料されることから、当該地域を**近隣商業地域**と判定した。

○価格形成要因とは

・価格形成要因

価格形成要因とは、土地の効用、相対的希少性、土地に対する有効需要の三者に影響を与え、**土地の価格形成に作用する諸要因**を「価格形成要因」といい、価格形成要因は「一般的要因」、「**地域要因**」、「**個別的要因**」に大別される。

・地域要因

地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、**その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響**を与える要因をいう。

・個別的要因

個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、**その価格を個別的に形成**する要因をいう。

※一般的要因：一般経済社会における不動産のあり方及びその価格水準に影響を与える要因をいう。

○土地価格比準表の分類

・土地価格比準表

不動産鑑定評価基準の理論を基礎に、鑑定評価の専門家の参画を得て国土庁が作成。**価格形成要因の項目や、その格差率が統一化**されている。現在は、平成28年に見直された7次改訂版を使用している。

・土地価格比準表による分類

土地価格比準表では、価格形成要因をその特性により以下のとおり分類している。

- 宅地地域 : 街路条件、交通・接近条件、環境条件、画地条件※、行政的条件、その他
- 宅地見込地地域 : 交通・接近条件、環境条件、宅地造成条件、画地条件※行政的条件、その他
- 林地地域 : 交通・接近条件、自然的条件、宅地化条件、行政的条件、その他
- 農地地域 : 交通・接近条件、自然的条件、宅地化条件、行政的条件、その他

※画地条件は個別的要因のみとなる

○土地価格比準表の分類

項目	内容	具体例
街路条件 (宅)	街路が不動産の価格に及ぼす交通上の利便性や利用価値に着目した条件	幅員、舗装の有無、歩道の有無等
交通・接近条件 (宅、宅見、林、農)	利便施設や集落までの交通アクセスの容易さに着目した条件	最寄駅への接近性、商業地域の中心への接近性、最寄り集落への接近性
環境条件 (宅、宅見)	不動産の価格に影響を及ぼす自然的環境、社会的環境に着目した条件	上下水道の有無、土地の利用度、背後地の人口の状態、
自然的条件 (林、農)	木竹の育成や農作物の収穫に直接影響を及ぼし、生産コストに影響を与える要因に着目した条件	日照の良否、土壌の良否、水害の危険性、標高、傾斜
宅地造成条件 (宅見)	宅地化するための造成費用に影響を及ぼす要因に着目した条件	造成の難易及び必要の程度、宅地としての有効利用度
宅地化条件 (林、農)	農地地域や林地地域から宅地地域に転換する期待性、可能性に着目した条件	宅地化等の影響

○土地価格比準表の分類

項目	内容	具体例
画地条件 (宅、宅見、農)	土地としての物理的な状況に着目した、対象地に固有の条件	地積、間口狭小、不整形地、方位、角地、二方路
行政的条件 (宅、宅見、林、農)	法令や条例、計画などの行政的な規制や誘導の枠組みに着目した条件	用途地域及びその他の地域地区等、行政上の規制の程度
その他 (宅、宅見、林、農)	街路条件、交通・接近条件、環境条件、画地条件、行政的条件に該当しない特有の比較項目	将来の動向

○価格形成要因の分析

・価格形成要因の分析

価格形成要因を分析することにより、**地域の特性**や**不動産の個性**が明らかになり、①標準地評価における地域要因の比較及び個別的要因の比較、②個別評価(一筆評価)における個別的要因の比較が可能となる。

