

標準地選定評価調査表

別記様式第1

調査番号	図面対象番号		調査期間		担当者		価格時点		年 月 日		評価年月日		年 月 日							
	所 在		字	地 番	現況地目	評価地目	実測地積	期間 変動率	年 月 ~ 年 月	年 月 ~ 年 月	年 月 ~ 年 月	時 点	時 点	時 点	変動率査定根拠					
標準地							形状	事例時点	年率	%増減	年率	%増減	年率	%増減	修正率					
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 取引事情	(a) (総額) 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	決定評価額	円/㎡	
					㎡	年 月	(円)	100	100	100	100	100	100	円/㎡		円/㎡		価格決定理由の要旨 (評価試算価格の決定) (公示価格等の検証)		
					㎡	年 月	(円)	100	100	100	100	100	100	円/㎡		円/㎡				
					㎡	年 月	(円)	100	100	100	100	100	100	円/㎡		円/㎡				
				㎡	年 月	(円)	100	100	100	100	100	100	円/㎡		円/㎡					
収益還元法															収益価格	円/㎡				
原価法															積算価格	円/㎡				
公示(標準) 価格を規 則とした 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) 個別修正	算定価格 (a)×(b)×(c)×(d)	規 則 とした 価格								
	標準地 基準地				㎡		円/㎡	100	100	100	円/㎡	円/㎡								
	標準地 基準地				㎡		円/㎡	100	100	100	円/㎡	円/㎡								
公評価格等	区 分	公 評 価 格		世 評 価 格		課 税 評 価 格				(鑑定業者名)										
	資料出所							鑑定評価額												
	価 格	円/㎡		円/㎡		円/㎡						円/㎡								

収益還元法（宅地地域内の土地）

事例地番号	所在及び地番	建物及びその敷地			(d) 建物に帰属する純収益	(c)-(d) (e) 土地に帰属する純収益	(f) 敷地面積	(g) 土地の還元利回り	(h) 標準化補正	(i) 地域格差	算定価格 (e) ÷ (f) ÷ (g) × (h) × (i)	収益価格
		(a) 総収益	(b) 総費用	(c)-(b) 純収益								

収益還元法（農地地域内の土地）

(a) 租 取 入	(b) 農 地 経 営 費	(c) 純 取 益 (a) - (b)	(d) 還 元 利 回 り	算 定 価 格 (c) ÷ (d)	収益価格 円/㎡
				円/㎡	円/㎡

収益還元法（林地地域内の土地）

(a) 主 伐 取 入	(b) 間伐収入の後価合計	(c) 造林費の後価合計	(d) 差 引 額 (a)+(b)-(c)	(e) 収益還元率 (1+r)u-1	(f) 管 理 資 本 費	算 定 価 格 (d) ÷ (e) - (f)	収益価格 円/㎡
						円/㎡	円/㎡

原価法（宅地地域内の土地）

事例地番号	所在及び地番	素 地 価 格 (a)					(b) 造成工事費等	算 定 価 格 (a) + (b)	積 算 価 格 円/㎡
		事例価格	事情補正	時点補正	標準化補正	地域格差			
								円/㎡	円/㎡

原価法（最近造成された一団地の宅地）

(a) 素地取得価格	(b) 造成工事費及び付帯費用	(c) 合 計 額 (a) + (b)	(d) 有効宅地面積	算 定 価 格 (c) ÷ (d)	積 算 価 格 円/㎡
				円/㎡	円/㎡

原価法（宅地見込地地域内の土地）

転換後の更地価格			造成工事費等の後価格			付 帯 費 用				(i)	(b)	(e)	算 定 価 格 (i) ÷ (b) ÷ (e) 円/㎡	積 算 価 格 円/㎡
(a) 転換後の更地価格	(b) 有効宅地率	(d) 算定価格 (a) × (b)	(c) 造成工事費等	1 + n.c (f) 投下資本率	(g) 算定価格 (c) × (f)	(a) 転換後の更地価格	(b) 有効宅地率	(b) 付帯費用	(i) 算定価格 (a) × (b) × (b)	造成原価 (d) - (a) - (i)	前係数 1 + n' c	熟成度修正 (1+r) ⁿ		
													円/㎡	円/㎡

住宅地域・地域要因調査表及び算定表

調査番号		調査期間	～	担当者	用途の区分	宅地地域	用途的地域	住宅地域	同一状況地域		
地 域 の 分 析	同一 需 給 圏	位置									
		性格									
		最近の動向及び地価変動率									
	同一 状 況 地 域	図面対照番号及び所在	(近隣) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内
	範囲										
	標準的使用及び標準的規模										
	地価水準	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	
条件	項目	細項目	内 訳	内 訳	格差 計	内 訳	格差 計	内 訳	格差 計	内 訳	格差 計
街 路 条 件	街路の幅員・構造等の状態	幅員	標準的な街路幅員()m 優る 普通 劣る	標準的な街路幅員()m 優る 普通 劣る		標準的な街路幅員()m 優る 普通 劣る		標準的な街路幅員()m 優る 普通 劣る		標準的な街路幅員()m 優る 普通 劣る	
		舗装	種別()舗装率()% 優る 普通 劣る	種別()舗装率()% 優る 普通 劣る		種別()舗装率()% 優る 普通 劣る		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		優る 普通 劣る		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		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る	
		除雪施設等	施設名()有 無	施設名()有 無		()/100 施設名()有 無		()/100 施設名()有 無		()/100 施設名()有 無	
交 通 ・ 接 近 条 件	都心との距離及び交通施設の状況	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		()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		()駅まで約()m 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	
		都心への接近性	()まで(特急)で約()時間 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	()まで(特急)で約()時間 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		()まで(特急)で約()時間 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		()まで(特急)で約()時間 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		()まで(特急)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		()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		()まで(バス徒歩)約分 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	

条件	項目	細項目	(近隣)				(類似一)				(類似一)									
			内 訳			格差	計	内 訳			格差	計	内 訳			格差	計			
交通・接近条件	商業施設の配置の状態	最寄商業施設の性格	優る	普通	劣る					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・病院・官公署等	幼稚園()km・小学校約()km 中学校約()km・病院約()km 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	幼稚園()km・小学校約()km 中学校約()km・病院約()km 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			$\frac{()}{100}$	幼稚園()km・小学校約()km 中学校約()km・病院約()km 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			$\frac{()}{100}$	幼稚園()km・小学校約()km 中学校約()km・病院約()km 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			$\frac{()}{100}$					
環境	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				優る	普通	劣る		
	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				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				優る	普通	劣る		
	社会的環境の良否	居住者の近隣関係等 社会的良否	特に優る・相当に優る・優る ・やや優る・普通・劣る	特に優る・相当に優る・優る ・やや優る・普通・劣る				特に優る・相当に優る・優る ・やや優る・普通・劣る				特に優る・相当に優る・優る ・やや優る・普通・劣る								
境	各画地の面積・配置及び利用の状態	当該地域における画地の標準的な面積	標準的な画地の面積()㎡ 特に優る・相当に優る・優る・普通・劣る	標準的な画地の面積()㎡ 特に優る・相当に優る・優る・普通・劣る			標準的な画地の面積()㎡ 特に優る・相当に優る・優る・普通・劣る			標準的な画地の面積()㎡ 特に優る・相当に優る・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			優る	普通	劣る					
	土地の利用度	疎密度は約()% 優る	普通	劣る			疎密度は約()% 優る	普通	劣る			疎密度は約()% 優る	普通	劣る						
	周辺の利用の状態	優る	普通	劣る			優る	普通	劣る			優る	普通	劣る						
件	供給処理施設の状況	上水道	有	可能	無					有	可能	無				有	可能	無		
		下水道	有	可能	無					有	可能	無				有	可能	無		
		都市ガス等	有	可能	無					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() 無 有(小・やや小・やや大・大)	危険施設()処理施設等() 無 有(小・やや小・やや大・大)				危険施設()処理施設等() 無 有(小・やや小・やや大・大)				危険施設()処理施設等() 無 有(小・やや小・やや大・大)									
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・やや小・やや大・大)	洪水、地すべり、その他() 無 有(小・やや小・やや大・大)				洪水、地すべり、その他() 無 有(小・やや小・やや大・大)				洪水、地すべり、その他() 無 有(小・やや小・やや大・大)									

