

首都高速道路公団及び阪神高速道路公団における 土地の評価方法

平成 1 6 年 6 月 1 日

首都高速道路公団

阪神高速道路公団

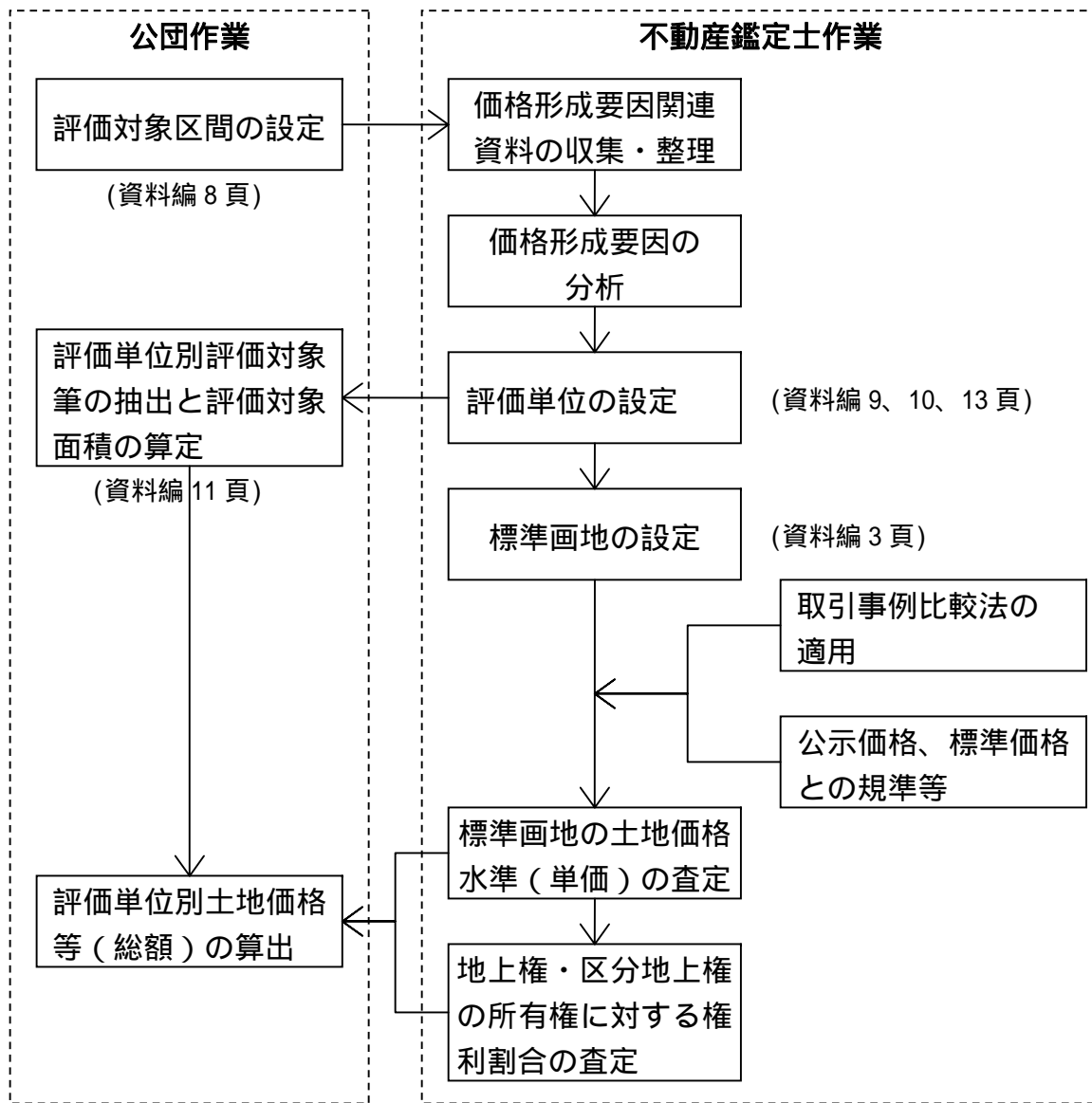
道路敷地の再調達原価の算定方法

道路を構成する敷地を今調達した場合の所要額を合理的に算定する。

価格が同水準と推定される標準画地の鑑定価格（ m^2 当たり価格）
に評価対象面積を乗じる方法

標準画地を密に設定することにより適当な精度を確保しつつ、現時点の要調達価額を把握することが可能。

個々の敷地を評価する方法に比べ、やや正確性に欠けるが、費用は相当安くなる。また、標準画地を密に設定することによって、個々の敷地評価に近い価額が得られる。



評価単位の設定にあたって、判断根拠としている主な要因は次のとおりである。

- 土地建物利用の状況（用途の差異）
- 公法上の規制（市街化区域内外、用途地域、建ぺい率、容積率 等）
- 都心との距離、交通施設（駅等）との接近性
- 道路の幅員、構造等の状態
- 繁華性の程度、業務地としての利便性の程度、居住環境の程度等、用途に応じた各種の環境条件
- 画地の規模、形状、接面状況等画地条件

