

土地評価業務要領

(総則)

第1条 この要領は、岩手県県土整備部の所管する事業に必要な土地を取得等するにあたって、取得等する土地の更地としての正常な取引価格の算定を行う業務（以下「土地評価業務」という。）に適用するものとし、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第2条で定める不動産の鑑定評価は含まないこととする。

(土地評価業務の内容)

第2条 土地評価業務の内容は、次の各号に定める業務とする。

- 一 地域区分及び標準地選定等業務
- 二 標準地価格の算定業務
- 三 各画地の評価算定業務
- 四 残地補償算定業務
- 五 評価額の調整業務

(土地評価の基準)

第3条 前条の土地評価業務は、次の各号に掲げる基準によるものとする。

- 一 岩手県県土整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準（平成11年10月8日付け土総第518号）
- 二 岩手県県土整備部の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（平成11年10月8日付け土総第518号）
- 三 同 細則 別記1 土地評価事務処理要領
- 四 土地評価事務処理細則（昭和62年1月8日付け建設省経整発第3号）
- 五 その他監督職員が指示するもの

(地域区分及び標準地選定等)

第4条 地域区分及び標準地選定等業務は、前条に掲げる基準（以下「土地評価関係規程」という。）に基づく、次の各号に掲げる業務について行うものとする。

- 一 用途地域及び同一状況地域の区分の検討
- 二 同一状況地域に係る標準地の選定
- 三 取引事例地等土地評価資料の選定
- 四 その他監督職員が指示すること

2 請負者は、前項の業務を行うに当たっては、あらかじめ監督職員と協議し、監督職員

の指示を受けて実施するものとする。

3 地域区分及び標準地選定等に係る様式は、様式第16号～様式第37号とする。

(標準地価格の算定)

第5条 請負者は、前条で作成した資料及び第3条に定める土地評価の基準を適用して標準地の価格の算定を行うものとし、算定した標準地価格と不動産鑑定評価格及び地価公示標準地、基準地を基準とした評価格との整合を図るものとする。

2 標準地価格の算定に係る様式は、様式第15号～様式第16号とする。

(添付図面の作成)

第6条 標準地選定評価調査表には、次の各号に作成した図面を添付するものとする。

一 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。

二 地域分析図

イ 原則として、5,000分の1又は10,000分の1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。

ハ 標準地は位置を表示したうえ、番号を付すとともに、○標により、赤色で表示すること。

ニ 事例地等は、位置を表示したうえ、番号を付すとともに、補正後の価格を記入すること。

三 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、所在地番、現況地目、付近の街路条件等、縮尺、方位等を掲載すること。

(各画地の評価格算定)

第7条 各画地の評価格算定業務は、土地評価関係規程に基づき、次の各号に掲げる業務について行うものとする。

一 取得地の個別的要因の調査及び分析

二 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

三 その他監督職員の指示すること

2 請負者は、前項の業務を行うに当たっては、あらかじめ監督職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、監督職員の指示を受け

て実施するものとする。

3 各画地の評価格算定に係る様式は、様式第41号の1、2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4条に定める様式を準用し、標準地選定評価調査表に添付するものとする。

(残地補償額の算定)

第8条 残地補償算定業務は、土地評価関係規程に基づき、次の各号に掲げる業務について行うものとする。

一 残地の個別的要因の調査及び分析

二 残地価格の算定

三 その他監督職員の指示すること

2 請負者は、前項の業務を行うに当たっては、あらかじめ監督職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、監督職員の指示を受けて実施するものとする。

3 残地補償額算定調査表の作成に係る様式は、様式第42号とする。

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4条に定める様式を準用し、残地補償額算定表に添付するものとする。

(調整価格の算定)

第9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、あらかじめ監督職員と協議し、その指示を受けて実施するものとする。

2 調整価格の算定に係る様式は、様式第43号とする。