条件	項目	細項目	(近隣)	(類似一)			(類似一)			(類似一)		
			内 訳	内 訳	格 差	計	内 訳	格 差	計	内 訳	格 差	計
環境条件	公害発生の程度	騒音・大気汚染等	(A)騒音() (B)大気汚染()の程度 (C)その他()	近隣地域と比較して (A)小・やや小・同じ・やや大・大 (B)小・やや小・同じ・やや大・大 (C)小・やや小・同じ・やや大・大		$\frac{(\quad)}{100}$	近隣地域と比較して (A)小・やや小・同じ・やや大・大 (B)小・やや小・同じ・やや大・大 (C)小・やや小・同じ・やや大・大		$\frac{(\quad)}{100}$	近隣地域と比較して (A)小・やや小・同じ・やや大・大 (B)小・やや小・同じ・やや大・大 (C)小・やや小・同じ・やや大・大		$\frac{(\quad)}{100}$
			用途地域及びその他の地域・地区等	用途地域() 建ぺい率()/10容積率()/10 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	用途地域() 建ぺい率()/10容積率()/10 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い		$\frac{(\quad)}{100}$	用途地域() 建ぺい率()/10容積率()/10 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い		$\frac{(\quad)}{100}$	用途地域() 建ぺい率()/10容積率()/10 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	
行政的 条件	土地の 利用に 関する 公法 上の 規制 の 程度	その 他 の 規 制	() 強い 普通 弱い	() 強い 普通 弱い		$\frac{(\quad)}{100}$	() 強い 普通 弱い		$\frac{(\quad)}{100}$	() 強い 普通 弱い		$\frac{(\quad)}{100}$
			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		$\frac{(\quad)}{100}$	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	
そ の 他	そ の 他	そ の 他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
格差率の相乗積			—————	$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$

商業地域・地域要因調査表及び算定表

調査番号		調査期間	～	担当者	用途の区分	宅地地域	用途的地域	商業地域	同一状況地域			
地 域 の 分 析	同一 需 給 圏	位 置										
		性 格										
		最近の動向及び 地価変動率										
	同一 状 況 地 域	図面対照番号及び所在	(近隣) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内
	範 囲											
	標準的使用及び 標準的規模											
	地 価 水 準	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡
条件	項 目	細 項 目	内 訳	内 訳	格差	計	内 訳	格差	計	内 訳	格差	計
街 路 の 状 態	街 路 の 状 態	幅 員	標準的な街路の幅員()m 種類()名称() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	標準的な街路の幅員()m 種類()名称() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			標準的な街路の幅員()m 種類()名称() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			標準的な街路の幅員()m 種類()名称() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		
		舗 装	()舗装 優る 普通 劣る	()舗装 優る 普通 劣る			()舗装 優る 普通 劣る			()舗装 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			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			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			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			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 整 然 性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			
街 区 の 状 態	街 区 の 施 設 の 状 態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			

条件	項目	細項目	(近隣)				(類似一)				(類似一)			
			内		訳		内		訳		内		訳	
街路条件	街区の状態	除雪施設等	施設名()有無	施設名()有無		$\frac{()}{100}$	施設名()有無	施設名()有無		$\frac{()}{100}$	施設名()有無	施設名()有無		$\frac{()}{100}$
交通・顧客の接近条件	顧客の交通手段の状態等	最寄駅の乗降客の数	最寄駅名() ()名	最寄駅名()近隣地域と比較して 多い・やや多い・同じ・やや少ない・少ない			最寄駅名()近隣地域と比較して 多い・やや多い・同じ・やや少ない・少ない				最寄駅名()近隣地域と比較して 多い・やや多い・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			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	都市中心部名() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	都市中心部名() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			都市中心部名() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る				都市中心部名() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			
		官公署(又は公共施設等)との接近性	主要な官公署()方約()m 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	主要な官公署()まで()m 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			主要な官公署()まで()m 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る				主要な官公署()まで()m 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	主要幹線道路() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	主要幹線道路() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			主要幹線道路() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る				主要幹線道路() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			
		駐車場の整備の状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			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		$\frac{()}{100}$	優る 普通 劣る		$\frac{()}{100}$	優る 普通 劣る		$\frac{()}{100}$	優る 普通 劣る	
環境条件	経済施設の配置(又は沿道の状況)	デパート大型店の数・延面積(又は大型店等の有無・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			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			
		全国的規模の店舗数・延面積(又は店舗の種類)	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			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			優る 普通 劣る				優る 普通 劣る			
		不適合な施設の状態	普通 やや劣る 劣る	普通 やや劣る 劣る			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			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	背後地の状態	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			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			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			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	項目	細項目	(近隣)	(類似一)			(類似一)			(類似一)		
			内	内	格差	内	格差	計	内	格差	計	
環境条件	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		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		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			
	繁華性の程度(又は交通の量及び経済施設の配置)	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		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			
		交通量	通行台数()台/日 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	通行台数()台/日 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		通行台数()台/日 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			通行台数()台/日 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		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			
		営業時間の長短	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		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		普通 やや劣る 劣る			普通 やや劣る 劣る				
	自然的環境	地質・地盤等	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		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	無・小さい・やや小さい・やや大きい・大きい	() 100		無・小さい・やや小さい・やや大きい・大きい	() 100		
	行政的規制条件	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		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		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		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・地況による規制		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		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	弱い 普通 強い	() 100		弱い 普通 強い	() 100			
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		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	優る 普通 劣る	() 100		優る 普通 劣る	劣る	() 100		
格差率の相乗積			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$			