試算結果（首都高速道路公団を例として、現時点の概数）

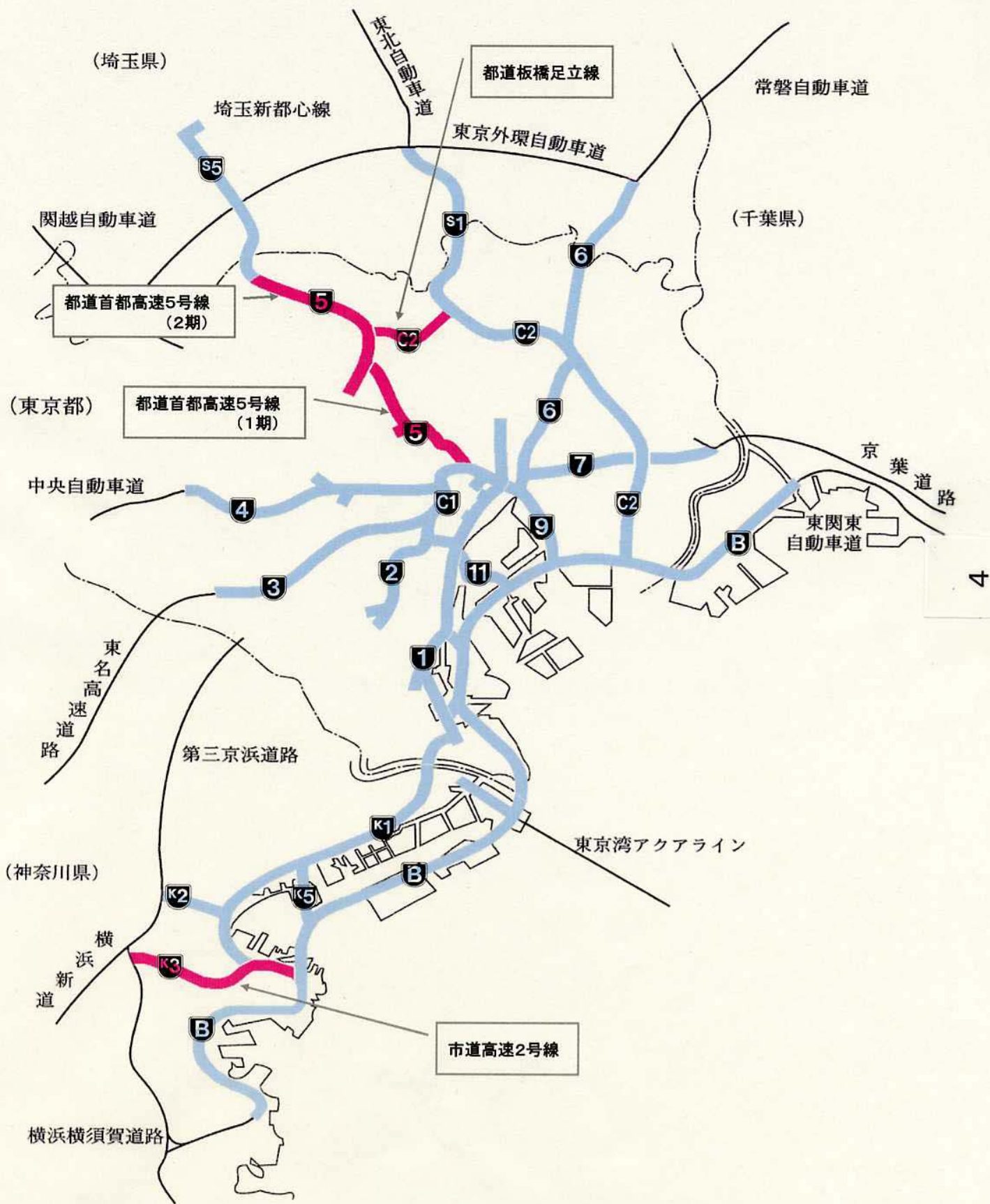
（単位：億円）

	区 間	取得年度	取得価格	デフレーター後 取得価格	今回評価価格
都道首都高速 5 号線 (1 期)	千代田区一ツ橋～ 豊島区池袋	昭和 36～46 年度	4 8	2 1 1	約 2 7 0
都道首都高速 5 号線 (2 期)	豊島区池袋～ 板橋区高島平	昭和 44～49 年度	1 4	3 4	約 5 0
都道板橋足立線	板橋区板橋～ 足立区江北	昭和 61～平成 14 年度	3 3 7	1 2 6	約 1 0 0
市道高速 2 号線	横浜市中区山下町～ 保土ヶ谷区狩場町	昭和 46～平成 2 年度	2 8 2	2 4 9	約 2 8 0

補償費、事務所維持費等を除く。

デフレーターは六大都市市街地

価格指数等を適用（平成 14 年度を 100 とした場合、昭和 35 年度 7.8、昭和 45 年度 37.8、平成 2 年度 361.5 ピーク）



デフレーターについて

	六大都市市街地価格 指数(全用途平均)		東京都地価公示(全 用途平均)
	昭和30年3月 基準	1970年=100の 場合	1970年=100の場合
S45	1,835	100.0	100.0
S46	2,088	113.8	114.6
S47	2,441	133.0	127.3
S48	3,321	181.0	170.3
S49	3,459	188.5	226.1
S50	3,174	173.0	200.8
S51	3,228	175.9	202.1
S52	3,313	180.5	205.4
S53	3,461	188.6	211.6
S54	3,858	210.2	229.0
S55	4,283	233.4	270.1
S56	4,602	250.8	303.8
S57	4,853	264.5	322.5
S58	5,071	276.3	335.9
S59	5,411	294.9	349.6
S60	5,867	319.7	365.2
S61	7,116	387.8	396.8
S62	9,614	523.9	609.5
S63	11,460	624.5	978.8
H1	14,601	795.7	932.1
H2	17,567	957.3	933.7
H3	16,363	891.7	936.7
H4	13,188	718.7	847.0
H5	11,194	610.0	686.3
H6	9,958	542.7	591.0
H7	8,588	468.0	543.3
H8	7,759	422.8	498.4
H9	7,306	398.1	468.9
H10	6,911	376.6	451.1
H11	6,316	344.2	420.3
H12	5,779	314.9	391.3
H13	5,305	289.1	371.1
H14	4,860	264.9	353.1

