

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	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	気象の状態	日照、湿度、通風等		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る	() 100				
		自然的環境の良否	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	画地の標準的面积	当該地域における標準的な画地の面積()㎡	優る	普通	劣る	当該地域における標準的な画地の面積()㎡	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							
条	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							
件	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	() 100				
		災害発生の危険性	洪水、地すべり、その他()	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	土地の利用に関する公法上の規制の程度	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	強い	やや弱い	普通	やや強い	強い	() 100		
		その他の規制	強い	普通	弱い		強い	普通	弱い						
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	() 100
		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		その他	計	$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$						

工業地（中小工場）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 街路の種類()名称() 優る やや優る 普通 やや劣る 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 やや優る 普通 やや劣る 劣る		() 100	
		舗装	種別()舗装率()% 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	種別()舗装率()% 優る やや優る 普通 やや劣る 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 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			
		(除雪施設等)					
交通・接近条件	製品販売市場及び原材料仕入市場との関係位置	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		() 100	
		輸送施設の整備の状況	空港との接近性 優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
	労働力の確保の難易 関連産業との関係位置の状態	高速道路IC等への接近性	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			
		主要交通機関との接近性等	()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			
環境条件	動力資源及び用排水に関する費用等	動力資源	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		() 100	
		工業用水	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		工場排水	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
	公害発生の危険性	水質汚濁、大気の汚染 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				
	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				
自然的環境	地盤、地質等	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
行政的条件	行政上の助成及び規制の程度	助成	助成の内容() 優る 普通 劣る	助成の内容() 優る 普通 劣る		() 100	
		規制	用途地域()建ぺい率()% 容積率()% その他の地域、地区() 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()% その他の地域、地区() 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い			
		その他の規制	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い			
その他	その他	工場進出の動向	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		() 100	
		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	行政的条件	その他	計
		()	()	()	()	()	()
		100	100	100	100	100	100

宅地見込地調査及び算定表

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	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()km・バス停まで約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	()駅まで約()km・バス停まで約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		最寄駅の格	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		最寄駅から都心への接近性	()駅までの鉄道距離約()km 優る 普通 劣る	()駅までの鉄道距離約()km 優る 普通 劣る			
	商業施設の配置の状態	最寄商業施設への接近性	()まで約()km 優る 普通 劣る	()まで約()km 優る 普通 劣る			
		最寄商業施設の性格	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
条件	学校・公園・病院等の配置の状態	幼稚園、学校、病院等 幼稚園約()km、小学校約()km 中学校約()km、病院約()km 優る 普通 劣る	幼稚園約()km、小学校約()km 中学校約()km、病院約()km 優る 普通 劣る				
	周辺街路等の状態	周辺幹線街路への接近性 優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		() 100		
	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				
環境	自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等 平坦地、丘陵地(南面・北面) 優る 普通 劣る	平坦地、丘陵地(南面・北面) 優る 普通 劣る				
	供給処理施設の状態	上水道、電気等 引込距離、電気約()m、上水道約()m 優る 普通 劣る	引込距離、電気約()m、上水道約()m 優る 普通 劣る				
条件	周辺地域の状態	住宅地域等の性格規模等 (説明は末尾記載のこと) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	(説明は末尾記載のこと) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
	市街化進行の程度	市街化進行の程度 (説明は末尾記載のこと) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	(説明は末尾記載のこと) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
	都市規模・性格等	人口、財政、教育施設等 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	(基準地等の属する地域に比較して) 優る やや優る ほぼ同じ やや劣る 劣る				
	危険施設・処理施設等の有無	変電所、ガスタンク等 ()約()m、()約()m 無 有・小さい 有・やや大きい	()約()m、()約()m 無 有・小さい 有・やや大きい				
	災害発生の危険性	洪水、地すべり等 洪水、地すべり、その他() 無 有・小さい 有・やや大きい	洪水、地すべり、その他() 無 有・小さい 有・やや大きい				
	公害発生の程度	騒音、大気汚染等 (基準地等の属する地域に比較して) 騒音、大気汚染、その他() やや小さい ほぼ同じ やや大きい	(基準地等の属する地域に比較して) 騒音、大気汚染、その他() やや小さい ほぼ同じ やや大きい		() 100		
	宅地造成条件	難易及び必要の程度	難易及び必要の程度 1㎡当たりのおおよその造成費約()円 盛土高約()m、切土高約()m 易しい やや易しい 普通 やや難しい 難しい	1㎡当たりのおおよその造成費約()円 盛土高約()m、切土高約()m 易しい やや易しい 普通 やや難しい 難しい	() 100		
宅地としての有効利用度		宅地としての有効利用度 宅地化率おおよそ()% 高い やや高い 普通 やや低い 低い	宅地化率おおよそ()% 高い やや高い 普通 やや低い 低い	() 100	() 100		
行政的	土地の利用に関する公法上の規制の程度	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	() 100	() 100		
	その他	その他の規制 () 弱い 普通 強い	() 弱い 普通 強い	() 100	() 100		
その他	その他	() 優る 普通 劣る	() 優る 普通 劣る	() 100	() 100		
地域要因の比較		交通・接近条件	環境条件	宅地造成条件	行政的	その他	計
		() 100	() 100	() 100	() 100	() 100	() 100
		$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$					

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		() 100		
		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				
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		() 100		
		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				
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		
行政的條件	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	行政的條件	その他	計
			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$					

林地 () 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	交通の便否及び林産物搬出の便否	最寄駅への接近性	() 駅まで約() Km 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 駅まで約() Km 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		() 100	
		最寄集落への接近性	() まで約() Km 優る 普通 劣る	() まで約() Km 優る 普通 劣る			
		林道等の配置、構造等の状態	当該地域における標準的な道路幅員約() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	当該地域における標準的な道路幅員約() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		最寄市場への接近性	() まで約() Km 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() まで約() Km 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
自然的条件	日照・気温等の気象の状態	日照・気温	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		() 100	
		降雨量・霧積	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		雪	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		風	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
	標高・傾斜等の地勢の状態	標高	海拔() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	海拔() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		傾斜	当該地域の標準的な傾斜角度(°) 優る 普通 劣る	当該地域の標準的な傾斜角度(°) 優る 普通 劣る			
土壌の状態	斜面の型	斜面の型は() 型 優る 普通 劣る	斜面の型は() 型 優る 普通 劣る				
	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				
災害の危険性	獣害の危険性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
	宅地化等の影響の程度	宅地化等の影響 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				
行政的條件	行政上の助成及び規制の程度	行政上の助成	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		公園、保安林、砂防指定地等の規制	規制の内容() 優る 普通 劣る	規制の内容() 優る 普通 劣る			
		その他の規制	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い			
その他	その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
地域要因の比較		交通・接近条件	自然的条件	宅地化条件	行政的條件	その他	計
		() / 100	× () / 100	× () / 100	× () / 100	× () / 100	= () / 100

標準地及び取引事例地等調査表

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

(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修正率算定表

事例地番号	取引時点	価格 時点	時点修正 (土地評価事務処理細則第7条 号による)		事情修正	
			計算式等	修正率	事情	修正率
No.						
No.						
No.						
No.						

標準地の見取図