工業地域・地域要因調査表及び算定表

調査番号		調査期間	～	担当者	用途の区分	宅地地域	用途的地域	工業地域	同一状況地域				
地 域 の 分 析	同一 需 給 圏	位 置											
		性 格											
		最近の動向及び 地価変動率											
	同一 状 況 地 域	図面対照番号及び所在	(近隣) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内	(類似-) 地内						
		範 囲											
標準的使用及び 標準的規模													
地 価 水 準		円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	
条件	項 目	細 項 目	内 訳	内 訳	格差	計	内 訳	格差	計	内 訳	格差	計	
街 路 条 件	街 路 の 状 態	幅 員	平均幅員()m種類() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	平均幅員()m種類() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		() 100	平均幅員()m種類() 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		() 100	平均幅員()m種類() 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			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			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			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	施設名()有 無	施設名()有 無			施設名()有 無			施設名()有 無			
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		()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		()まで (特・急・普)で約()時間 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			
		輸 送 施 設 の 整 備 状 況	公 共 岸 壁 まで()m・無 優る 普通 劣る	公 共 岸 壁 まで()m・無 優る 普通 劣る		公 共 岸 壁 まで()m・無 優る 普通 劣る		公 共 岸 壁 まで()m・無 優る 普通 劣る					

条件	項目	細項目	(近隣)	(類似一)			(類似一)			(類似一)		
			内 訳	内 訳	格 差	計	内 訳	格 差	計	内 訳	格 差	計
交通・接近条件	輸送施設の整備状況	空港との接近性	()空港まで()m 優る 普通 劣る	()空港まで()m 優る 普通 劣る			()空港まで()m 優る 普通 劣る			()空港まで()m 優る 普通 劣る		
		高速道路IC等への接近性	()IC等まで()m 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る	()IC等まで()m 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			()IC等まで()m 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る			()IC等まで()m 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		
	労働力の確保の難易	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			()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		
		関連産業との関係位置の状態	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	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		() 100	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		() 100
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			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る		
		工業用水	有 ・ 無 優る 普通 劣る	有 ・ 無 優る 普通 劣る			有 ・ 無 優る 普通 劣る			有 ・ 無 優る 普通 劣る		
		工場排水	有 () 無 優る 普通 劣る	有 () 無 優る 普通 劣る			有 () 無 優る 普通 劣る			有 () 無 優る 普通 劣る		
	公害発生の危険性	水質の汚濁・大気の汚染等	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			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	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			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・やや優る・普通・やや劣る・劣る	地盤・地質等 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		() 100	地盤・地質等 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		() 100	地盤・地質等 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		() 100
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			助成の内容() 優る 普通 劣る			助成の内容() 優る 普通 劣る			
	規制	用途地域() 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	用途地域() 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い			用途地域() 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い			用途地域() 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		() 100	() 弱い 普通 強い		() 100	() 弱い 普通 強い		() 100	
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			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	優る 普通 劣る		() 100	優る 普通 劣る		() 100	
格差率の相乗積			—————	() × () × () × () × () = () 100 × 100 × 100 × 100 × 100 = 100			() × () × () × () × () = () 100 × 100 × 100 × 100 × 100 = 100			() × () × () × () × () = () 100 × 100 × 100 × 100 × 100 = 100		

宅地見込地地域・地域要因調査表及び算定表

調査番号		調査期間	～	担当者	用途的区分	見込地地域	用途的地域	宅地見込地地域	同一状況地域					
地 域 の 分 析	同一 需給 圏	位置												
		性格												
		最近の動向及び 地価変動率												
	同一 状況 地域	図面対照番号及び所在	(近隣)	地内	(類似-)	地内	(類似-)	地内	(類似-)	地内				
		範囲												
標準的使用及び 標準的規模														
地価水準	円/㎡～	円/㎡	円/㎡～	円/㎡	円/㎡～	円/㎡	円/㎡～	円/㎡	円/㎡～	円/㎡				
条件	項目	細項目	内 訳			格差	計	内 訳			格差	計		
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()km()時間 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()時間 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()時間 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()時間 バス停まで約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		最寄駅 の性格	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				優る 普通 劣る				優る 普通 劣る		
		最寄駅から の都市への 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				()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				()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				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	幼稚園・ 小学校・ 中学校・ 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				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 の接近性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				() 100	優る 普通 劣る				() 100	優る 普通 劣る	() 100
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				優る 普通 劣る				優る 普通 劣る		

条件	項目	細項目	(近隣)			(類似一)			(類似一)			(類似一)		
			内 訳			内 訳			内 訳			内 訳		
環境 条件	自然的環境の良否	眺望・景観・地勢・地盤	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		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			平坦地・丘陵地(南面 北面) 優る 普通 劣る		
	供給処理施設の状況	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		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			引込距離 電気約()m 上水道約()m 優る 普通 劣る		
	周辺地域の状況	住宅地域等の性格規模等	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		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			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	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		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			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		近隣地域と比較して 優る・やや優る・ほぼ同じ・やや劣る・劣る		近隣地域と比較して 優る・やや優る・ほぼ同じ・やや劣る・劣る			近隣地域と比較して 優る・やや優る・ほぼ同じ・やや劣る・劣る			近隣地域と比較して 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		()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			()約()m()約()m 無 有・小さい 有・やや大きい		
	災害発生の程度	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		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			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	・騒音・大気汚染 ・その他()	近隣地域と比較して やや小さい ほぼ同じ やや大きい	() 100	近隣地域と比較して やや小さい ほぼ同じ やや大きい	() 100		近隣地域と比較して やや小さい ほぼ同じ やや大きい	() 100		近隣地域と比較して 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		
	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	宅地化率おおよそ()% 高い・やや高い・普通・やや低い・低い	() 100		宅地化率おおよそ()% 高い・やや高い・普通・やや低い・低い	() 100		宅地化率おおよそ()% 高い・やや高い・普通・やや低い・低い	() 100	
行政的 条件	土地の利用に関する公法上の規則の程度	用途地域及びその他の地域・地区等 その他の規制	用途地域() 建ぺい率()/10容積率()/10 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()/10容積率()/10 その他() 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	() 100	用途地域() 建ぺい率()/10容積率()/10 その他() 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	() 100		用途地域() 建ぺい率()/10容積率()/10 その他() 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	() 100		用途地域() 建ぺい率()/10容積率()/10 その他() 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い	() 100	
	その他	その他	() 優る 普通 劣る	() 優る 普通 劣る	() 100	() 優る 普通 劣る	() 100		() 優る 普通 劣る	() 100		() 優る 普通 劣る	() 100	
格差率の相乗積			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$		

林地地域・地域要因調査表及び算定表

調査番号		調査期間	～	担当者	用途の区分	林地地域	用途的地域	同一状況地域	—			
地 域 給 与 の 分 析	同一	位置										
	需給	性格										
	圏	最近の動向及び地価変動率										
	同一	図面対照番号及び所在	(近隣) 地内	(類似—) 地内	(類似—) 地内	(類似—) 地内	(類似—) 地内					
地 域 地 域	同一	範囲										
	地 域	標準的使用及び標準的規模										
	地 域	地価水準	円/m ² ～ 円/m ²	円/m ² ～ 円/m ²	円/m ² ～ 円/m ²	円/m ² ～ 円/m ²	円/m ² ～ 円/m ²					
条件	項目	細項目	内 訳	内 訳	格差	計	内 訳	格差	計	内 訳	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	()まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	()まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			()まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			()まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		最寄集落への接近性	()まで()m 優る 普通 劣る	()まで()m 優る 普通 劣る			()まで()m 優る 普通 劣る			()まで()m 優る 普通 劣る		
		林道等配置、構造等の状態	幅員()m ()舗装 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	幅員()m ()舗装 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			幅員()m ()舗装 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			幅員()m ()舗装 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()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	()まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	()	()	()まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	()	()	()まで()m 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			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る		
		降雨量・霧	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る		
		積雪	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			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			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る		