地上権・区分地上権の評価方法

各標準画地の土地価格に対する割合として、

先行事例

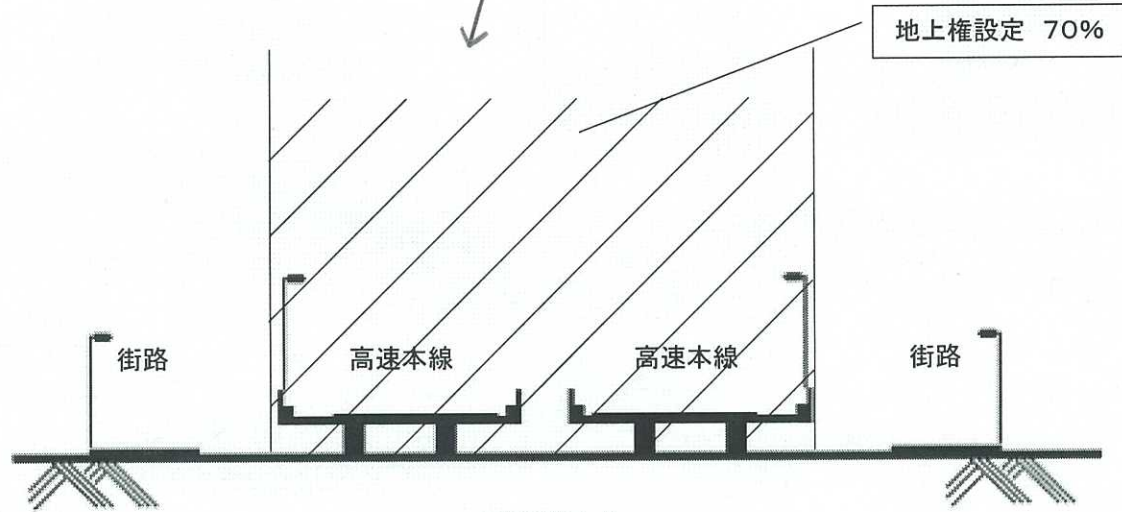
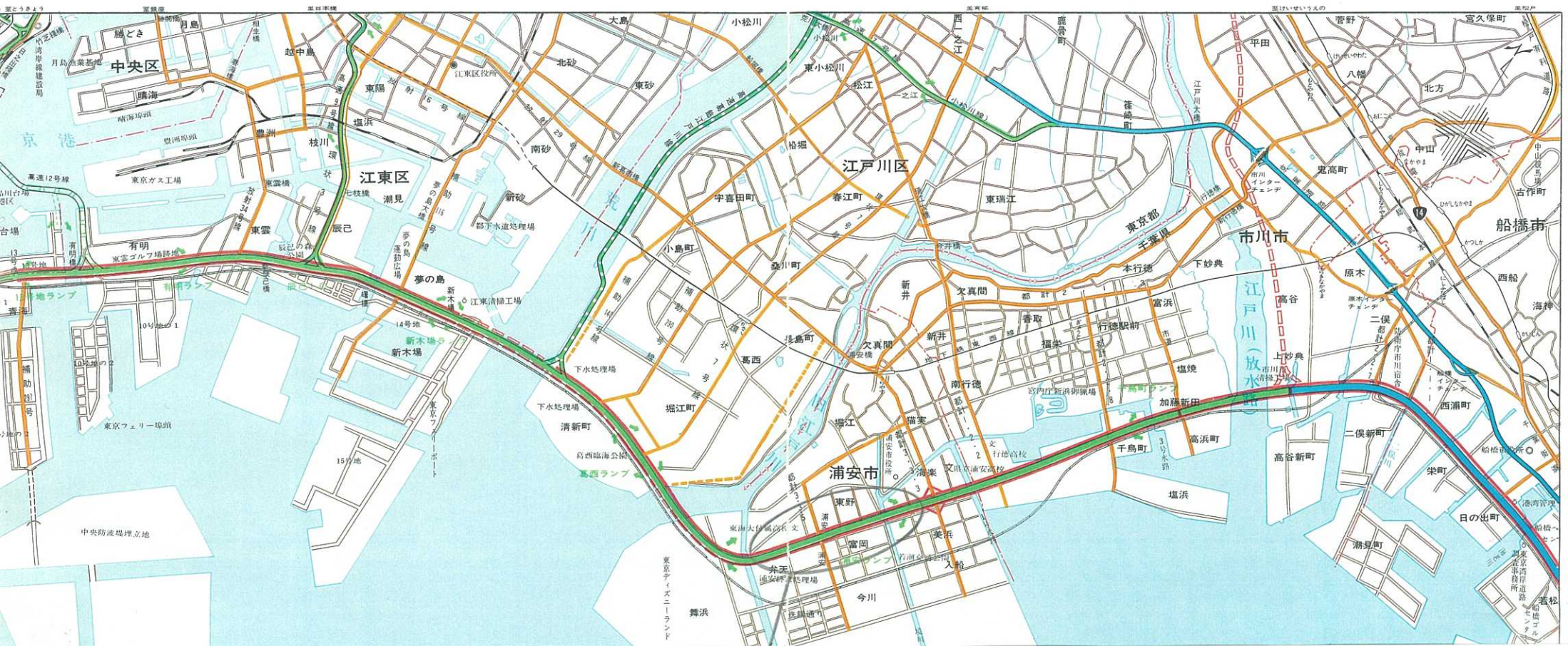
を踏まえた周辺市街地における標準的な割合

