

別記2 土地評価業務処理要領

土地評価業務処理要領

(総則)

第1条 この要領は、仕様書第61条に定める土地評価業務に適用するものとする。

(評価業務の内容)

第2条 評価業務の内容は、次の各号に定める業務とする

- 一 標準地評価調書（仕様書第64条の標準地の評価調査書をいう。）（案）の作成に関する業務。
- 二 比準調書（仕様書第65条の取得等の土地の評価調査書をいう。）（案）の作成に関する業務。
- 三 残地補償額算定調書（仕様書第66条の残地又は残借地補償額算定調書をいう。）（案）の作成に関する業務

(標準地評価調書（案）作成)

第3条 標準地評価調書（案）の作成に係る様式は、別記様式2-1から別記様式2-7、付表1の1-①から付表2-8-②によるものとする。

2 調査書の作成にあたっては仕様書によるもののほか次各号によるものとする。

一 位置図 25,000分の1又は50,000分の1の図面を使用し、取得する地域を赤色で表示する。

二 同一状況地域区分図

イ 近隣地域、類似地域を実線で囲み、標準地の存する区域をそれぞれA、B等と記入する。

ロ 標準地は○印で表示し番号を付すこと。

取引事例地は◎印で表示し番号を付すこと。

公示地、基準地のある場合は●印で表示すること。

ハ 区域、標準地、取引事例地の表示は、土地の種別毎に色分けすること。

宅 地 赤色

宅地見込地 青色

農 地 緑色

林 地 茶色

その他見込地 黄色

三 標準地面地図及び取引事例地面地図

イ 標準地面地図は黄色で着色し、写真を添付すること。

ロ 取引事例地面地図は赤色で着色すること。

ハ 上記イ、ロの面地図には標準地番号、取引事例地符号、所在、地番（ロを除く）、現況地目、間口、奥行き、付近の街路条件等、縮尺、方位等を記載すること。

四 参考図

イ 2,500～3,000分の1程度の図面を使用し、買収線を赤色で、標準地を黄色で表示すること。

ロ 上記のほか特に必要と認められる場合は、工事平面図を添付すること。

(比準調書（案）作成)

第4条 比準調書（案）の作成に係る様式は、付表3の1から付表3の8によるものとする。

(残地補償額算定調書（案）作成)

第5条 残地補償額算定調書（案）の作成に係る様式は、別記様式2-8から別記様式2-11によるものとする。

標準地評価調書(案)

年 月 日

請負者名

別記様式2-2

同一状況地域の範囲及び状況

標準地番号		
同	①	記号
	近隣地域の 範囲及び状況	
状	②-1	記号
	類似地域の 範囲及び状況	
地	②-2	記号
	類似地域の 範囲及び状況	

別記様式2-3

その他(添付書類等)

- (1)位置図
- (2)同一状況地域区分図
- (3)不動産鑑定評価書
- (4)その他参考図・添付図書等

標準地評価格算出表

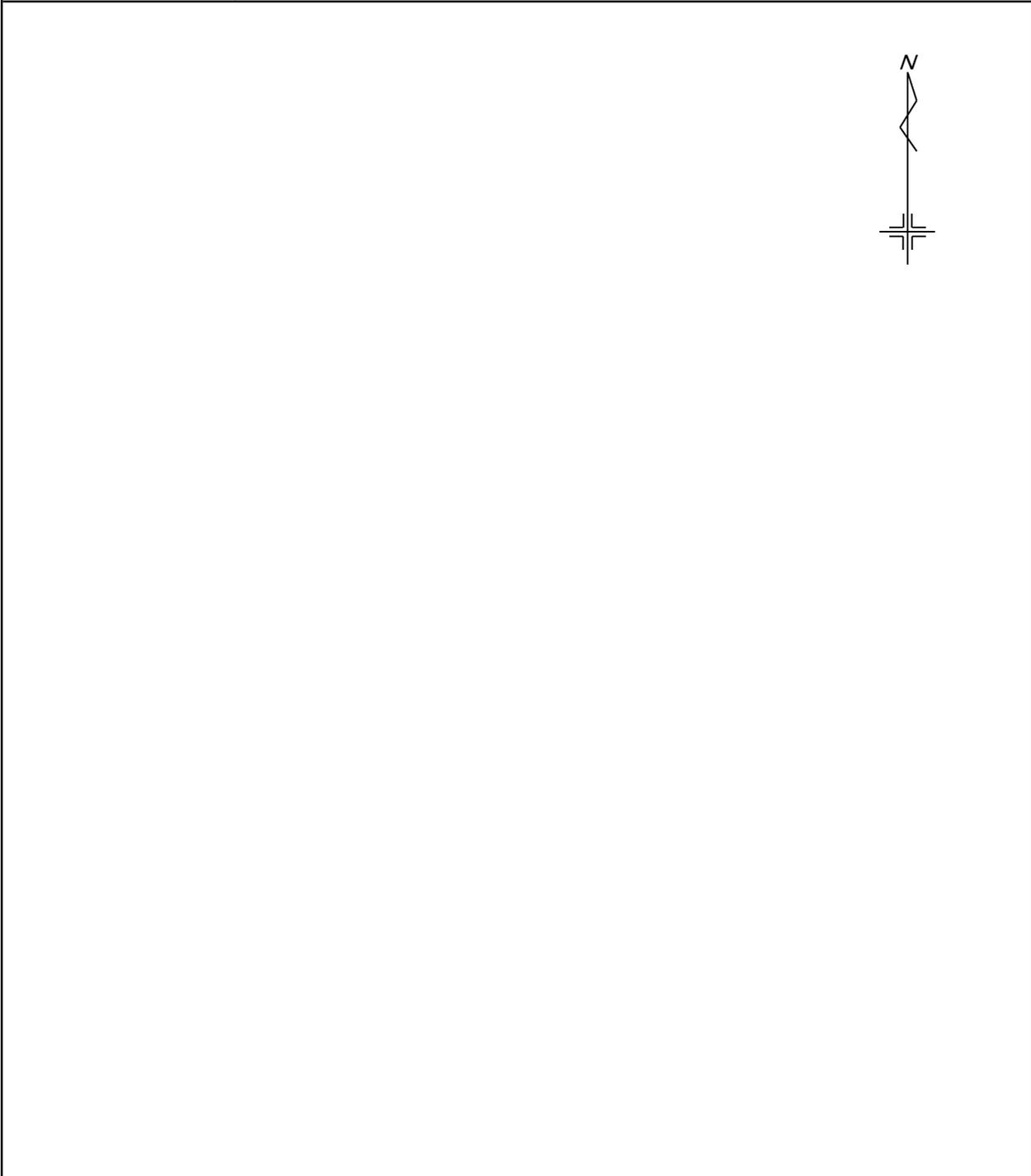
標準地 番号	用途的地域の区分		同一状況 地域の区分 (記号)	地積	所在地	比準価格	積算価格	収益価格	鑑定価格	規準価格	評価格	摘要
	分	類細分類										

