

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()	街路の種類()名称()			
			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			
		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					
	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	最寄駅の()方約()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				
		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			
		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	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		
	店舗等連たんの性	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				
行政的条件	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		
		公法上の規制の程度	地域、地区の規制	地域、地区()	地域、地区()		
その他	その他	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				
		弱い 普通 強い	弱い 普通 強い	() 100			
その他	その他	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 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

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			
		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)					() 100
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			
		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	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			
関連産業との関係位置の状態	関連産業との関係位置	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		() 100		
環境条件	動力資源及び用水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			
		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			
	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	
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			
		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		() 100	
	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

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		
			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$							

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			
		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		() 100	
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			
		降雨量・霧積	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			
		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			
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		()		
災害の危険性	獣害の危険性	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 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		
行政的条件	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		100	
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
		() / 100	() / 100	() / 100	() / 100	() / 100	() / 100
		$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$					

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	時点修正	事情修正	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.)												
	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	時点修正(土地評価事務処理細則第7条号による)		事情	補正
				修正率	修正率		
No.							
No.							
No.							

標準地の見取図