条件	項目	細項目	(近隣)	(類似一)			(類似一)			(類似一)				
			内	内	格差	計	内	格差	計	内	格差	計		
自然的条件	標高・傾斜等の地勢の状態	標高	() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			() m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
		傾斜	() 度 優る 普通 劣る	() 度 優る 普通 劣る			() 度 優る 普通 劣る			() 度 優る 普通 劣る				
		斜面の型	(凹・直・凸)型 優る 普通 劣る	(凹・直・凸)型 優る 普通 劣る			(凹・直・凸)型 優る 普通 劣る			(凹・直・凸)型 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			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	災害の危険性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		() 100	優る 普通 劣る		() 100	優る 普通 劣る		() 100		
宅地化件	宅地化等の影響程度	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		() 100	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		() 100	優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る		() 100		
行政的条件	行政上の助成及び規制程度	行政上の助成	有()無 優る 普通 劣る	有()無 優る 普通 劣る			有()無 優る 普通 劣る			有()無 優る 普通 劣る				
		国立・国定・県立・公園・保安林等	有()無 優る 普通 劣る	有()無 優る 普通 劣る			有()無 優る 普通 劣る			有()無 優る 普通 劣る				
		その他の規制	有()無 弱い 普通 強い	有()無 弱い 普通 強い		() 100	有()無 弱い 普通 強い		() 100	有()無 弱い 普通 強い		() 100		
その他	その他	その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		() 100	優る 普通 劣る		() 100	優る 普通 劣る		() 100		
格差率の相乗積			—————			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$		

田地地域・地域要因調査表及び算定表

調査番号		調査期間	～	担当者	用途の区分	農地地域	用途的地域	田地地域	同一状況地域	—		
地 域 の 分 析	同一位置											
	需給性											
	最近の動向及び地価変動率											
	同一範囲	(近隣) 地内	(類似—) 地内	(類似—) 地内	(類似—) 地内							
析地	標準的使用及び標準的規模											
	地価水準	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡
条件	項目	細項目	内 訳	内 訳	格差	計	内 訳	格差	計	内 訳	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()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	最寄集落まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			最寄集落まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			最寄集落まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		出荷的集落地との接近性	集落から出荷地まで()m 優る 普通 劣る	集落から出荷地まで()m 優る 普通 劣る			集落から出荷地まで()m 優る 普通 劣る			集落から出荷地まで()m 優る 普通 劣る		
		農道の状態	幅員()m()舗装 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	幅員()m()舗装 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 100	() 100	幅員()m()舗装 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 100	() 100	幅員()m()舗装 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 100	() 100
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			()向 優る 普通 劣る			()向 優る 普通 劣る		
		傾斜の角度	()度 優る 普通 劣る	()度 優る 普通 劣る			()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			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	項目	細項目	(近隣)	(類似一)			(類似一)			(類似一)		
			内	内	格差	計	内	格差	計	内	格差	計
自然的条件	排水の良否	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			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			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	有()無 優る 普通 劣る	有()無 優る 普通 劣る			有()無 優る 普通 劣る			有()無 優る 普通 劣る		
		その他の災害の危険性	有()無 優る 普通 劣る	有()無 優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	有()無 優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	有()無 優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
宅地化条件	宅地化等の影響の程度	有る やや有る 無し	有る やや有る 無し		$\frac{(\quad)}{100}$	有る やや有る 無し		$\frac{(\quad)}{100}$	有る やや有る 無し		$\frac{(\quad)}{100}$	
行政的条件	行政上の規制の程度	有()無 弱い 普通 強い	有()無 弱い 普通 強い			有()無 弱い 普通 強い			有()無 弱い 普通 強い			
	行政上の助成の程度	補助金・融資金等の助成の程度 有()無 優る 普通 劣る	有()無 優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	有()無 優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	有()無 優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	
その他	その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	優る 普通 劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	
格差率の相乗積			$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$			$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$			$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$			

畑地地域・地域要因調査表及び算定表

調査番号		調査期間	～	担当者	用途的区分	農地地域	用途的地域	畑地地域	同一状況地域	—		
地 域 の 分 析	同一 需 給 圏	位置										
		性格										
		最近の動向及び地価変動率										
	同一 状 況 地 域	図面対照番号及び所在	(近隣) 地内	(類似—) 地内	(類似—) 地内	(類似—) 地内						
		範囲										
		標準的使用及び標準的規模										
	地価水準	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡	円/㎡～ 円/㎡
条件	項目	細項目	内 訳	内 訳	格差 計	内 訳	格差 計	内 訳	格差 計	内 訳	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()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	最寄集落まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 100	最寄集落まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 100	最寄集落まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 100	最寄集落まで()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	集落から倉庫まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	集落から倉庫まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		集落から倉庫まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		集落から倉庫まで()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
		農道の状態	幅員()m構造() 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	幅員()m構造() 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		幅員()m構造() 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		幅員()m構造() 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 やや優る 普通 やや劣る 劣る	()向 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 100	()向 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 100	()向 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 100	()向 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	() 100	
		傾斜角度	()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		()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				

条件	項目	細項目	(近隣)	(類似一)				(類似一)				(類似一)								
			内 訳			内 訳			格 差			計			内 訳			格 差		
自然的 条件	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			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			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			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る							
	災害の 危険性	災害の 危険性	有()無 優る 普通 劣る	有()無 優る 普通 劣る			有()無 優る 普通 劣る			有()無 優る 普通 劣る			有()無 優る 普通 劣る							
宅地化等 の影 響 の 程 度	宅地化等 の 影 響 の 程 度	有る やや有る 無し	有る やや有る 無し			有る やや有る 無し			有る やや有る 無し			有る やや有る 無し								
行政的 条件	行政上の 規制の程度	行政上の 規制の程度	有()無 弱い 普通 強い	有()無 弱い 普通 強い			有()無 弱い 普通 強い			有()無 弱い 普通 強い			有()無 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	有()無 優る 普通 劣る	有()無 優る 普通 劣る			有()無 優る 普通 劣る			有()無 優る 普通 劣る			有()無 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			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る							
格 差 率 の 相 乗 積			$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$				$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$				$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$									