備考

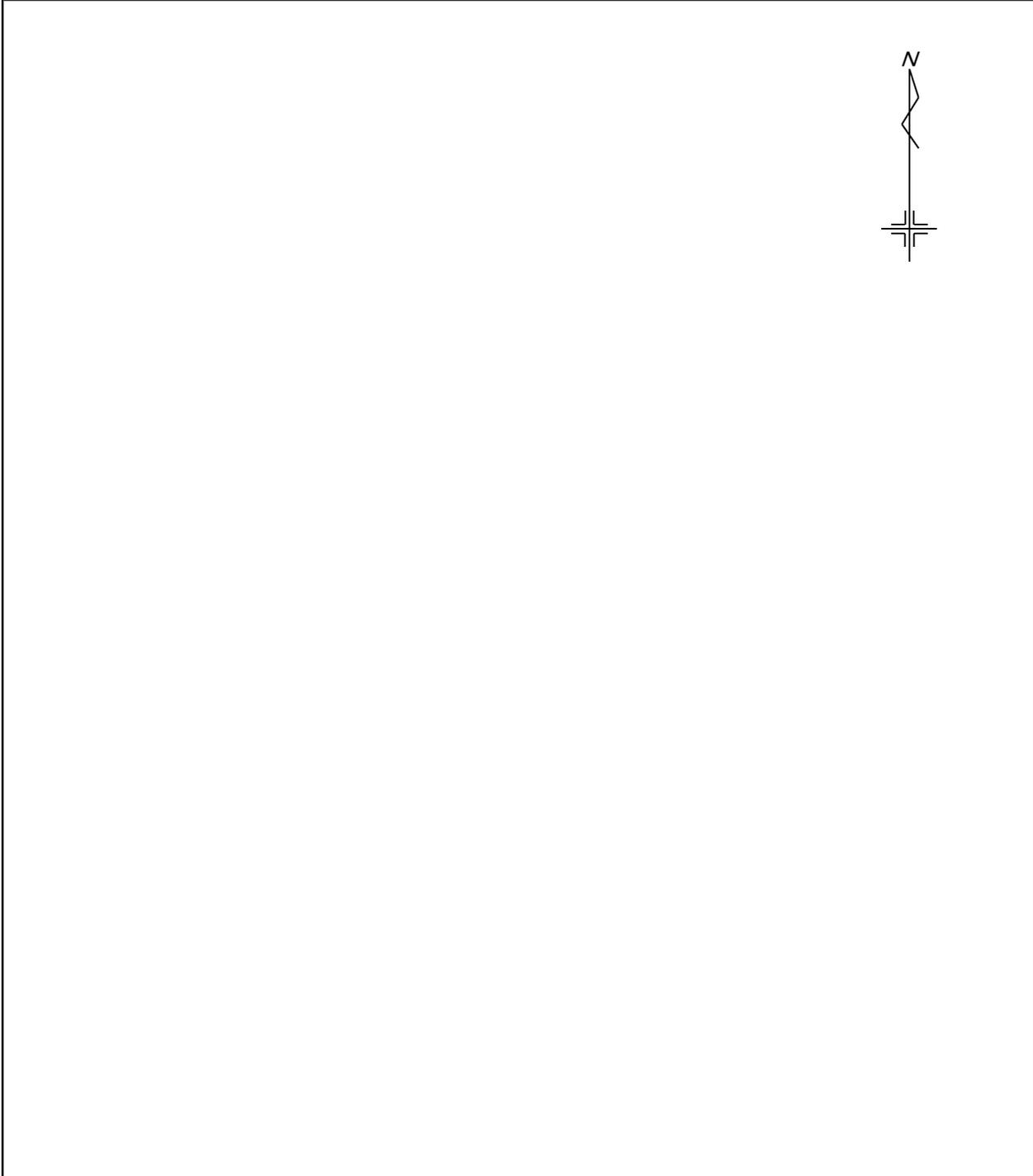
試算価格算出表

											標準地 番号		近隣地域 記号		
取 引 事 例 比 較 法	事例地 符号	所在及び地番		取引時点	取引事例 地の価格	事情補正	時点修正	建付減価 補正	標準化 補正	地域要因 の比較	造成宅地 の比較	算出価格	比 準 価 格		
		同一状況地域の記号			円/m ²	100	<input type="text"/>	100	100	<input type="text"/>	<input type="text"/>	円/m ²	決定理由		
					<input type="text"/>	100	<input type="text"/>	<input type="text"/>	100	<input type="text"/>	<input type="text"/>				
		同一状況地域の記号				100	<input type="text"/>	100	100	<input type="text"/>	<input type="text"/>				
					<input type="text"/>	100	<input type="text"/>	<input type="text"/>	100	<input type="text"/>	<input type="text"/>				
		同一状況地域の記号				100	<input type="text"/>	100	100	<input type="text"/>	<input type="text"/>				
					<input type="text"/>	100	<input type="text"/>	<input type="text"/>	100	<input type="text"/>	<input type="text"/>				
	公 基 示 準 価 格 を 規 準 と した 価 格	公示・基準地番号		公示・基準価格		時 点 修 正		標 準 化 補 正		地 域 要 因 の 比 較		算 出 価 格		規 準 価 格	
		同一状況地域の記号		価格時点 年 月 日		<input type="text"/> 100		100 <input type="text"/>		<input type="text"/> 100					
				円/m ²								円/m ²			

