

区画整理土地評価基準（案） （改訂版）

監修 国土交通省都市局市街地整備課
公益社団法人 街づくり区画整理協会

はじめに

昭和53年発行の区画整理土地評価基準(案)(以下「53年基準(案)」という。)は、現在まで多くの土地区画整理事業で活用され、また、これを基に地区オリジナルの土地評価基準を作成している場合も多く、53年基準(案)発行当初から期待されていた役割を果たしている。

近年では、権利者の土地評価に対する関心の高まりから、より地区の実情にあった土地評価を求められる場面が多くなり、53年基準(案)に記述のある各評価要素について、地区特性を反映させた修正や適用範囲の拡大を図っている事例が多数報告されている。また、53年基準(案)に記述はないが、活用事例の多い評価要素があるということもわかってきた。

さらに、近年、社会経済情勢は人口減少・高齢化社会に移行し、まちづくりにおいても、従来の新市街地の開発から既成市街地の再編整備に軸足を移し、コンパクトシティの実現を目指している。また、大都市都心部や地方都市中心部においては、建物整備事業と一体的に街区再編型の土地区画整理事業、敷地整序型の土地区画整理事業を実施することによって、土地の有効高度利用を図る事例が増加している。

これらの街区再編型・敷地整序型の土地区画整理事業では、必ずしも公共施設用地の増加を見込まず、容積率の活用によって宅地の利用増進を図るといった事例もあらわれ、公共施設用地の量的拡大を宅地利用増進の大きな要因としている現行の路線価式評価方法を用いず、不動産鑑定評価等によって土地を評価し事業フレームを構築することにより権利者の合意形成を促進するという事例も報告されている。

このような、53年基準(案)発行当時には想定されていなかった区画整理土地評価の課題と実態把握を踏まえ、数次にわたる調査・検討を重ね、今般の改訂に至ったものである。その主な改訂のポイントは、以下のとおりである。

街区再編型・敷地整序型の土地区画整理事業においては、不動産鑑定評価など路線価式評価方法以外の評価方法の活用も可能であることを示した。

区画整理土地評価基準(案)は、標準案を示すものであり、土地区画整理事業の施行者が、それぞれ地区特性に応じて柔軟に運用を図るべきことを、いっそう明確にした。

53年基準(案)の活用の中で蓄積されてきた、運用にあたっての考え方や適用事例を紹介し、また表現をよりわかりやすくして、実務担当者がいっそう使いやすいものにした。

今後、既成市街地の再編整備に重点が移されていく中で、今回改訂した区画整理土地評価基準(案)が、許認可権者・施行者をはじめ、土地区画整理事業に関係する人々へ周知が図られ、適切に活用されることにより、既存事業地区はもとより、街区再編型・敷地整序型(大街区化)など、新たな事業展開の方向に対応した土地区画整理事業の円滑な推進に寄与することを願うものである。

平成24年10月

公益社団法人 街づくり区画整理協会

区画整理土地評価基準(案)

目 次

第 章 区画整理土地評価基準(案)の改訂の目的	1
1. 区画整理土地評価基準(案)とは	1
2. 区画整理土地評価基準(案)の改訂の目的	1
第 章 区画整理土地評価	3
1. 区画整理土地評価の目的	3
2. 事業の施行と土地評価	3
3. 区画整理土地評価の目的と評価対象範囲	5
4. 区画整理土地評価の方法	6
(1) 路線価式評価方法	6
路線価式評価方法の種類	6
路線価式評価方法の特徴	7
路線価式評価方法の客観的妥当性の検証	8
新規開発型施行地区における地帯価による代替	8
(2) 路線価式評価方法以外の評価方法	9
不動産鑑定評価により評価する方法	9
不動産鑑定評価の方法を参考にしつつ施行者が評価する方法	9
課税上の評価による方法	9
(3) 区画整理土地評価方法選択の概念	10
第 章 路線価式評価方法	13
1. 路線価式評価方法の基本概念	13
(1) 路線価	13
路線価の定義	13
路線価の意義	14
路線価の構成要素	15
路線価決定上の留意事項	16
(2) 各筆評価	18
各筆評価の概要	18
各筆評価の基本方針	18

各筆評価の修正項目	19
2. 路線価式評価方法による区画整理土地評価基準(案)の解説	20
第1章 総則	20
第2章 路線価算定	28
第3章 画地評価	48
第4章 その他	91
第 章 路線価式評価方法以外の評価方法	95
1. 路線価式評価方法以外の評価方法に関する基本的事項	95
(1) 街区再編型事業、敷地再編型事業の特徴と土地評価	95
街区再編型事業、敷地再編型事業の特徴	95
街区再編型事業、敷地再編型事業における区画整理土地評価の考え方	96
(2) 大街区化の特徴と土地評価	97
大街区化の特徴	97
大街区化における土地評価	97
2. 路線価式評価方法以外の評価方法の概要	99
(1) 不動産鑑定評価	99
不動産鑑定評価方法の概要	99
不動産鑑定評価の採用が想定される状況	99
不動産鑑定評価の採用による路線価式評価方法の課題の解決(例)	100
不動産鑑定評価適用上の留意事項	101
(2) 収益還元法	102
収益還元法を活用した評価方法の概要	102
収益還元法の採用が想定される状況	103
収益還元法の採用による路線価式評価方法の課題の解決(例)	103
収益還元法適用上の留意事項	104
(3) 比準方式による評価方法	106
比準方式を活用した評価方法の概要	106
比準方式を活用した評価方法の採用が想定される状況	106
比準方式を活用した評価方法の採用事例	107
比準方式を活用した評価方法の採用による路線価式評価方法の課題の解決	107
比準方式適用上の留意事項	107
3. 収益還元法による区画整理土地評価基準(案)の解説	108
第1章 総則	108
第2章 画地評価	110
第3章 その他	112

4. 比準方式による区画整理土地評価基準(案)の解説	115
第1章 総則	115
第2章 画地評価	118
第3章 その他	121
第 章 区画整理土地評価基準(案)	125
1. 路線価式評価方法による区画整理土地評価基準(案)	125
2. 収益還元法による区画整理土地評価基準(案)	144
3. 比準方式による区画整理土地評価基準(案)	147
第 章 区画整理土地評価をめぐる課題	153
1. 小規模宅地	153
2. 清算金	154