住宅地個別的要因調査表及び算定表

所在地		(標準地)	(事例地一)	(事例地一)					
種別									
類型		1. 更地 2. 建付地 3. 借地 4. 底地	1. 更地 2. 建付地 3. 借地 4. 底地	1. 更地 2. 建付地 3. 借地 4. 底地					
価格時点及び事情		_____	年月日 正常・売り急ぎ・買い進み ()	_____ 100					
取引の目的		_____							
条件	細項目	内 訳		格 差	計	内 訳		格 差	計
街路条件	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		
	幅 員	() m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() m			優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	舗 装	() 舗装	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() 舗装			優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	除雪施設等	施設名 ()	有 無	施設名 ()	有 無	() 100	施設名 ()	有 無	() 100
交通・接近条件	最寄駅への接近性	() 駅 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() 駅 () m			優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	最寄商業施設への接近性	() まで () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() まで () m			優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	公共施設等との接近性	小・中学校 () m 病院 () m 官公署 () m 公園 () m 平均 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	小・中学校 () m 病院 () m 官公署 () m 公園 () m 平均 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() 100	小・中学校 () m 病院 () m 官公署 () m 公園 () m 平均 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() 100
	環境条件	日照・通風・乾湿等	優る・普通・劣る				優る・普通・劣る		
	地勢・地質・地盤等	優る・普通・劣る				優る・普通・劣る			
	隣接地の利用状況	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る				普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る			
	上水道	有 可能 無	優る・普通・劣る	有 可能 無			優る・普通・劣る		
	下水道	有 可能 無	優る・普通・劣る	有 可能 無			優る・普通・劣る		
	都市ガス等	有 可能 無	優る・普通・劣る	有 可能 無			優る・普通・劣る		
	危険施設・処理施設の有無	有 () 無	無 有 (小・やや小・通常・やや大・大)	有 () 無		() 100	有 () 無	無 有 (小・やや小・通常・やや大・大)	() 100

所在地		(標準地)		(事例地一)				(事例地一)			
条件	細項目	内 訳		内 訳		格 差	計	内 訳		格 差	計
画 地 条 件	地 積	() m ²	普通・やや劣る・劣る	() m ²	普通・やや劣る・劣る			() m ²	普通・やや劣る・劣る		
	間 口 狭 小	間口 () m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る	間口 () m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る			間口 () m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		
	奥 行 通 減	奥行 () m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る	奥行 () m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る			奥行 () m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		
	奥行(短小・長大)		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る				普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		
	(不整形・三角)地		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る				普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		
	方 位	接面道路の方位 () 向	北・西・東・南	接面道路の方位 () 向	北・西・東・南			接面道路の方位 () 向	北・西・東・南		
	高 低	接面道路より ()m()い	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	接面道路より ()m()い	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る			接面道路より ()m()い	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	角 地	角地の方位 北西・北東・南西・南東	普通・やや優る・優る 相当に優る・極端に優る	角地の方位 北西・北東・南西・南東	普通・やや優る・優る 相当に優る・極端に優る			角地の方位 北西・北東・南西・南東	普通・やや優る・優る 相当に優る・極端に優る		
	準 角 地	準角地の方位 北西・北東・南西・南東	普通・やや優る・優る 相当に優る・極端に優る	準角地の方位 北西・北東・南西・南東	普通・やや優る・優る 相当に優る・極端に優る			準角地の方位 北西・北東・南西・南東	普通・やや優る・優る 相当に優る・極端に優る		
						() 100				() 100	
行政的 条件	用途地域等の 地域・地区等	用途地域() 建ぺい率()% 容積率()%	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()%	弱い・やや弱い・普通 やや強い・強い		() 100	用途地域() 建ぺい率()% 容積率()%	弱い・やや弱い・普通 やや強い・強い		() 100
その他	そ の 他		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る		() 100		優る・普通・劣る		() 100
格 差 率 の 相 乗 積		—————		$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$				$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$			
略 図		4 +						4 +			

商業地個別的要因調査表及び算定表

所在地		(標準地)		(事例地一)		(事例地一)					
種別											
類型		1. 更地 2. 建付地 3. 借地 4. 底地		1. 更地 2. 建付地 3. 借地 4. 底地		1. 更地 2. 建付地 3. 借地 4. 底地					
価格時点及び事情		_____		年 月 日 正常・売り急ぎ・買い進み ()		年 月 日 正常・売り急ぎ・買い進み ()					
取引の目的		_____									
条件	細項目	内 訳		内 訳		格 差	計	内 訳		格 差	計
街路条件	系統及び連続性		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る				優る・普通・劣る		
	幅員	() m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る			() m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	舗装	() 舗装	優る・普通・劣る	() 舗装	優る・普通・劣る			() 舗装	優る・普通・劣る		
	歩道	() m	優る・普通・劣る	() m	優る・普通・劣る			() m	優る・普通・劣る		
	構造	街路の構造 ()	優る・普通・劣る	街路の構造 ()	優る・普通・劣る			街路の構造 ()	優る・普通・劣る		
	勾配・カーブ	進入の難易危険性 有・無	優る・普通・劣る	進入の難易危険性 有・無	優る・普通・劣る			進入の難易危険性 有・無	優る・普通・劣る		
	除雪施設等	施設名 ()	有 無	施設名 ()	有 無		() 100	施設名 ()	有 無		() 100
交通・接近条件	商業地域の中心又は施設への接近性	() m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る			() m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	最寄駅への接近性	() 駅まで () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() 駅まで () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		() 100	() 駅まで () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		() 100
環境条件	客足の流動性		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				優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	隣接不動産等周囲の状態		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				優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	地盤		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る		() 100		優る・普通・劣る		() 100
画地条件	間口狭小	間口()m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る	間口()m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る			間口()m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		
	奥行逋減	奥行()m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る	奥行()m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る			奥行()m	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		

所在地		(標準地)		(事例地一)			(事例地一)					
条件	細項目	内 訳		内 訳		格 差	計	内 訳		格 差	計	
画 地 条 件	奥行(短小・長大)		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る				普通・やや劣る・劣る			
	(不整形・三角)地		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る				普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る			
	地 積 (過大・過小)		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る				普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る			
	面 大 増 加		普通・やや優る・優る 相当に優る・特に優る		普通・やや優る・優る 相当に優る・特に優る				普通・やや優る・優る 相当に劣る・極端に劣る			
	高 低	接面道路より ()m()い	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	接面道路より ()m()い	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る				接面道路より ()m()い	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	角 地		普通・やや優る・優る 相当に優る・特に優る		普通・やや優る・優る 相当に優る・特に優る					普通・やや優る・優る 相当に優る・特に優る		
	(二・三・四)方路	他道路の方位 ()	普通・やや優る・優る 相当に優る・特に優る	他道路の方位 ()	普通・やや優る・優る 相当に優る・特に優る				他道路の方位 ()	普通・やや優る・優る 相当に優る・特に優る		
								() 100				() 100
行政的 条件	用途地域等	用途的地域() 建ぺい率()% 容積率()%	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	用途的地域() 建ぺい率()% 容積率()%	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		() 100	用途的地域() 建ぺい率()% 容積率()%	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		() 100	
その他	そ の 他		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る		() 100		優る・普通・劣る		() 100	
格差率の相乗積		—————		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$			$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$					
略 図	4 +		4 +		4 +			4 +				