標準地画地図

標準地番号		近隣地域の記号		縮尺	
標準地の所在・地番					
					

取引事例地画地図

事例地番号	同一状況地域 の記号	縮尺
事例地の所在		
		

住宅地（ ）地域要因調査及び格差率算定表

付表1の1-①

条件	項目	細項目	類似地域（ ） （ ）の属する地域			類似地域（ ） （ ）の属する地域			類似地域（ ） （ ）の属する地域			近隣地域（ ） （ ）の属する地域			（ ）→（近）		（ ）→（近）		（ ）→（近）	
			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	計	格差	計	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			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			当該地域における標準的な街路幅員()m								
		舗装	種別() 舗装率()%			種別() 舗装率()%			種別() 舗装率()%			種別() 舗装率()%								
		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								
		系統及び連続除雪等	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る								
交通・接条件	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			()駅まで 約()m			()駅まで 約()m			()駅まで 約()m								
		都心への接近性	()まで (特快普)で約()時間			()まで (特快普)で約()時間			()まで (特快普)で約()時間			()まで (特快普)で約()時間								
	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			()まで(バス・徒歩) 約()分			()まで(バス・徒歩) 約()分			()まで(バス・徒歩) 約()分								
		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	小・中学校・公園・病院・公署等	公共公益施設まで 約()m																		
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								
	自然的環境の良否	眺望・景観地勢・地質等	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る								
		居住者の移動等の状態	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る								
		社会的環境の良否	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る								
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的画地面積	当該地域における標準的な画地の面積()㎡			当該地域における標準的な画地の面積()㎡			当該地域における標準的な画地の面積()㎡			当該地域における標準的な画地の面積()㎡								
		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			優る 普通 劣る								
		土地利用度	疎密度は約()%			疎密度は約()%			疎密度は約()%			疎密度は約()%								
周辺利用の状況		優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
													100		100		100			

付表1の1-②

条件	項目	細項目	類似地域() ()の属する地域			類似地域() ()の属する地域			類似地域() ()の属する地域			近隣地域() ()の属する地域		()→(近)		()→(近)		()→(近)		
			有	可能	無	有	可能	無	有	可能	無	有	可能	無	格差	計	格差	計	格差	計
環境条件	供給処理施設の状況	上水道	有	可能	無	有	可能	無	有	可能	無	有	可能	無						
		下水道	有	可能	無	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	有	可能	無						
	危険施設処理施設等有無	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	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	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・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	騒音() 大気汚染() 等の程度	騒音() 大気汚染() 等の程度	騒音() 大気汚染() 等の程度	騒音() 大気汚染() 等の程度	基準地の属する地域と比較して 小さい やや ほぼ やや 大きい	100		100		100								
		土地の利用に関する公制法の規定の程度	用途地域() () 建ぺい率()% 容積率()% 弱い やや 普通 やや 強い	用途地域() () 建ぺい率()% 容積率()% 弱い やや 普通 やや 強い	用途地域() () 建ぺい率()% 容積率()% 弱い やや 普通 やや 強い	用途地域() () 建ぺい率()% 容積率()% 弱い やや 普通 やや 強い	用途地域() () 建ぺい率()% 容積率()% 弱い やや 普通 やや 強い		100		100		100							
その他	将来の向その他	優る やや 普通 やや 劣る 劣る	優る やや 普通 やや 劣る 劣る	優る やや 普通 やや 劣る 劣る	優る やや 普通 やや 劣る 劣る	優る やや 普通 やや 劣る 劣る		100		100		100								
		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		100		100		100								
格差率合計												()	()	()	100	100	100			

住宅地（ ）地域要因調査及び格差率算定表(造成宅地)

付表1の2-①

条件	項目	細項目	類似地域（ ）			類似地域（ ）			類似地域（ ）			近隣地域（ ）			（ ）→（近）		（ ）→（近）		（ ）→（近）		
			（ ）の属する地域			（ ）の属する地域			（ ）の属する地域			（ ）の属する地域			格差	計	格差	計	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			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									
		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									
		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									
		系統及び連続除雪等	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
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			()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 (特快普)で約()時間 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			()まで (特快普)で約()時間 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			()まで (特快普)で約()時間 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			()まで (特快普)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	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									
環境条件	学校・公園・病院等の配置の状態	小学校・公園・病院・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			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									
		気象の状態	日照・温度湿度通風等 優る 普通 劣る			日照・温度湿度通風等 優る 普通 劣る			日照・温度湿度通風等 優る 普通 劣る			日照・温度湿度通風等 優る 普通 劣る									
	自然的環境の良否	眺望・景観地勢・地質等	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
		社会的環境の良否	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
環境条件	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的画地の面積	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			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			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
		土地利用の疎密度は約()%	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
		周辺利用の状況	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
													100		100		100				

付表1の2-②

条件	項目	細項目	類似地域() ()の属する地域			類似地域() ()の属する地域			類似地域() ()の属する地域			近隣地域() ()の属する地域		()→(近)		()→(近)		()→(近)			
			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	計	格差	計	格差	計	
環境	供給処理施設の状況	上水道	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る							
		下水道(処理方式)	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る							
		下水道(管理施設)	有 無		有 無		有 無		有 無		有 無		有 無								
		都市ガス等	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	危険施設処理施設等の有無	危険施設処理施設等の有無	()			()			()			()									
		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			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() 等の程度			騒音() 大気汚染() 等の程度			騒音() 大気汚染() 等の程度			基準地の属する地域と比較して 小さい やや ほぼ やや 大きい 小さい 小さい 同じ 大きい			100		100		100		
行政的	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及 その他の 地域地区等	用途地域 () () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% 弱い やや 普通 やや 強い 強い			用途地域 () () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% 弱い やや 普通 やや 強い 強い			用途地域 () () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% 弱い やや 普通 やや 強い 強い			用途地域 () () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% 弱い やや 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			() 弱い 普通 強い			() 弱い 普通 強い			100		100		100		
その他	その他	将来の向	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				
		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	100		100		100		
													格差率合計		()	()	()	100	100	100	