・市場参加者の分析

価格形成要因の分析では、**市場参加者**が不動産の取引市場において、**どのような基準で取引の意思決定を行うか**を把握することが重要である。

市場参加者が明らかになることにより、地域要因の比較や個別的要因の比較で重視すべき項目が明らかになる。

○用途的地域の違いと価格形成要因の違い

用途的地域が異なれば、市場参加者が異なるため、比準において重視する価格形成要因も異なる。

1. 住宅地域

住宅地の市場参加者：主に**居住用不動産**を購入する**個人や家族**

重視する価格形成要因：

居住の快適性や**生活の利便性**等が要求され、自然的、社会的環境が良好であるか否か、通勤に便利であるか否か等が主要な価格形成要因となる。

※住宅地域では、利便性、快適性が重視されるが、さらに細分化された用途的地域でみると重視する項目や程度が異なっている。

○用途的地域の違いと価格形成要因の違い

例：居住者の近隣関係等の社会的環境の良否

優良住宅地域

居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否				
	特に優る	相当に優る	優る	やや優る	普通
特に優る	0.0	-4.5	-9.0	-13.5	-18.0
相当に優る	5.0	0.0	-5.0	-9.5	-14.5
優る	10.0	5.0	0.0	-5.0	-10.0
やや優る	16.0	10.5	5.5	0.0	-5.5
普通	22.0	16.5	11.0	5.5	0.0

※土地価格比準表 7次改訂

標準住宅地域

居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否		
	優る	普通	劣る
優る	0.0	-2.5	-5.0
普通	2.5	0.0	-2.5
劣る	5.0	2.5	0.0

混在住宅地域

居住者の近隣関係等の社会的環境の良否	居住者の近隣関係等の社会的環境の良否		
	優る	普通	劣る
優る	0.0	-1.5	-3.0
普通	1.5	0.0	-1.5
劣る	3.0	1.5	0.0

優良住宅地域は、環境条件の項目である「居住者の近隣関係等の社会的環境の良否」が**居住の快適性に大きな影響**を与え、その品位、地域の名声を左右することになるため、きわめて大きな格差率が付されている。

○用途的地域の違いと価格形成要因の違い

2. 商業地域

商業地の市場参加者：自らの事業用の不動産を購入する法人や個人、または安定的な賃料収入を期待するテナントビルの投資家

重視する価格形成要因：

商業活動による収益性に影響を与える要因が重視され、顧客の交通手段の状態、経済施設の配置、繁華性の程度等が主要な価格形成要因となる。

○用途的地域の違いと価格形成要因の違い

例：系統及び連続性

郊外路線商業地域

系統及び連続性	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
優る	0.0	-4.5	-9.0	-13.5	-18.0
やや優る	5.0	0.0	-5.0	-9.5	-14.5
普通	10.0	5.0	0.0	-5.0	-10.0
やや劣る	16.0	10.5	5.5	0.0	-5.5
劣る	22.0	16.5	11.0	5.5	0.0

※土地価格比準表 7次改訂

近隣商業地域

系統及び連続性	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
優る	0.0	-1.0	-2.0	-3.0	-4.0
やや優る	1.0	0.0	-1.0	-2.0	-3.0
普通	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
やや劣る	3.0	2.0	1.0	0.0	-1.0
劣る	4.0	3.0	2.0	1.0	0.0

郊外路線商業地域は、周辺の地域から自動車で当該地域内の沿道商業施設等に来店することが一般的と考えられるため、きわめて大きな格差率が付されている。

※郊外路線商業地域では、車両からの視認性も重視されるため個別的要因に「勾配・カーブ」という要因が設けられている。

借地権等の正常な 取引価格と損失補償基準

第11回土地評価実務研修会

令和7年5月27日

不動産鑑定士 小川 隆文

TEL: 052-745-5350

E-mail: chubu1kantei@mvd.biglobe.ne.jp

テーマ

1. 質問(借地権を考えていただくために)
2. 借地権について(借地借家法)
3. 借地権と借地権価格(不動産鑑定評価基準)
4. 借地権価格(損失補償基準と不動産鑑定評価基準)
5. 借地権の個別性と契約内容の確認
6. 損失補償における借地権の鑑定評価、借地権者と土地所有者
7. 借地権の画地認定

資料1 公共用地の取得に伴う損失補償基準(該当部分)、同細則

資料2 不動産鑑定評価基準(該当部分)

資料3 借地借家法(借地権、定期借地権、事業用定期借地権等)