工業地個別的要因調査表及び算定表

所在地		(標準地)		(事例地一)		(事例地一)					
種別											
類型		1. 更地 2. 建付地 3. 借地 4. 底地		1. 更地 2. 建付地 3. 借地 4. 底地		1. 更地 2. 建付地 3. 借地 4. 底地					
価格時点及び事情		_____		年月日 正常・売り急ぎ・買い進み ()		_____					
取引の目的		_____				_____					
条件	細項目	内 訳		内 訳		格差	計	内 訳		格差	計
街路条件	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				優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	幅員	接面街路の幅員 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	接面街路の幅員 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る			接面街路の幅員 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	舗装	() 舗装	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() 舗装	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る			() 舗装	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	除雪施設等	施設名 ()	有 無	施設名 ()	有 無		() 100	施設名 ()	有 無		() 100
交通・接近条件	最寄交通機関との接近性	() 駅 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() 駅 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る			() 駅 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	地域内における輸送施設との関係位置		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				優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	鉄道専用引込線		有 無		有 無				有 無		
	専用岸壁	有 無	有(優る・普通・劣る) 無	有 無	有(優る・普通・劣る) 無		() 100	有 無	有(優る・普通・劣る) 無		() 100
環境条件	工業用水		有 無		有 無				有 無		
	工場排水		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る				優る・普通・劣る		
	電力等の動力資源		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る				優る・普通・劣る		
	上下水道・ガス等	有 可能 無	優る・普通・劣る	有 可能 無	優る・普通・劣る			有 可能 無	優る・普通・劣る		

所在地		(標準地)		(事例地一)			(事例地一)				
条件	細項目	内 訳		内 訳		格 差	計	内 訳		格 差	計
環境条件	地勢・地質・地盤等		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				優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	造成の程度		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$		優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
画地条件	地 積	() m ² 地積(過大・過小)	普通・やや劣る・劣る	() m ² 地積(過大・過小)	普通・やや劣る・劣る			() m ² 地積(過大・過小)	普通・やや劣る・劣る		
	形 状		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				優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	接面道路との関係	() 方路	四方路・三方路・二方路 ・一方路	() 方路	四方路・三方路・二方路 ・一方路		$\frac{(\quad)}{100}$		四方路・三方路・二方路 ・一方路		$\frac{(\quad)}{100}$
行政的件	行政上の規制	用途的地域() 建ぺい率()/10 容積率()/10	弱い・普通・強い	用途的地域() 建ぺい率()/10 容積率()/10	弱い・普通・強い		$\frac{(\quad)}{100}$	用途的地域() 建ぺい率()/10 容積率()/10	弱い・普通・強い		$\frac{(\quad)}{100}$
その他	そ の 他		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$		優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
格差率の相乗積		—————		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$			$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$				
略 図			4 +			4 +				4 +	

宅地見込地個別的要因調査表及び算定表

所在地		(標準地)		(事例地一)		(事例地一)					
種別		現況() 地積 m ²		現況() 地積 m ²		現況() 地積 m ²					
類型		更地		更地		更地					
価格時点及び事情		_____		年 月 日 正常・売り急ぎ・買い進み ()	100	年 月 日 正常・売り急ぎ・買い進み ()	100				
取引の目的		_____									
条件	細項目	内 訳		内 訳		格 差	計	内 訳		格 差	計
画 地 条 件	道路の位置 規模・系統等	接面()m非接面 街路まで()m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	接面()m非接面 街路まで()m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		() 100	接面()m非接面 街路まで()m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		() 100
	画地の形状 間口・奥行等	形状() 間口()m奥行()m	普通・劣る・相当に劣る	形状() 間口()m奥行()m	普通・劣る・相当に劣る			形状() 間口()m奥行()m	普通・劣る・相当に劣る		
	高圧線下地	電圧()KV 線下地積()m ² 全面積に対して()%		電圧()KV 線下地積()m ² 全面積に対して()%				電圧()KV 線下地積()m ² 全面積に対して()%			
行政的 条件	用途地域等	用途地域() 容積率()% 建ぺい率()%	弱い・やや弱い・普通 やや強い・強い	用途地域() 容積率()% 建ぺい率()%	弱い・やや弱い・普通 やや強い・強い	() 100	用途地域() 容積率()% 建ぺい率()%	弱い・やや弱い・普通 やや強い・強い	() 100		
そ の 他	地盤の高低等	高低差()m	優る・普通・劣る	高低差()m	優る・普通・劣る		() 100	高低差()m	優る・普通・劣る		() 100
	その他		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る				優る・普通・劣る		
格差の相乗積		_____		$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$		$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$					
略 図		4 +		4 +		4 +					

林地個別的要因調査表及び算定表

所在地		(標準地)		(事例地一)		(事例地一)	
種別							
価格時点及び事情		_____		年月日 正常・売り急ぎ・買い進み ()		_____	
取引の目的		_____					
条件	細項目	内 訳		内 訳		格差	計
交通・接近条件	最寄駅への接近性	() 駅まで () m	優る・普通・劣る	() 駅まで () m	優る・普通・劣る		
	最寄集落への接近性	() まで () m	優る・普通・劣る	() まで () m	優る・普通・劣る		
	搬出施設の構造	搬出施設の構造 ()	優る・普通・劣る	搬出施設の構造 ()	優る・普通・劣る		
	抛出地点までの距離	() まで () km	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() まで () km	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	抛出地点から最寄市場までの距離	() まで () km	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() まで () km	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	()	()
						100	100
自然的条件	積雪	積雪(少ない・普通・多い)・無	優る・普通・劣る	積雪(少ない・普通・多い)・無	優る・普通・劣る		
	風	風当り (弱い・普通・強い)	優る・普通・劣る	風当り (弱い・普通・強い)	優る・普通・劣る		
	標高	標高 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	標高 () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	方位	樹種() 方位()	北 東 南 又は 西	樹種() 方位()	北 東 南 又は 西		
	傾斜	傾斜角度() 度	優る・普通・劣る	傾斜角度() 度	優る・普通・劣る		
	斜面の位置		山麓 山腹 山頂		山麓 山腹 山頂		
	斜面の型	良 普通 悪	優る・普通・劣る	良 普通 悪	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	()	()
						100	100

所在地		(標準地)		(事例地一)			(事例地一)				
条件	細項目	内 訳		内 訳		格 差	計	内 訳		格 差	計
宅地化条件	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		$\frac{(\quad)}{100}$		優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
行政的 条件	国立・国定・県立公園・ 保安林・砂防指定地等	有()無	優る・普通・劣る	有()無	優る・普通・劣る			有()無	優る・普通・劣る		
	その他の規制	有()無	弱い・普通・強い	有()無	弱い・普通・強い		$\frac{(\quad)}{100}$	有()無	弱い・普通・強い		$\frac{(\quad)}{100}$
その他	そ の 他		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$		優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
格差率の相乗率		—————		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$			$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$				
略		4 +				4 +				4 +	
図											

