

## 三次選定評価項目

用地取得費・用地整備費 補足資料

## 用地取得単価の設定根拠

土地の価格は「一物四価」と言われており、ひとつの土地に対して4つの異なる価格が存在する。

- ①実勢価格
- ②公示地価
- ③相続税路線価
- ④固定資産税路線価

主な内容を以下に示す。

No.	①	②	③	④
項目	実勢価格	公示地価 (公示価格)	相続税路線価	固定資産税路線価
公開元	—	国土交通省 土地鑑定委員会	国税庁	市町村
公開日	—	毎年3月中旬～下旬	毎年7月1日	基準年の4月ごろ
基準日	—	毎年1月1日時点	毎年1月1日時点	3年毎の1月1日時点
算出方法	実際に取引される際の価格で、売買する当事者間で合意した価格	2人以上の不動産鑑定士が鑑定しそれぞれの鑑定結果を加味した上で決定	地価公示価格の8割が目安	地価公示価格の7割が目安
対象	—	都市計画区域内。不動産の取引が行われると予想される土地（全国2万6千カ所の標準地）	全国の標準宅地数約34万地点	
備考	公表されている資料はない。土地の固有条件や売買当事者の事情（売り急ぎ・買い進み）によって変わる	土地売買の目安や公共事業用地の取得価格算定の基準として利用される	相続税、贈与税の算定基準として利用される	固定資産税、都市計画税、登録免許税、不動産取得税の算定基準として利用される

土地価格を設定するにあたっては、実勢価格を用いることが最も実態に近い土地価格の設定となるが、公表資料が無いため採用できない。そこで、次に実態に近い土地価格の設定ができる「公示地価」を基に算出する予定です。

用地整備費（土地改良費・搬出入道路整備費・ユーティリティー（電気・上水道・下水道）整備費）

項目		説明	
面積		比較は全て2.0haで実施	
土地改良費	造成工事	立木	○伐採等（伐木、集積、除根）、伐木運搬、枝葉・根処分に要する額を算定 （土木工事積算基準書・土木工事積算単価表・建設物価等より）
		建築物・工作物	○各候補地の現況に合わせて必要に応じて解体撤去等に要する額を算定
		土工 （盛土工・切土工）	○造成工事に伴う掘削、残土運搬・処分、盛土、ブロック積・コンクリート擁壁等に要する額を算定 （土木工事積算基準書・土木工事積算単価表・建設物価等より）
	基礎工事	埋設廃棄物	○廃棄物が地下にある土地の場合に必要な廃棄物混入土の運搬・処分に要する額を算定 （土木工事積算基準書・土木工事積算単価表・建設物価等より）
		杭打ち工事	○軟弱な地盤に施設を建築する場合に必要な基礎の杭打ち工事に要する額を算定 （土木工事積算基準書・土木工事積算単価表・建設物価等より）
		掘削工事	○ごみピット等の地下構造物の築造に係る土工や土留工（親杭横矢板、鋼矢板等）に要する額を算定 （土木工事積算基準書・土木工事積算単価表・建設物価等より）
搬出入道路整備費	整備・買収	○整備が必要な場合は、道路築造に必要な額を算定 ○用地買収が必要な場合は、該当候補地の用地取得単価に必要面積を乗じた額を算定	
ユーティリティー	電気	○売電に必要な送電設備等に係る経費を算定 能力として33kVの鉄塔接続が見込まれる地点までの引込距離に標準的な単価を乗じた額を算定 （『送変電設備の標準的な単価の公表について（平成28年3月29日電力広域的運営推進機関）』より）	
	上水	○上水接続に必要な経費を算定 φ75mm以上の取水が可能な本管から各候補地までの必要な給水工事に要する額を算定 （土木工事積算基準書・土木工事積算単価表・建設物価等より）	
	下水	○下水接続に必要な経費を算定 処理区域内は負担金を計上 処理区域外は分担金及び下水接続に必要な工事に要する額を算定 （土木工事積算基準書・土木工事積算単価表・建設物価等より）	