1. 質問(借地権を考えていただくために)

あなたが、以下の借地権者と土地所有者の当事者の立場になった場合、どうしますか。

- ① 土地所有者に、借地権者から借地権付建物を買取って欲しいと申出があった。借地権者の申出は、借地権があるので更地価格に相続税路線価の借地権割合を乗じた価額で買取ってほしい。買取ってもらえなければ第三者か不動産業者に売却するとのことであった。
- ② 土地所有者にの借地権付建物(老朽化した古家)所有者から申出があり、自分は子供と同居するので、土地所有者に借地権付建物を買取って欲しいとのことである。買取り価格をいくらに設定したらよいか。
- ③ 借地権者が将来のことを考えて底地を取得したいので買取り価格をいくらにするか、土地所有者に申し入れたところ、更地価格なら売却するとの回答であった。
- ④ 土地所有者に、築後55年以上経過した賃貸マンションの借地権付き建物所有者からマンション業者に借地権付建物を売却したいので、土地所有者に承認して欲しいとの申出(借地権譲渡承諾の申出)があった。承認すれば、定期借地権付分譲マンションになるが、どうすべきか。
- ⑤ 土地所有者に、マンションデベロッパーから、地上に築後55年以上経過した借地権付賃貸マンションがある土地所有者に対して、借地権付建物と一緒に底地を購入したい旨の申入れがあり、借地権と底地の買取価格は財産評価基準の割合としたいとのことであった。
- ⑥ 築後55年経過した借地権付き賃貸マンションが地上にあるが、借地権の期間も満了するので、土地所有者として、正当事由による更新拒絶と土地明渡し訴訟をするための借地権付建物(立退料)鑑定依頼があった。

2. 借地権について(借地借家法)

借地権の種類	定義	特徴
借地権(2条)	建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権	借地権の存続期間は半永久的
定期借地権(22条)	存続期間五十年以上	居住、事業用いずれも可能 契約の更新等の排除特約は公正証書必要
事業用定期借地権等(23条1項)	存続期間三十年以上五十年未満	事業用のみ 公正証書必要 契約の更新等の排除特約可能
事業用定期借地権等(23条2項)	存続期間十年以上三十年未満	事業用のみ 公正証書必要 契約の更新等なし

3.借地権と借地権価格(不動産鑑定評価基準)

借地権の価格	借地借家法(廃止前の借地法を含む。)に基づき土地を使用収益することにより借地権者に帰属する経済的利益(一時金の授受に基づくものを含む。)を貨幣額で表示したものの
借地権者に帰属する経済的利益	<p>ア(法的利益) 土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地権者の安定的利益</p> <p>イ(借り得分) 借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離(以下「賃料差額」という。)及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち、慣行的に取引の対象となっている部分</p>

4.借地権価格(損失補償基準と不動産鑑定評価基準)

	損失補償基準	不動産鑑定評価基準
更地価格との関係	借地権価格+底地価格=更地価格 第10条(控除主義) 底地価格=更地価格-権利の補償額(借地権価格)	借地権価格+底地価格≤更地価格 正常価格(=市場価格)を評価する場合、通常は 借地権価格+底地価格<更地価格 権利の価格は単独では売却が困難なので、正常価格(市場価格)の合計額は更地価格を下回る 当事者が取得する限定価格の場合は、借地権価格(底地価格)=更地価格
譲渡性ある借地権(損失補償基準) 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域(不動産鑑定評価基準)	正常な取引価格をもって補償(11条)	<ul style="list-style-type: none"> 借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格、 土地残余法による収益価格、 賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格 借地権割合により求めた価格
譲渡性のない借地権(損失補償基準) 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域(不動産鑑定評価基準)	当該権利の有無による土地の価格の差額をもって補償する(11条)	<ul style="list-style-type: none"> 土地残余法による収益価格 賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格 更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格 (借地権割合により求めた価格) ※実務上適用

