

土 地 評 価 業 務

公共用地の取得に伴う土地価格の評価については、「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」の「別記 1 土地評価事務処理要領」第 4 条により、「原則として標準地比準評価法により行うものとする」と規定されています。評価にあたっては、下表の「土地評価業務」の業務内容のとおり、用途的地域の区分から調整価格の算定までの一連の業務を行います。また、「別記 1 土地評価事務処理要領」第 15 条によると、公共用地の取得に伴う不動産鑑定評価業務は、土地評価業務で評価した取得地の近隣地域に属する標準地の価格の妥当性を検証する参考として位置づけられています。

そのため、不動産の鑑定評価においては、一連の土地評価業務の中の「取得地の近隣地域に属する標準地の選定」で選定した標準地の位置・間口・奥行・面積を所与として鑑定評価することになり土地評価業務が先行します。

なお、「土地評価業務」と「不動産鑑定評価業務」の違いを一覧表にまとめると別表のようになります。

当社は、「(公社)日本不動産鑑定士協会連合会」及び「(公社)長崎県不動産鑑定士協会」に所属しています。

そのため、連合会及び士協会が保管する取引事例等の膨大な個人データを利用することができ、精度の高い土地評価業務が可能です。

別表

区 分	土地評価業務	不動産鑑定評価業務
意義（位置づけ）	対価補償額算定	標準地価格の参考
評価基準	土地評価事務処理要領	不動産鑑定評価基準
求めるべき価格	正常な取引価格	正常価格
業務内容	用途的地域の区分 ↓ 同一状況地域の区分 ↓ 取得地・事例地が属する近隣地域の標準地の選定（注 1） ↓ 取得地が属する近隣地域の標準地の算定 ↓ 取得地・残地の画地の認定 ↓ 取得地・残地への比準（注 2） ↓ 調整価格の算定	取得地が属する近隣地域の標準地の鑑定評価 ← 検証
委託順序（前 後）	先 行（前） （各筆測量の終了後）	後 行（後） （土地評価業務の取得地が属する近隣地域の標準地の選定後）
委託財源	測量試験費	事務費
委 託 先	補償コンサルタント業者	不動産鑑定業者
委 託 料	用地調査等業務歩掛	公共事業に係わる 不動産鑑定報酬基準 （平成 8 年 3 月 28 日中央 用対連理事会申し合せ）

（注 1）取得地・取引事例地が属する近隣地域の標準地を選定する際、原則として上記取得地・取引事例地が属する近隣地域内の全面地について、間口・奥行・面積を計測し、最頻値・平均値・中央値等を算出のうえ選定します。

なお、上記計測を行わず不動産鑑定士の意見書に基づき取得地・取引事例地の近隣地域の標準地を選定することも可能です。

（注 2）取得地・残地への比準については、不整形補正に係る陰地割合を計測して比準します。