中央用地対策連絡協議会「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」

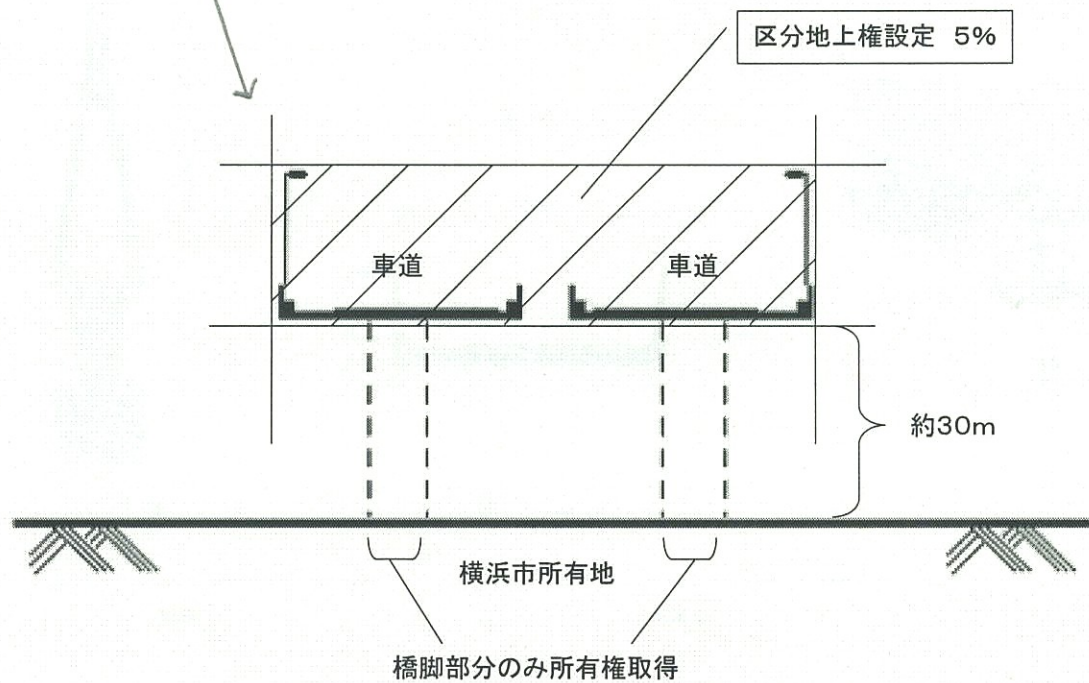
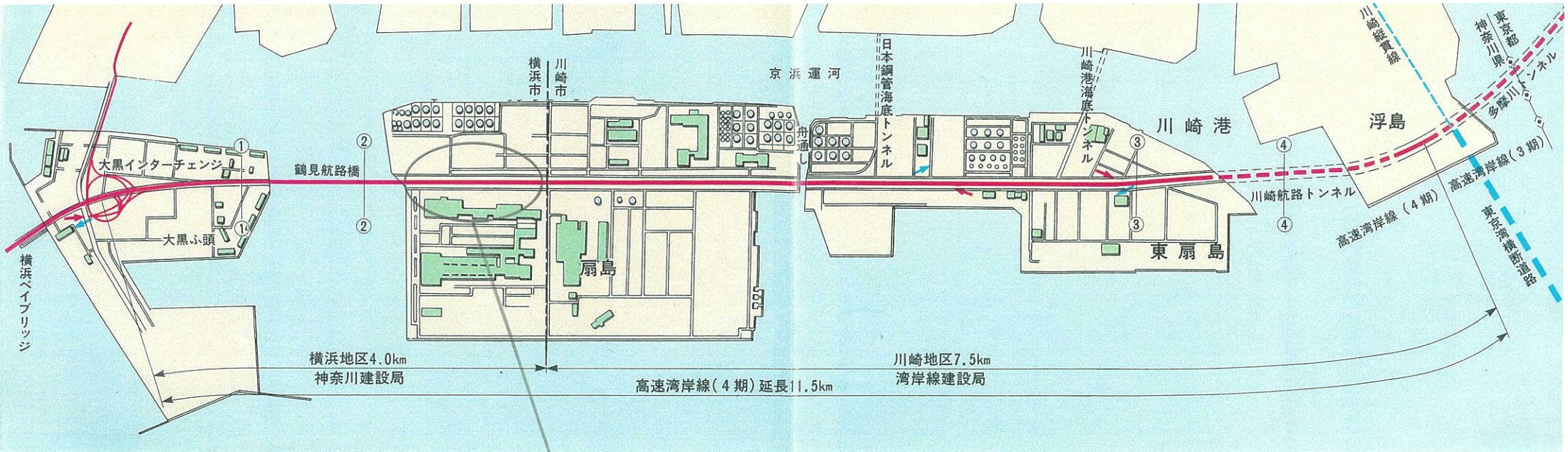
等を参考として、所有権に対する権利割合を個別に設定した。

地上権割合 : 90% ~ 50%

区分地上権割合 : 75% ~ 5%



千葉県所有地



個別論点

- ・ 建設仮勘定等の取扱い

- ・ 建設仮勘定の土地はどのように評価するか。
- ・ 今後道路事業のため買収する土地はどのように評価するか。
- ・ 代替地として保有している土地の評価をどうするか。
- ・ 残地として保有している土地の評価をどうするか。