造成宅地の品等調査及び算定表

付表1の3-①

造成宅地の品等												
比較項目	類似地域 () ()の属する地域			類似地域 () ()の属する地域			類似地域 () ()の属する地域			近隣地域 () ()の属する地域		
	内 訳			内 訳			内 訳			内 訳		
	品等	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中
1. 街 路												
イ 歩道又はガードレールの有無(幹線街路)	+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0	
ロ 構 造 電 柱 の 位 置 角 切	+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0	
ハ 排 水 施 設	+2.0	0	-2.0	+2.0	0	-2.0	+2.0	0	-2.0	+2.0	0	-2.0
ニ 街 路 樹 の 有 無	+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0	
ホ 勾 配	+1.5	0	-3.0	+1.5	0	-3.0	+1.5	0	-3.0	+1.5	0	-3.0
2. 雨 水 排 水												
イ 排 水 方 式	+2.0(+1.5)	0(0)	-2.0(-2.0)	+2.0(+1.5)	0(0)	-2.0(-2.0)	+2.0(+1.5)	0(0)	-2.0(-2.0)	+2.0(+1.5)	0(0)	-2.0(-2.0)
ロ 排 水 能 力	+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0	
ハ 排 水 設 備	+2.0	0	-2.0	+2.0	0	-2.0	+2.0	0	-2.0	+2.0	0	-2.0
3. 画 地 仕 上 げ												
イ 前 面 道 路 と の 関 係	+2.0(+2.0)	0(0)	-6.0(-5.0)	+2.0(+2.0)	0(0)	-6.0(-5.0)	+2.0(+2.0)	0(0)	-6.0(-5.0)	+2.0(+2.0)	0(0)	-6.0(-5.0)
ロ 擁 壁 材 料 構 造 施 工	+2.0	0	-1.5	+2.0	0	-1.5	+2.0	0	-1.5	+2.0	0	-1.5
ハ 改 良 を 要 す る 地 盤	+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0	
ニ 土 質	+1.5(+1.5)	0(0)	-1.5(-2.0)	+1.5(+1.5)	0(0)	-1.5(-2.0)	+1.5(+1.5)	0(0)	-1.5(-2.0)	+1.5(+1.5)	0(0)	-1.5(-2.0)
ホ 駐 車 設 備	+2.0			+2.0			+2.0			+2.0		
4. 公 園 ・ 緑 地												
イ 規 模	+2.0(+2.0)	0(0)	-1.5(-2.0)	+2.0(+2.0)	0(0)	-1.5(-2.0)	+2.0(+2.0)	0(0)	-1.5(-2.0)	+2.0(+2.0)	0(0)	-1.5(-2.0)
ロ 内 容	+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0	

付表1の3-②

造 成 宅 地 の 品 等												
比較項目	類似地域 () ()の属する地域			類似地域 () ()の属する地域			類似地域 () ()の属する地域			近隣地域 () ()の属する地域		
	内 訳			内 訳			内 訳			内 訳		
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下
5. 諸施設(予定を含む)												
イ 街 灯	+1.0	0	-1.0	+1.0	0	-1.0	+1.0	0	-1.0	+1.0	0	-1.0
ロ ゴミ集積施設	+1.0			+1.0			+1.0			+1.0		
ハ 集 会 所	+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0	
ニ 医 療 施 設	+2.0	0	-3.0	+2.0	0	-3.0	+2.0	0	-3.0	+2.0	0	-3.0
ホ バス停留所	+2.0(+2.5)	0(0)	-3.0(-4.0)	+2.0(+2.5)	0(0)	-3.0(-4.0)	+2.0(+2.5)	0(0)	-3.0(-4.0)	+2.0(+2.5)	0(0)	-3.0(-4.0)
へ 幼稚園、保育園	+2.0	0	-2.5	+2.0	0	-2.5	+2.0	0	-2.5	+2.0	0	-2.5
ト 消火栓、防火水槽等	+1.0	0	-1.0	+1.0	0	-1.0	+1.0	0	-1.0	+1.0	0	-1.0
6. 団地管理体制	+1.0(+3.0)	0(0)		+1.0(+3.0)	0(0)		+1.0(+3.0)	0(0)		+1.0(+3.0)	0(0)	
7. その他												
イ 立地条件	+4.0(+2.0)	0(0)	-4.5(-3.0)	+4.0(+2.0)	0(0)	-4.5(-3.0)	+4.0(+2.0)	0(0)	-4.5(-3.0)	+4.0(+2.0)	0(0)	-4.5(-3.0)
合 計												

住宅地（別荘地）地域要因調査及び格差率算定表

付表1の4-①

条件	項目	細項目	類似地域（ ） （ ）の属する地域			類似地域（ ） （ ）の属する地域			類似地域（ ） （ ）の属する地域			近隣地域（ ） （ ）の属する地域			（ ）→（近）		（ ）→（近）		（ ）→（近）	
			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	計	格差	計	格差	計
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅員、構造等	幅員（ ）m （ ）舗装	優る	普通	劣る	幅員（ ）m （ ）舗装	優る	普通	劣る	幅員（ ）m （ ）舗装	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		100		100		100
交通・接	都心への距離及び交通施設の状態	交通施設との関係位置	（ ）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						
		都心への接近性	（ ）まで （ ）時間	優る	普通	劣る	（ ）まで （ ）時間	優る	普通	劣る	（ ）まで （ ）時間	優る	普通	劣る						
近条件	観光資源の配置の状態	観光資源の配置の状態		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る						
		観光資源・レクリエーション施設の配置の状態		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		100		100		100
環境	景観の良否	景観の良否	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			
		日照・温度等気象の状態	日照・温度等気象の状態	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	日照・温度等気象の状態	傾斜等の地勢の状態	傾斜度（ ）度	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	傾斜度（ ）度	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る						
		樹木等自然環境の良否	樹木等自然環境の良否	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		
条件	樹木等自然環境の良否	地域の名声等	特に優る	優る	普通	劣る	特に優る	優る	普通	劣る	特に優る	優る	普通	劣る						
		各画地の面積・配置・周辺の利用	各画地の面積・配置・周辺の利用	面積（ ）㎡	優る	普通	劣る	面積（ ）㎡	優る	普通	劣る	面積（ ）㎡	優る	普通	劣る					
条件	供給処理施設の状態	上水道		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る						
		下水道	完備・可能・無	優る	普通	劣る	完備・可能・無	優る	普通	劣る	完備・可能・無	優る	普通	劣る						
条件	温泉	A		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る						
		B		有	無		有	無		有	無		有	無						