5.借地権の個別性と契約内容の確認

借地権の個別性	契約内容の確認
<ul style="list-style-type: none"> 借地権は一つとして同じものではなく、全て事情と経緯があるので、難しい。 実態は土地所有者と借地権者の力関係や事情によって異なる。 損失補償は法的な権利利益が優先される。 借地権と底地割合の決定は基本的に当事者に委ねる。 	<ol style="list-style-type: none"> ① 賃貸借契約書の確認 ② 固定資産課税明細、納税通知書もしくは公課証明等 ③ 借地権の内容の確認事項 <ul style="list-style-type: none"> 賃貸借開始時期 現行賃料及び過去の賃料の推移 一時金(保証金、権利金、敷金の有無・金額・償却) 過去に支払われた増改築承諾料、更新料、譲渡承諾料 特約(増改築等借地条件変更・譲渡等の書面による承諾の必要性) その他過去の経緯

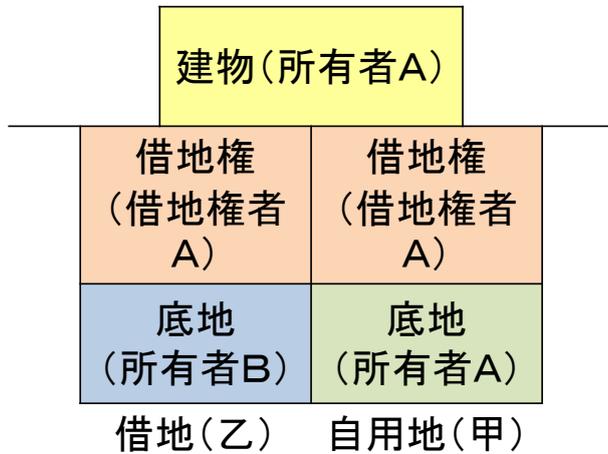
6.損失補償における借地権の鑑定評価、借地権者と土地所有者

公共事業用地取得における借地権価格の鑑定評価に際しては、借地権割合の表示が必要である

	借地権者	土地所有者
補償額	借地権者は、借地権価格の補償の外にも建物(移転)補償がある。 建物(移転)補償額は市場価格と比べ一般に高額。	補償額は底地価格のみ 普通借地の場合、過去の経緯として、賃料(地代)増額が困難で長年低い賃料で我慢してきたという思いが強い。
必要性	移転の必要があり資金と時間が必要。	移転の必要がなく、権利関係が解消できる。

7. 借地権の画地認定 (2つの土地にまたがる借地権)

損失補償基準細則第2-3、(裁判例)東京地裁平成24年10月3日判決



- ①借地乙については、当事者で借地権割合を決定。
- ②借地権価格は甲、乙一体地を一画地として評価して求めた単価に甲、乙各部分の面積を乗じ、借地権割合を乗じて求める。
- ③底地価格は、甲、乙各々を一画地(別画地)として評価して単価を求め、面積を乗じ、次に底地割合を乗じる。
- ④甲土地の評価額(補償額)は②で求めた借地権価格と③で求めた底地価格の合計額

資料1-1 公共用地の取得に伴う損失補償基準(1)

(土地の補償額算定の基本原則)

第8条

取得する土地(土地の附加物を含む。以下同じ。)に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。

(土地の正常な取引価格)

第9条

前条の正常な取引価格は、近傍類地(近傍地及び類地を含む。以下同じ。)の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地について、次の各号に掲げる土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。

(所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償)

第10条

土地に関する所有権以外の権利の目的となっている土地に対しては、当該権利がないものとして前3条の規定により算定した額から次節の規定により算定した当該権利の価格を控除した額をもって補償するものとする。

(土地に関する所有権以外の権利の補償額算定の基本原則)

第11条

消滅させる土地に関する所有権以外の権利に対しては、正常な取引価格(一般的に譲渡性のないものについては、土地の正常な取引における当該権利の有無による土地の価格の差額)をもって補償するものとする。

