

住宅地（標準・混在・農家集落）調査及び算定表

地域要因

条件	項目	細項目	基準地又は取引事例地の属する地域 (類似地域)	標準地の属する地域 (近隣地域)	格差	計	
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅員	当該地域における標準的な街路幅員() m 優る 普通 劣る	当該地域における標準的な街路幅員() m 優る 普通 劣る		() 100	
		舗装	種別() 舗装率() % 優る 普通 劣る	種別() 舗装率() % 優る 普通 劣る			
		配置	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		系統及び連続性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		(除雪施設等)					
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	() 駅まで約() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 駅まで約() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		() 100	
		都心への接近性	() まで(特、急、普)で約() 時間 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() まで(特、急、普)で約() 時間 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
	商業施設の配置の状態	最寄商業施設への接近性	() まで(バス、徒歩)約() 分 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() まで(バス、徒歩)約() 分 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		最寄商業施設の性格	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
学校・公園・病院等の配置の状態	小学校、公園、官公署等	公共、公益施設まで約() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	公共、公益施設まで約() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
環境条件	気象の状態	日照、温度、湿度、通風等	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		() 100	
		眺望、景観、地勢、地盤等	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		居住者の移動等の状態	居住者の増減家族構成等 優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		社会的環境の良否	社会的環境の良否 優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積	当該地域における標準的な画地の面積() m ² 優る 普通 劣る	当該地域における標準的な画地の面積() m ² 優る 普通 劣る			
		各画地の配置の状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		土地利用の程度	疎密度は約() % 優る 普通 劣る	疎密度は約() % 優る 普通 劣る			
		周辺利用の状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
	供給処理施設の状態	上水道	有 可能 無	有 可能 無			
		下水道	有 可能 無	有 可能 無			
都市ガス等		有 可能 無	有 可能 無				
危険施設・処理施設等の有無	危険施設、処理施設等の有無	危険施設() 処理施設等() 有 (小、やや小、やや大、大) 無	危険施設() 処理施設等() 有 (小、やや小、やや大、大) 無				
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等 有 (小、やや小、やや大、大) 無	洪水、地すべり、その他() 有 (小、やや小、やや大、大) 無				
	公害発生の程度	騒音、大気汚染等 騒音() 大気汚染() 等の程度	基準地の属する地域と比較して 小 やや小 同じ やや大 大				
行政的条件的程度	土地の利用及びその他の地域、地区等その他の規制	用途地域() 建ぺい率() % 容積率() % その他() 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い	用途地域() 建ぺい率() % 容積率() % その他() 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い				
	その他	強い 普通 弱い	強い 普通 弱い				
その他	将来の動向	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
	その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
地域要因の比較		街路条件	交通・接近条件	環境条件	行政的條件	その他	計
		()	()	()	()	()	()
		100	100	100	100	100	100

商業地(普通・近隣)調査及び算定表

地域要因

条件	項目	細項目	基準地又は取引事例地の属する地域 (類似地域)	標準地の属する地域 (近隣地域)	格差	計	
街路条件	街路の状態	幅員	当該地域における標準的な街路幅員()m 街路の種類()名称() 優る 普通 劣る	当該地域における標準的な街路幅員()m 街路の種類()名称() 優る 普通 劣る			
		舗装	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		歩道	幅員()m 優る 普通 劣る	幅員()m 優る 普通 劣る			
		勾配	普通 やや劣る 劣る	普通 やや劣る 劣る			
		系統及 び連続性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
	街区の状態	街区の整然性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
街区の施設 の状態		優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		()		
(除雪施設等)					100		
交通・ 接近条件	顧客の交通 手段の状態 等	最寄駅の数	最寄駅名()	最寄駅名()、基準地の属する地域に比較し 多い やや多い ほぼ同じ やや少ない 少ない			
		最寄駅への 接近性	最寄駅の()方約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	最寄駅の()方約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		官公署との 接近性	主要な官公署() 優る やや優る 普通	主要な官公署() 優る やや優る 普通			
		駐車場の整備 の状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		交通規制の 状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		() 100	
環境	経済施設の 配置	デパート・ 大型店の数、積 延面積	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		全国的規模の 店舗、事務所 の数、延面積	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		娯楽施設 の状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		不適な施設 の状態	普通 やや劣る 劣る	普通 やや劣る 劣る			
		その他の客等を誘 引する施設の状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
条件	背後地及び 顧客の購買 力等	背後地の人口 の状態	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		背後地の範囲	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		顧客の 購買力等	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
	競争の状態 と経営者の 創意と資力	店舗の協業化 の状態	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
高度利用の 状態		優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
条件	繁華性の程 度	顧客の通行量	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		店舗の 連たん性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		営業時間の 短長	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		犯罪の発生等 の状態	普通 やや劣る 劣る	普通 やや劣る 劣る			
条件	自然的環境	地質、地盤等	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		洪水・地す べり等の災 害発生 の危険性	洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等 無 小さい やや小さい やや大きい 大きい	無 小さい やや小さい やや大きい 大きい		() 100	
行政的 条件	公法上の規 制の程度	容積制限による 規制	容積率(/10) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	容積率(/10) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		高さ制限による 規制	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		防火地域等の 指定に伴う 制限	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		その他の地域、 地区による 規制	用途地域() 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	用途地域() 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		()	
		その他の規制	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い		100	
その他	その他	将来の動向	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		()	
		その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		100	
地域要因の比較		街路条件	交通・接近条件	環境条件	行政的条件	その他	計
		()	()	()	()	()	()
		100	100	100	100	100	100