付表1の4-②

条件	項目	細項目	類似地域() ()の属する地域			類似地域() ()の属する地域			類似地域() ()の属する地域			近隣地域() ()の属する地域		()→(近)		()→(近)		()→(近)			
			有() 無	優る 普通 劣る	格差	計	格差	計	格差	計											
環境条件	危険施設処理施設への接近の程度 災害発生危険性 公害発生程度	危険施設処理施設への接近の程度 洪水・地すべり等災害発生程度 騒音・新津夫等の公害発生程度	有() 無	優る 普通 劣る																	
			有() 無	優る 普通 劣る																	
			有() 無	優る 普通 劣る		100		100		100		100									
行政的	公法上の規制の程度	公法上の規制の程度	() 弱い 普通 強い		100		100		100		100										
その他	その他	管理体制の整備の将来の向 その他	優る 普通 劣る																		
			優る やや優る 普通 やや劣る 劣る																		
			優る 普通 劣る		100		100		100		100										
格差率合計											()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	
											100		100		100		100		100		

商業地（ ）地域要因調査及び算定表

付表1の5-①

条件	項目	細項目	類似地域（ ） （ ）の属する地域			類似地域（ ） （ ）の属する地域			類似地域（ ） （ ）の属する地域			近隣地域（ ） （ ）の属する地域		（ ）→（近） 格差 計		（ ）→（近） 格差 計		（ ）→（近） 格差 計			
			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			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()			街路の種類()			街路の種類()			街路の種類()									
			名称()			名称()			名称()			名称()									
			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
	舗装		優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
	歩道		幅員()m			幅員()m			幅員()m			幅員()m									
	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									
街区の状態	系統及び連続性		優る やや優る やや劣る 劣る			優る やや優る やや劣る 劣る			優る やや優る やや劣る 劣る			優る やや優る やや劣る 劣る									
	街整区然性の状態		優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
	街整区然性の状態		優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
	街整区然性の状態		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・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()			最寄駅名()			最寄駅名() 多い やや ほぼ やや 少ない 多い 同じ 少ない									
		最寄駅への接近性	最寄駅の()方約()m			最寄駅の()方約()m			最寄駅の()方約()m			最寄駅の()方約()m									
		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									
		公共施設等への接近性	主要な官公署()			主要な官公署()			主要な官公署()			主要な官公署()									
		駐車場の整備の状態	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									
		交通規制の状態	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る									
		主要幹線道路と接する接近性	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									
環境条件	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			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			優る やや優る 普通 やや劣る 劣る										

付表1の5-②

条件	項目	細項目	類似地域() ()の属する地域					類似地域() ()の属する地域					類似地域() ()の属する地域					近隣地域() ()の属する地域		()→(近)		()→(近)		()→(近)				
			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	格差	計	格差	計	格差	計
環	沿道の状態	店舗等の連たん性	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						
	経済施設の配	デパート、大型店の数、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	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・総面積	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	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						
		娯楽施設の状況	優る		普通		劣る	優る		普通		劣る	優る		普通		劣る	優る		普通		劣る						
		不適合な施設の状況	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況	優る		普通		劣る	優る		普通		劣る	優る		普通		劣る	優る		普通		劣る						
境	背後地及び顧客の購買力	背後地の人口の状況	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	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	競争の状況と創意	店舗の協業化の状況	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						
		高度利用の状況	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						
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	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	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	優る		普通		劣る	優る		普通		劣る	優る		普通		劣る	優る		普通		劣る						
		犯罪の発生等の状況	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、崖崩れ	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		100		100		100

工業地（ ）地域要因調査及び算定表

付表1の6-①

条件	項目	細項目	類似地域（ ） （ ）の属する地域		類似地域（ ） （ ）の属する地域		類似地域（ ） （ ）の属する地域		隣接地域（ ） （ ）の属する地域		（ ）→（近）		（ ）→（近）		（ ）→（近）			
			格差	計	格差	計	格差	計	格差	計	格差	計	格差	計	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 普通 やや 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 普通 やや 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 普通 やや 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 普通 やや 劣る									
			舗装	種別（ ） 舗装率（ ）% 優る やや 普通 やや 劣る		種別（ ） 舗装率（ ）% 優る やや 普通 やや 劣る		種別（ ） 舗装率（ ）% 優る 普通 劣る		種別（ ） 舗装率（ ）% 優る やや 普通 やや 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 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る		優る 普通 劣る		優る やや 普通 やや 劣る								
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 （特快普）で約（ ）時間 優る やや 普通 やや 劣る		（ ）まで （特快普）で約（ ）時間 優る やや 普通 やや 劣る		（ ）まで （特快普）で約（ ）時間 優る やや 普通 やや 劣る		（ ）まで （特快普）で約（ ）時間 優る やや 普通 やや 劣る									
			輸送施設の整備の状況	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								
	空港への接近性 空港まで 約（ ）km 優る 普通 劣る			空港まで 約（ ）km 優る 普通 劣る		空港まで 約（ ）km 優る 普通 劣る		空港まで 約（ ）km 優る 普通 劣る										
	高速道路I.Cへの接近性 I.Cまで 約（ ）km 優る やや 普通 やや 劣る			I.Cまで 約（ ）km 優る やや 普通 やや 劣る		I.Cまで 約（ ）km 優る やや 普通 やや 劣る		I.Cまで 約（ ）km 優る やや 普通 やや 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 普通 やや 劣る		（ ）駅まで 約（ ）m 優る やや 普通 やや 劣る		（ ）駅まで 約（ ）m 優る やや 普通 やや 劣る		（ ）駅まで 約（ ）m 優る やや 普通 やや 劣る									
関連産業との関係位置 優る やや 普通 やや 劣る			優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 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		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		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		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る									
	公害発生の危険性	水質の汚濁大気汚染等	優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る									
洪水・地すべり等の災害発生の危険性 無 小さい 小さい 大きい 大きい			洪水・地すべり等の災害発生の危険性 無 小さい 小さい 大きい 大きい		洪水・地すべり等の災害発生の危険性 無 小さい 小さい 大きい 大きい		洪水・地すべり等の災害発生の危険性 無 小さい 小さい 大きい 大きい											
		自然的環境	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る									
											100		100		100		100	