田地個別的要因調査表及び算定表

所在地		(標準地)				(事例地一)				(事例地二)							
種別																	
価格時点及び事情		_____				年月日 正常・売り急ぎ・買い進み ()				_____							
取引の目的		_____															
条件	細項目	内 訳				内 訳				格差	計	内 訳				格差	計
交通・接近条件	集落との接近性	最寄集落まで () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		最寄集落まで () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る				$\frac{()}{100}$	最寄集落まで () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る					
	農道の状態	幅員 () m 構造 () 舗装	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		幅員 () m 構造 () 舗装	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る					$\frac{()}{100}$	幅員 () m 構造 () 舗装	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る			$\frac{()}{100}$	
自然的条件	日照の良否	日照時間が ()	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		日照時間が ()	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る				$\frac{()}{100}$	日照時間が ()	優る・やや優る・普通 やや劣る・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							優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る				
	保水の良否	保水日数が () 日	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		保水日数が () 日	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る						保水日数が () 日	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る				
	礫の多少	礫の割合 () %	優る・普通・劣る		礫の割合 () %	優る・普通・劣る						礫の割合 () %	優る・普通・劣る				
	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							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							優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る				
	水害の危険性	有 () 無	優る・普通・劣る		有 () 無	優る・普通・劣る						有 () 無	優る・普通・劣る				
その他の災害の危険性	有 () 無	優る・普通・劣る		有 () 無	優る・普通・劣る				$\frac{()}{100}$	有 () 無	優る・普通・劣る			$\frac{()}{100}$			
画地条件	地積	() アール	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		() アール	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る				$\frac{()}{100}$	() アール	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る					
	形状	長方形又は正方形・やや不整形・不整形・相当に不整形・極端に不整形	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		長方形又は正方形・やや不整形・不整形・相当に不整形・極端に不整形	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る						長方形又は正方形・やや不整形・不整形・相当に不整形・極端に不整形	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る				
	障害物による障害度	有 () 無	優る・普通・劣る		有 () 無	優る・普通・劣る						有 () 無	優る・普通・劣る				

所在地		(標準地)		(事例地一)		(事例地一)					
条件	細項目	内 訳		内 訳		格 差	計	内 訳		格 差	計
画地条件	価格水準が (低い・中位の・ 高い) 地域		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		$\frac{(\quad)}{100}$		普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
行政的 条件	行政の規制 の程度	規制()無	弱い・普通・強い	規制()無	弱い・普通・強い			規制()無	弱い・普通・強い		
	補助金・融資金等 による助成の程度	助成()無	優る・普通・劣る	助成()無	優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	助成()無	優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
その他	そ の 他		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$		優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
格差率の相乗積		—————		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$					
略 図			4 +			4 +				4 +	

畑地個別的要因調査表及び算定表

所在地		(標準地)		(事例地一)		(事例地一)					
種別											
価格時点及び事情		_____		年月日 正常・売り急ぎ・買い進み ()	100	年月日 正常・売り急ぎ・買い進み ()	100				
取引の目的		_____									
条件	細項目	内 訳		内 訳		格 差	計	内 訳		格 差	計
交通・接近条件	集落との接近性	最寄集落まで () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	最寄集落まで () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る			最寄集落まで () m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	農道の状態	構造() 幅員()m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	構造() 幅員()m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	() 100	()	構造() 幅員()m	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		() 100
自然的条件	日照の良否		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				優る・やや優る・普通 やや劣る・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				優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	礫の多少	礫の含有 () %	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	礫の含有 () %	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る			礫の含有 () %	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	作土の深さ	基層まで ()cm	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	基層まで ()cm	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る			基層まで ()cm	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				優る・普通・劣る		
	災害の危険性	有()無	優る・普通・劣る	有()無	優る・普通・劣る	() 100	()	有()無	優る・普通・劣る		() 100
面地条件	地 積	()アール	優る・普通・劣る	()アール	優る・普通・劣る			()アール	優る・普通・劣る		
	傾斜の角度	()度 ()向	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る	()度 ()向	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る			()度 ()向	優る・やや優る・普通 やや劣る・劣る		
	形状不整及び障害物の程度	有()無	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る	有()無	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る			有()無	普通・やや劣る・劣る 相当に劣る・極端に劣る		

所在地		(標準地)		(事例地一)		(事例地一)					
条件	細項目	内 訳		内 訳		格 差	計	内 訳		格 差	計
画地条件	価格水準が (低い・中位の・ 高い)地域		普通・やや劣る・劣る		普通・やや劣る・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$		普通・やや劣る・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
行政的 条件	行政の規制 の程度	有()無	弱い・普通・強い	有()無	弱い・普通・強い			有()無	弱い・普通・強い		
	補助金・融資金等 による助成の程度	有()無	優る・普通・劣る	有()無	優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$	有()無	優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
その他	そ の 他		優る・普通・劣る		優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$		優る・普通・劣る		$\frac{(\quad)}{100}$
格差率の相乗積		—————		$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$				$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$			
略		4 +				4 +				4 +	
図											

住宅地地域格差認定基準表

条件	項目	細項目	優 える	や や 優 える	普 通	や や 劣 る	劣 る
街路条件	街路の幅員構造等の状態	幅員	() m以上	—	() ~ () m以上 m未満	—	() m未満
		舗装	() 舗装 舗装率 () %以上	—	() 舗装 舗装率 () %以上 ~ () %未満	—	() 舗装 舗装率 () %未満
		配置		—		—	
		系統及び連続性		—		—	
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	() m未満	() ~ () m以上 m未満	() ~ () m以上 m未満	() ~ () m以上 m未満	() m以上
		都心への接近性	() 時間未満	() ~ () 時間以上 時間未満	() ~ () 時間以上 時間未満	() ~ () 時間以上 時間未満	() 時間以上
	商業施設の配置の状態	最寄商業施設への接近性	() 分未満	() ~ () 分以上 分未満	() ~ () 分以上 分未満	() ~ () 分以上 分未満	() 分以上
	学校・公園・病院等の配置の状態	小学校・公園・病院・官公署等	平均 () m未満	平均 () ~ () m以上 m未満	平均 () ~ () m以上 m未満	平均 () ~ () m以上 m未満	平均 () m以上
環境条件	各画地の面積・配置及び利用の状況	画地の標準的面积	※優良住宅地の場合 「特に優る」 () m ² 超え	※優良住宅地の場合 「相当に優る」 () ~ () m ² 超え m ² 以下	※優良住宅地の場合 「優る」 () ~ () m ² 超え m ² 以下	※優良住宅地の場合 「普通」 () ~ () m ² 超え m ² 以下	() m ² 以下
		土地の利用度	疎密度 () %以上	—	疎密度 () ~ () %以上 %未満	—	疎密度 () %未満
その他	その他	その他					

工業地地域格差認定基準表

条件	細 項 目	優 える	や や 優 える	普 通	や や 劣 る	劣 る
街 路 条 件	幅 員	() m以上	() ~ () m以上 m未満	() ~ () m以上 m未満	() ~ () m以上 m未満	() m未満
	舗 装	() 舗装 舗装率 () %以上	() 舗装 舗装率 () %以上~ () %未満	() 舗装 舗装率 () %以上~ () %未満	() 舗装 舗装率 () %以上~ () %未満	() 舗装 舗装率 () %未満
交 通 ・ 接 近 条 件	都 心 へ の 接 近 性	() 時間未満	() ~ () 時間以上 時間未満	() ~ () 時間以上 時間未満	() ~ () 時間以上 時間未満	() 時間以上
	空 港 と の 接 近 性	() m未満	—	() ~ () m以上 m未満	—	() m以上
	主要交通機関との接近性	() m未満	() ~ () m以上 m未満	() ~ () m以上 m未満	() ~ () m以上 m未満	() m以上
行 政 的 条 件	規 制	() 地域	—	() 地域	—	() 地域