資料1-2 公共用地の取得に伴う損失補償基準(2)

(地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格)

第12条

地上権、永小作権又は賃借権に係る前条の正常な取引価格は、近傍類地に関する同種の権利の取引価格を基準とし、当該同種の権利の目的となっている土地及び消滅させる権利の目的となっている土地の価格並びに当該同種の権利及び消滅させる権利に係る地代、小作料又は借賃、権利金、権利の存続期間その他の契約内容、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定するものとする。

2

前項の場合において基準とすべき近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えるものとする。3 地代、小作料、借賃等の収益を資本還元した額、土地所有者が当該土地を取得するために支払った金額及び改良又は保全のために投じた金額並びに課税の場合の評価額は、第1項の規定により正常な取引価格を定める場合において、参考と-2なるものとする。4 第1項の規定により正常な取引価格を定める場合においては、一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして評価するものとし、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値及び土地所有者又は特定の第三者がその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値は、考慮しないものとする。

資料1-3 公共用地の取得に伴う損失補償細則

第2-3 基準第12条(地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格)は、次により処理する。

1

本条に係る権利の正常な取引価格は、別記1 土地評価事務処理要領第1条に定める画地を単位として算定するものとする。ただし、同一の利用目的に供するため、同一の権利者が隣接する2以上の土地に権利の設定を受けており、かつ、それらの権利の取引が一体的に行われることが通例であると認められるときは、それらの土地からなる一の画地に権利が設定されているものとみなして算定するものとする。

2

同一の利用目的に供するため土地所有者が所有地に隣接する土地に権利の設定を受けている場合の第2-2及び前項の適用については、当該所有地に前項の権利を設定しているものとみなすものとする。

資料2-1 不動産鑑定評価基準

不動産鑑定評価基準における借地権の価格(不動産鑑定評価基準 第1節 土地 I 宅地 3. 借地権及び底地)

①借地権の価格

借地権の価格は、借地借家法(廃止前の借地法を含む。)に基づき土地を使用収益することにより借地権者に帰属する経済的利益(一時金の授受に基づくものを含む。)を貨幣額で表示したものである。借地権者に帰属する経済的利益とは、土地を使用収益することによる広範な諸利益を基礎とするものであるが、特に次に掲げるものが中心となる。

ア 土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地権者の安定的利益

イ 借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離(以下「賃料差額」という。)及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち、慣行的に取引の対象となっている部分

②借地権の鑑定評価

借地権の鑑定評価は、借地権の取引慣行の有無及びその成熟の程度によってその手法を異にするものである。

資料2-2 不動産鑑定評価基準

ア 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域における借地権の鑑定評価額

借地権の鑑定評価額は、

借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格、
土地残余法による収益価格、

当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格

を関連づけて決定するものとする。

この場合においては、次の(ア)から(キ)までに掲げる事項(定期借地権の評価にあつては、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)を総合的に勘案するものとする。

(ア) 将来における賃料の改定の実現性とその程度

(イ) 借地権の態様及び建物の残存耐用年数

(ウ) 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間

(エ) 契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件

(オ) 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件

(カ) 借地権の取引慣行及び底地の取引利回り

(キ) 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格

(ク) 借地期間満了時の建物等に関する契約内容

(ケ) 契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間

資料2-3 不動産鑑定評価基準

イ 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域における借地権の鑑定評価額

借地権の鑑定評価額は、
土地残余法による収益価格、
当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格
及び当該借地権の存する土地に係る更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格
を関連づけて決定するものとする。

この場合においては、前記ア(ア)から(キ)までに掲げる事項(定期借地権の評価にあつては、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)を総合的に勘案するものとする。

資料3 借地借家法(借地権、定期借地権、事業用定期借地権等)

第二条 一号 借地権 建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。

第二十二條 存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六條の規定にかかわらず、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次條第一項において同じ。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三條の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

第二十三條 専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。次項において同じ。)の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六條の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三條の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三條及び第十八條の規定は、適用しない。

3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