付表1の6-②

条件	項目	細項目	類似地域()	類似地域()	類似地域()	近隣地域()	()→(近)		()→(近)		()→(近)	
			()の属する地域	()の属する地域	()の属する地域	()の属する地域	格差	計	格差	計	格差	計
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	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る						
		規制	用途地域 ()% 建ぺい率 ()% 容積率 ()% 弱い やや 普通 やや 強い 強い	用途地域 ()% 建ぺい率 ()% 容積率 ()% 弱い やや 普通 やや 強い 強い	用途地域 ()% 建ぺい率 ()% 容積率 ()% 弱い やや 普通 やや 強い 強い	用途地域 ()% 建ぺい率 ()% 容積率 ()% 弱い やや 普通 やや 強い 強い						
		その他の規制	() 弱い 普通 強い		100		100		100			
その他	工場進出の動向	その他	優る やや 普通 やや 劣る 劣る									
		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		100		100		100
格 差 率 合 計							()	()	()	()	()	()
							100	100	100	100	100	100

宅地見込地 () 地域要因調査及び算定表

付表1の7-①

条件	項目	細項目	類似地域 () ()の属する地域			類似地域 () ()の属する地域			類似地域 () ()の属する地域			近隣地域 () ()の属する地域		()→(近)		()→(近)		()→(近)	
			約()km ()時間 バス停まで約()m	約()km ()時間 バス停まで約()m	約()km ()時間 バス停まで約()m	約()km ()時間 バス停まで約()m	格差	計	格差	計	格差	計							
交通・接	都心との距離及び交通施設の状況	最寄駅への接近性	優る やや 普通 やや 劣る																
		最寄駅の格	優る 普通 劣る																
		最寄駅から都心への接近性	優る 普通 劣る																
	商業施設の配置の状況	最寄商業施設への接近性	優る 普通 劣る																
		最寄商業施設の性格	優る 普通 劣る																
近	学校・公園・病院等の配置の状況	幼稚園約()km 小学校約()km 中学校約()km 病院約()km																	
		周辺街路等の状況	優る 普通 劣る																
		周辺幹線街路への接近性等	優る 普通 劣る																
環境	気象の状況	日照・温度湿度通風等	優る 普通 劣る																
		自然的环境の良否	眺望・景観地勢・地質	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る														
	供給処理施設の状況	上水道・電気	優る 普通 劣る																
		周辺地域の性格規模等	優る やや 普通 やや 劣る 劣る																
条件	市街化進行の程度都市規模・性格等	人口・財政教育施設等	優る やや 普通 やや 劣る																
		危険施設・処理施設等の有無	無、有・小さい、有・やや大きい																
	変電所・ガスタンク等	無、有・小さい、有・やや大きい																	

付表1の7-②

条件	項目	細項目	類似地域 ()	類似地域 ()	類似地域 ()	近隣地域 ()	()→(近)		()→(近)		()→(近)	
			()の属する地域	()の属する地域	()の属する地域	()の属する地域	格差	計	格差	計	格差	計
環境 条件	災害発生の危険性	洪水・地すべり	洪水・地すべり・その他 () ()の属する地域	洪水・地すべり・その他 () ()の属する地域	洪水・地すべり・その他 () ()の属する地域	洪水・地すべり・その他 () ()の属する地域						
	公害発生の程度	騒音・大気汚染等	騒音・大気汚染・その他 () ()の属する地域	騒音・大気汚染・その他 () ()の属する地域	騒音・大気汚染・その他 () ()の属する地域	騒音・大気汚染・その他 () ()の属する地域						
宅地造成 条件	造成の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 易い やや 普通 やや 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 易い やや 普通 やや 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 易い やや 普通 やや 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 易い やや 普通 やや 難しい						
	宅地としての有効利用	宅地としての有効利用	宅地化率おおよそ()% 高い やや 普通 やや 低い	100×		100×		100×				
行政的 条件	土地の利用に関する公法上の規制	用途地域及びその他地域地区等	用途地域 () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% その他 () 弱い やや 普通 やや 強い	用途地域 () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% その他 () 弱い やや 普通 やや 強い	用途地域 () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% その他 () 弱い やや 普通 やや 強い	用途地域 () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% その他 () 弱い やや 普通 やや 強い						
	その他	その他	() 弱い 普通 強い	100		100		100				
その他	その他	その他	() 優る 普通 劣る	100		100		100				
格差率合計							()		()		()	
							100		100		100	

林地（ ）地域要因調査及び格差率算定表

付表1の8

条件	項目	細項目	類似地域（ ） （ ）の属する地域			類似地域（ ） （ ）の属する地域			類似地域（ ） （ ）の属する地域			近隣地域（ ） （ ）の属する地域		（ ）→（近） 格差 計		（ ）→（近） 格差 計		（ ）→（近） 格差 計					
			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	格差	計	格差	計	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			()駅まで 約()km			()駅まで 約()km			()駅まで 約()km											
		最寄集落への接近性	()まで 約()km			()まで 約()km			()まで 約()km			()まで 約()km											
		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()m			当該地域における標準的な道路幅員()m			当該地域における標準的な道路幅員()m			当該地域における標準的な道路幅員()m											
		最寄市場への接近性	()まで 約()km			()まで 約()km			()まで 約()km			()まで 約()km											
自然条件	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									
	標高・傾斜等の地勢の状態	標高	海拔()m			海拔()m			海拔()m			海拔()m											
		傾斜	傾斜角度()度			傾斜角度()度			傾斜角度()度			傾斜角度()度											
		斜面の型	斜面の型は()型			斜面の型は()型			斜面の型は()型			斜面の型は()型											
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							
	災害の危険性	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る										
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	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る							
												100		100		100							
												100		100		100							