宅地収益価格調査表及び算定表

所在地		項目		事例地の状態等				項目		事例地の状態等			
種別	建物等	街路連続性	系統及び	種別	(系統及び連続性の良否)			面積	() m ²				
			連続性	路線名					間口、奥行	間口 ()m	奥行 ()m		
面積	構造	条件	幅員	全幅 () m	歩道	接面 ()m	事例関係	事例地	ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ほぼ台形・その他 ()				
階層			舗装	有 () 無 ()					無	対面 ()m	事例関係	事例地の () 方・一方路・角地・二方路・三方路・その他 ()	
用途	建築年月日	交通・接近条件	最寄駅との	() 線 () 駅 () 方約 () m			行政的	区域	市街化区域・市街化調整区域・都市計画区域・都市計画区域外				
建築価額			() 円 / m ²	接近性	() 線 () バス停 () 方約 () m				条件	用途地域	1 低住専・2 低住専・1 中住専・2 中住専・1 住居・2 住居・準住居・近商・商業・準工・工業・工専		
住居者ビル名等	調査年月日	環境	都心との	都心	時間	距離	防火規制等	容積率等			容積率	() / 10	建ぺい率
契約にあたっての事情			無有 買進み・売急ぎ () %程度 事情等 ()	公共施設等との接近性	() まで () 又は ()				その他	防火規制	防火・準防火・無	高度規制	最高限度 () m
資料確認源	公示地近くの基準地	事例地の周囲の状況	自然的条件	日照、風等	地質、地盤等	公共下水・下水道・無	事例地の存する地域の標準的使用の状態	事例地の最有効使用の状態					
付近の目標物			供給処理施設	上水道	有・可・無				下水道	処排水有・洗可	事例地の近隣地域の範囲	東 () m 西 () m 南 () m 北 () m	
				都市ガス	有・可・無	その他		備考					

別記様式第23-(2)

	階数	戸数	総面積	賃貸面積	㎡又は1戸(室)当たり賃料	階別総賃料	補正額及び理由	項目	算出内訳				
									実額	標準化補正後の額	補正の理由		
賃 貸 借 事 例	階	戸	㎡	㎡	円	円		減 価 償 却 費	建 物				
									付 帯 設 備				
									小 計				
									修 繕 費				
	賃 料 収 入 小 計						円			維 持 管 理 費			
	敷金等の運用益									公 租 公 課			
	権利金等の運用益及び償却額									損 害 保 険 料			
	その他収入									貸 倒 準 備 費			
	計(年間総収益)						円			空室等による損失相当額			
	収益に対応する期間			年 月 日 ~ 年 月 日	支払いの時期				計(年間総費用)				
土地の固定資産税評価額			()円 ()円/㎡ 課税標準額()円/㎡	相続税路線価		正面()円/㎡ 側面()円/㎡		総収益(年間)					
評価建物の固定資産税額査定				賃料水準				土地建物に帰属する純収益	純費用(年間) ()円 ()円				
建 物 の 評 価 額 内 訳								建物に帰属する純収益	()円				
再調達原価						()円/㎡		土地に帰属する純収益	()円				
積算価格			(価格時点 年 月 日)			()円/㎡		土地の収益価格	還元利回り()% ()円 ()円/㎡				

積算価格調査表及び算定表

付 帯 費 用 の 内 訳			条件	項 目	標 準 画 地 の 状 態 等				
項 目	算 出 内 訳			交通・ 接近条件	最寄駅との	() 線 () 駅 () 方 約 () m			
	実 額	標準化補正後の額	補 正 の 理 由		接 近 性	() 線 () バス停 () 方 約 () m			
	円	円		接近条件	都心との接近性	都心 () まで 時間 () 又は距離 ()			
					公共施設等との 接 近 性				
				環 境 条 件	自然的条件	日照・通風・乾湿等		地質・地盤・地勢等	
					供給処理施設	上 水 道	有・可・無	下 水 道	公共下水・下水道・無 (処・排)(水洗有・可)
						都 市 ガ ス	有・可・無	そ の 他	
計	円 (円/㎡)	円 (円/㎡)		事例地の周囲の 状 態					
土地の積算価格	素地価格 造成工事費 付帯費用 { () 円/㎡ + () 円/㎡ + () 円/㎡ }			画 地 条 件	地 積	() ㎡			
	有効宅地化率 再調整原価 減価修正率(熟成度修正) ÷ () = () 円/㎡ × ()				間口・奥行	間 口	() m	奥 行	() m
	= () 円/㎡				形 状	ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ほぼ台形・その他 ()			
					接面 街路	接面関係	() 方・一方路・角地・二方路・三方路・その他 ()		
				高低差	約 () m	高・低	傾斜度 () 度	無	
事例地の近隣 地域の範囲	東 () m 西 () m 南 () m 北 () m			行 政 的 条 件	区 域	市街化区域・市街化調整区域・都市計画区域・都市計画区域外			
価 格 形 成 要 因 の 概 要				用 途 地 域	1低住専・2低住専・1中住専・2中住専・1住居・2住居・準住居・近商・商業・準工・工業・工専				
条件	項 目	標 準 画 地 の 状 態 等			容 積 率 等	容 積 率	() /10	建 ぺ い 率	() /10
街 路 条 件	系 統 及 び 連 続 性				防 火 規 制 等	防 火 規 制	防火・準防火・無	高 度 制 限	最高限度 () m
	幅 員	全 幅	約 () m		そ の 他				
		歩 道	接面 () m・対面 () m			事 例 他 の 品 等 予 測 最 有 効 使 用 の 状 態			
舗 装	有(種別) 無			備 考					

造成事例調査表及び算定表

所在地					造成工事費の内訳					
					項目	算出内訳				
所有者又は名称						実額	標準化補正後の額	補正の理由		
					土地				全面積	m ²
分譲可能面積	m ²	有効宅地化率	%	土工事						
区画数	区画	1区画当たり 平均面積	m ²	擁壁工事						
区域内街路の幅員・ 舗装の有無	幅員()m 舗装・無	区域内の街路の 歩道の有無	歩道幅員()m・無	道路工事						
主要接続道路	種類及び道路名		幅員	m	水道電気 ガス工事					
	主要接続道路 までの距離		主要接続道路の状況		公園緑地 工事					
付近の目標物					計	円	円			
周辺地域の 利用の現況	調査年月日					間 接 工 事 費 等	運搬費			
							準備費			
							仮設費			
							安全費			
素地価格	取得時期	年 月 日 ~ 年 月 日			一 管 理 費	役務費				
	取得地目					営繕費				
	取得価格	円 (円/m ²)				現場管理費				
	事情補正					諸経費等				
	時点修正					計	円	円		
事情補正及び時点修正後の価格	(円/m ²)									
造成工事期間	年 月 日 ~ 年 月 日					計	円	円		
事例資料源	素地				合計	円 (円/m ²)	円 (円/m ²)			
	造成工事				備考					