商業地（郊外路線）調査及び算定表

地域要因

条件	項目	細項目	基準地又は取引事例地の属する地域 (類似地域)	標準地の属する地域 (近隣地域)	格差	計	
街路条件	街路の状態	幅員	当該地域における標準的な街路幅員()m	当該地域における標準的な街路幅員()m			
			街路の種類()名称() 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	街路の種類()名称() 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		歩道	幅員()m	幅員()m			
			優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		勾配	普通 やや劣る 劣る	普通 やや劣る 劣る			
構造	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る					
	系統及び連続性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		()		
					100		
交通・接近条件	顧客の交通手段の状態等	最寄駅への接近性	最寄駅の()方約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	最寄駅の()方約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		都市中心部への接近性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		公共利便施設への接近性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		主要幹線道路等との接近性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
					()		
					100		
環境条件	交通の量	交通の量	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		沿道の状況					
	店舗の種類	店舗の種類	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		店舗等との連続性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
	経済施設の配置	大型店等の有無、進出の程度	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		営業時間の短長	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		その他の顧客を誘引する施設の有無、状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
背後地及び顧客の購買力等	背後地の状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
	顧客の購買力等	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
洪水・地すべり等の災害発生危険性	洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等	無 小さい やや小さい やや大きい 大きい	無 小さい やや小さい やや大きい 大きい		()		
					100		
行政的條件	公法上の規制の程度	地域、地区の規制	地域、地区() 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	地域、地区() 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		その他	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い			
					()		
					100		
その他	その他	将来の動向	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		()	
		その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
					100		
地域要因の比較		街路条件	交通・接近条件	環境条件	行政的條件	その他	計
		()	()	()	()	()	()
		100	100	100	100	100	= ()
							100

田地調査及び算定表

地域要因

条件	項目	細項目	基準地又は取引事例地の属する地域 (類似地域)	標準地の属する地域 (近隣地域)	格差	計		
交通・ 接近条件	交通の便否	集落との 接近性	最寄集落まで約() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	最寄集落まで約() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		100		
		出荷的集荷地と の接近性	集落から集荷地まで約() m 優る 普通 劣る	集落から集荷地まで約() m 優る 普通 劣る				
		農道の状態	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
自然的 条件	地勢	傾斜の方向	() 向 優る 普通 劣る	() 向 優る 普通 劣る		100		
		傾斜の角度	() 度 優る 普通 劣る	() 度 優る 普通 劣る				
	土壌の状態	土壌の良否	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
	かんがい 排水の状態	かんがいの 良否	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
		排水の良否	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
	災害の 危険性	水害の危険性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
その他の災害の 危険性		優る 普通 劣る	優る 普通 劣る					
宅地化 条件	宅地化等 の影響の 程度	宅地化等の影響	有る やや有る 無し	有る やや有る 無し		100		
行政的 条件	行政上の 規制の程度	行政上の 規制の程度	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い		100		
	行政上の 助成の程度	補助金・融資金 等による 助成の程度	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
その他	その他	その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		100		
地域要因の比較			交通・接近条件	自然的条件	宅地化条件	行政的 条件	その他	計
			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$					

畑地調査及び算定表

地域要因

条件	項目	細項目	基準又は取引事例地の属する地域 (類似地域)	標準地の属する地域 (近隣地域)	格差	計		
交通・ 接近条件	交通の便否	集落との接近性	最寄集落まで約() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	最寄集落まで約() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
		出荷的集荷地との接近性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
		農道の状態	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		() 100		
自然的 条件	地勢	傾斜の方向	() 向傾斜 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 向傾斜 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
		傾斜の角度	() 度 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 度 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
	土壌の状態	土壌の良否	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
		排水の良否	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
	災害の危険性	災害の危険性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		() 100		
宅地化条件	宅地化等の影響の程度	宅地化等の影響	有る やや有る 無し	有る やや有る 無し		() 100		
行政的 条件	行政上の規制の程度	行政上の規制の程度	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い				
	行政上の助成の程度	補助金・融資金等による助成の程度	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		() 100		
その他	その他	その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		() 100		
地域要因の比較			交通・接近条件	自然的条件	宅地化条件	行政的 条件	その他	計
			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$					

標準地及び取引事例地等調査表

標準地番号	標準地等	所在地	土地所有者等	公簿面		現況		取引時点	取引価格	時修正	事補	建付減価補正	補正後の取引価格
				地目	地積	地目	地積						
No.	標準地												
	事例地 (No.)									100		100	
	事例地 (No.)									100			
	事例地 (No.)												

(備考) 事例地の土地所有者欄は上段に売主、下段に買主の氏名を記載すること。

時点修正率及び事情補正率算定表

事例地番号	取引時点	価格	時点修正	計算式等		修正率	事情	補正
				修正率	修正率			
No.								
No.								
No.								
No.								

標準地の見取図