行政的 条件	行政上の 助成及び 規制の程 度	行政上の 成	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	()																		
		その他	優る	普通	劣る																		
その他	その他	その他	優る	普通	劣る																		
															100		100		100				
															100		100		100				
格差率合計															()	()	()			
															100		100		100				

農地（田地）地域要因調査及び格差率算定表

条件	項目	細項目	類似地域（ ）	類似地域（ ）	類似地域（ ）	近隣地域（ ）	（ ）→（近）		（ ）→（近）		（ ）→（近）		
			（ ）の属する地域	（ ）の属する地域	（ ）の属する地域	（ ）の属する地域	格差	計	格差	計	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 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	最寄集落まで約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	最寄集落まで約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	最寄集落まで約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る							
		出荷地との接近性	集落から集荷地まで約()m 優る 普通 劣る										
		農道の状態	幅員()m ()舗装 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	幅員()m ()舗装 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	幅員()m ()舗装 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	幅員()m ()舗装 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る							
自然的条件	地勢	傾斜の方向	()向 優る 普通 劣る										
		傾斜の角度	()度 優る 普通 劣る										
	土壌の状態	土壌の良否	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る							
		かんがい排水の状態	かんがいの良否 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	かんがいの良否 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	かんがいの良否 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る	かんがいの良否 優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 やや 劣る							
	災害の危険性	水害の危険性	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										
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	宅地化等の影響 有る やや 有る 無し	宅地化等の影響 有る やや 有る 無し	宅地化等の影響 有る やや 有る 無し								
行政的條件	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	行政上の規制の程度 有()無 弱い 普通 強い	行政上の規制の程度 有()無 弱い 普通 強い	行政上の規制の程度 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	補助金・融資金等による助成の程度 有()無 優る 普通 劣る	補助金・融資金等による助成の程度 有()無 優る 普通 劣る	補助金・融資金等による助成の程度 有()無 優る 普通 劣る								
その他	その他	その他 優る 普通 劣る	その他 優る 普通 劣る	その他 優る 普通 劣る	その他 優る 普通 劣る								
格差率合計							()	()	()	()	()	()	
							100	100	100	100	100	100	

農地（畑地）地域要因調査及び格差率算定表

条件	項目	細項目	類似地域（ ）	類似地域（ ）	類似地域（ ）	近隣地域（ ）	（ ）→（近）		（ ）→（近）		（ ）→（近）	
			（ ）の属する地域	（ ）の属する地域	（ ）の属する地域	（ ）の属する地域	格差	計	格差	計	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 やや普通 やや劣る 劣る	最寄集落まで約()m 優る やや普通 やや劣る 劣る	最寄集落まで約()m 優る やや普通 やや劣る 劣る	最寄集落まで約()m 優る やや普通 やや劣る 劣る						
		出荷地的集荷地の接近性	集落から集荷地まで約()m 優る やや普通 やや劣る 劣る	集落から集荷地まで約()m 優る やや普通 やや劣る 劣る	集落から集荷地まで約()m 優る やや普通 やや劣る 劣る	集落から集荷地まで約()m 優る やや普通 やや劣る 劣る						
		農道の状態	幅員()m 構造() 優る やや普通 やや劣る 劣る	幅員()m 構造() 優る やや普通 やや劣る 劣る	幅員()m 構造() 優る やや普通 やや劣る 劣る	幅員()m 構造() 優る やや普通 やや劣る 劣る						
自然的条件	地勢	傾斜の方向	()向 優る やや普通 やや劣る 劣る	()向 優る やや普通 やや劣る 劣る	()向 優る やや普通 やや劣る 劣る	()向 優る やや普通 やや劣る 劣る						
		傾斜の角度	()度 優る やや普通 やや劣る 劣る	()度 優る やや普通 やや劣る 劣る	()度 優る やや普通 やや劣る 劣る	()度 優る やや普通 やや劣る 劣る						
	土壌の状態	土壌の良否	優る やや普通 やや劣る 劣る	優る やや普通 やや劣る 劣る	優る やや普通 やや劣る 劣る	優る やや普通 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						
		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						
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	有る やや有る 無し	有る やや有る 無し							
行政的条件的	行政上の規制の程度	有()無 優る 普通 劣る										
	行政上の助成の程度	補助金・融資等による助成の程度 有()無 優る 普通 劣る										
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							
格差率合計							()	()	()	()	()	()
							100	100	100	100	100	100

