

・問題文は「規準とする」とか「必ずしも一致」などと紛らわしくなっていますが、規準とするということを実務的に見てみます。

下記 標準地選定評価調査表から

・価格決定の要旨欄ですが、取引事例により求めた比準価格を試算価格と決定し、公示地を規準とした価格との検証を行い価格決定は取引事例からの比準価格としています。結果的に決定価格は公示価格を規準とした価格と必ずしも一致していません。

ただ評価時点や環境条件等によっては公示価格を規準した価格を決定価格とすることを否定するものでもありません。

・損失補償基準

（地価の公示区域における土地の正常な取引価格算定の準則）

第9条の2 地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の公示区域内の土地を取得する場合において、前条の規定により当該土地の正常な取引価格を決定するときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格を規準としなければならない。

様式第16号

標準地選定評価調査表

調査番号	1	図面対照番号	①	調査期間	平成 年月 日～平成 年月 日	担当者	□□ □□	価格時点	平成 □年										
標準地	所在		字	地番	現況地目	評価地目	実測地積	期間 H□年1月～ H□年12月 変動率 事例時点 ① H□.10 ② H□.2 ③ H□.9	H□年1月～ H□年12月	H□年12月	H□年1月	時点修正率	変動率査定根拠 事例①・②については□□5-16の変動率、事例③については□□5-13の変動率を採用した。なお、平成□年以降については前年同様の変動率とした。						
	□□市□田		1丁目	□□番3外のうち	宅地	宅地	297.86㎡												
	《位置関係》 JR□□新幹線・□□本線「□□」駅の南方直線距離で約2.6km、□□町商店街の南方約3.2kmで、近隣地域の中央北側寄りに位置する。						形状 												
	《環境条件》 小規模店舗、事務所、住宅や大規模事業所等が混在する近隣型の商業地域																		
	《画地条件》 西側が国道に接面する間口26m、奥行13mの略長方形地で、道路と等高																		
《行政的条件》 準工業地域、準防火地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%、日影規制（二）																			
取引事例比較法	事例番号	字	地番	現況地目	地積	取引時点及び取引事情	(a) 取引価格	(b) 事情補正	(c) 時点修正	(d) 建付減価補正	(e) 標準化補正	(f) 地域格差	(g) 個別補正	算定価格 (a) × (b) × (c) × (d) × (e) × (f) × (g)	調整理由	比準価格	付表番号	決定評価価格	80,300 円/㎡
	①	□日町	9番31外	宅地	㎡	H□年10月 公共買取	121,000 ✓	100	91.8	100	100	100	100	82,341 円/㎡	事例①は地域格差がやや大きく、事例②は取引時点がやや古いので、時点が新しく地域格差が小さい事例③から算定した価格をもって比準価格とした。	80,300 円/㎡		価格決定の要旨	
	②	□田1丁目	166番14	宅地	120	H□年2月 民間取引	89,337 ✓	100	79.5	100	100	100	100	76,699 円/㎡				（評価試算価格の決定） 収益価格及び積算価格は適当な賃料がなく算出しなかったが、比準価格は類似地域内の信頼性の高い取引事例を比較検討し求めており、規範性が高く妥当と認められるので、80,300 ✓をもって評価試算価格と決定した。	
	③	□沢西1丁目	1番18	宅地	482	H□年9月 民間取引	87,137 ✓	100	97.7	100	100	100	106	80,314 円/㎡					
収益還元法	適切な収益事例がなく適用できない。														収益価格	円/㎡			
原価法	適切な造成事例がなく適用できない。														積算価格	円/㎡			
公示(標準)価格を規(比)準とした価格	区分	番号	所在	地番	地積	形状利用の現況等	(a) 公示(標準)価格	(b) 時点修正	(c) 地域格差	(d) 個別補正	算定価格 (a) × (b) × (c) × (d)			規(比)準とした価格					
	標準地	□□5-16	□□市鉄□町1丁目	231番	㎡	木造2階建、店舗兼住宅の敷地東15m国道	円/㎡	93.4	100	100	79,484 円/㎡			79,500 円/㎡					
	標準地				㎡		円/㎡		114.1	100				円/㎡					
公評価格等	区分	公評価格		世評価格	課税評価額	鑑定評価額		(鑑定業者名)			(鑑定業者名)								
	資料出所	平成□□年分財産評価基準書(路線価図)		地元精通者		鑑定評価額		(□)□□□□											
	価格	円/㎡		円/㎡	円/㎡	円/㎡		80,000			円/㎡			円/㎡					
		61,000		70,000～90,000															

公示価格とは

●国土交通省の土地鑑定委員会が地価公示法に基づき、土地取引が頻繁に行われる都市部やその周辺地域(都市計画区域)に標準地を設け、その標準地の正常な価格を毎年1月1日時点の価格で4月頃官報で公示したものを総称して公示価格と呼んでいます。この公示価格は一般的な土地取引の価格の指標として、公共事業の用に供する土地価格の算定や相続税評価などの基準となっているものです。

標準地価格とは

●国土利用計画法に基づき、土地取引の規制を適正かつ円滑に実施することを目的として、各都道府県知事が県内の市町村全域を対象として、毎年1回実施する地価調査により公表される標準的な土地の価格を標準地価格と呼んでいます。この標準地価格は毎年7月1日時点の価格で10月頃公表されます。