住宅地()個別的要因調査及び標準化補正率算定表

付表2の1-①

地域区分(記号)		(標準地)		()		()		調査年月日						
所在地														
所有者 (住所・氏名)	現	前		後		前		後		担当者氏名				
調査方法		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者										
取引内容及び 事情補正率		正常・売り急ぎ・買い進み		100		正常・売り急ぎ・買い進み		100		格 差 率				
売買年月日及び 時点修正率		年 月 日		100		年 月 日		100		(標)→()	(標)→()			
取引等の価格		円/m ²		円/m ²		円/m ²		円/m ²		格	計	格	計	
固定資産税評価額		円/m ²	相続税評価額	円/m ²	円/m ²	相続税評価額	円/m ²	円/m ²	相続税評価額	円/m ²	差	計	差	計
街路条件	系統及び 連続性	()	優る やや 普通 やや 劣る	()	優る やや 普通 やや 劣る	()	優る やや 普通 やや 劣る	()	優る やや 普通 やや 劣る					
	幅員	()m	優る やや 普通 やや 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る					
	舗装 補修の必要性(有・無)	()舗装 補修の必要性(有・無)	優る やや 普通 やや 劣る	()舗装 補修の必要性(有・無)	優る やや 普通 やや 劣る	()舗装 補修の必要性(有・無)	優る やや 普通 やや 劣る	()舗装 補修の必要性(有・無)	優る やや 普通 やや 劣る	100		100		
交通・ 接近条件	最寄駅への 接近性	()駅 ()m	優る やや 普通 やや 劣る	()駅 ()m	優る やや 普通 やや 劣る	()駅 ()m	優る やや 普通 やや 劣る	()駅 ()m	優る やや 普通 やや 劣る					
	最寄商業施設 への接近性	()まで バス・徒歩()分	優る やや 普通 やや 劣る	()まで バス・徒歩()分	優る やや 普通 やや 劣る	()まで バス・徒歩()分	優る やや 普通 やや 劣る	()まで バス・徒歩()分	優る やや 普通 やや 劣る					
	公共施設等 との接近性	小学校()m 中学校()m 病院()m 官公署()m 公園()m 平均()m	優る やや 普通 やや 劣る	小学校()m 中学校()m 病院()m 官公署()m 公園()m 平均()m	優る やや 普通 やや 劣る	小学校()m 中学校()m 病院()m 官公署()m 公園()m 平均()m	優る やや 普通 やや 劣る	小学校()m 中学校()m 病院()m 官公署()m 公園()m 平均()m	優る やや 普通 やや 劣る	100		100		
環 境 条 件	日照・通風・ 乾湿等		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る					
	地勢・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					
	隣接地の 利用状況	()方にアパート等 がある 無	普通 やや 劣る 相当 極端	()方にアパート等 がある 無	普通 やや 劣る 相当 極端	()方にアパート等 がある 無	普通 やや 劣る 相当 極端	()方にアパート等 がある 無	普通 やや 劣る 相当 極端					
	上水道	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	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	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	有・可能・無	優る 普通 劣る	有・可能・無	優る 普通 劣る					
危険施設・ 処理施設等 の有無	有() 無	有(小 やや小 通常 やや大 大) 無	有() 無	有(小 やや小 通常 やや大 大) 無	有() 無	有(小 やや小 通常 やや大 大) 無	有() 無	有(小 やや小 通常 やや大 大) 無	100		100			

付表2の1-②

		(標準地)				()				()									
画 地 条 件	地積	()㎡	普通	やや劣る	劣る	()㎡	普通	やや劣る	劣る	()㎡	普通	やや劣る	劣る						
	間口狭小	間口()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	間口()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	間口()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	奥行通減	奥行()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	奥行()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	奥行()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	奥行()		普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る		普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る		普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	不整形地	最大整形地 ()㎡ 最大利用率 ()%	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	最大整形地 ()㎡ 最大利用率 ()%	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	最大整形地 ()㎡ 最大利用率 ()%	1 普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	三角地	()角 最小角()度	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	()角 最小角()度	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	()角 最小角()度	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	方位	接面街路の方位	北	西	東	南	接面街路の方位	北	西	東	南	接面街路の方位	北	西	東	南			
	高低	接面街路より ()m ()い	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	接面街路より ()m ()い	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	接面街路より ()m ()い	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	角地	角地の方位()	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る	角地の方位()	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る	角地の方位()	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る
	準角地	準角地の方位()	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る	準角地の方位()	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る	準角地の方位()	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る
行政的 条件 その他	用途地域及 その他 地域地区等	用途地域 () 建蔽率()% 容積率()%	弱い	やや弱い	普通	やや強い	強い	用途地域 () 建蔽率()% 容積率()%	弱い	やや弱い	普通	やや強い	強い	用途地域 () 建蔽率()% 容積率()%	弱い	やや弱い	普通	やや強い	強い
その他	その他		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る						
														100		100			
														100		100			
														100		100			
格差率合計														100		100			

住宅地(別荘地)個別的要因調査及び標準化補正率算定表

付表2の2-①

地域区分(記号)		(標準地)			()			()			調査年月日						
所在地																	
所有者 (住所・氏名)	現	/			前				前				担当者氏名				
					後				後								
調査方法		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者			売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者												
取引内容及び 事情補正率		正常・売り急ぎ・買い進み			100			正常・売り急ぎ・買い進み			100			格 差 率			
売買年月日及び 時点修正率		(年 月 日)			100			(年 月 日)			100			(標)→()	(標)→()		
取引等の価格		円/㎡			円/㎡			円/㎡			格	計	格	計			
固定資産税評価額		円/㎡	相続税評価額		円/㎡	円/㎡	相続税評価額		円/㎡	円/㎡	相続税評価額		円/㎡	差	計	差	計
街路条件	接面道路の 系統構造等 の状態	構造() 幅員()m	優る	普通	劣る	構造() 幅員()m	優る	普通	劣る	構造() 幅員()m	優る	普通	劣る		100		100
	交通施設への 接近条件	最寄バス停まで ()m 最寄駅まで ()m	優る	普通	劣る	最寄バス停まで ()m 最寄駅まで ()m	優る	普通	劣る	最寄バス停まで ()m 最寄駅まで ()m	優る	普通	劣る		100		100
環境 条件	眺望の良否		特に優る	優る	普通	劣る	特に劣る		特に優る	優る	普通	劣る	特に劣る				
	日照・通風 等の良否		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る				
	地質・地盤 等の良否		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る				
	樹木等自然 環境の良否		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				
	上水道	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				
	下水道	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				
	温泉	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				
危険・処理 施設への接 近の程度	有 () 無	優る	普通	劣る	有 () 無	優る	普通	劣る	有 () 無	優る	普通	劣る					

付表2の2-②

		(標準地)			()			()												
環境 条件	洪水・地等 すべり災害 の発生危険 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							
	騒音・振動 公害の程度	有 () 無	優る	普通	劣る	有 () 無	優る	普通	劣る	有 () 無	優る	普通	劣る					100		
画地 条件	傾斜の程度	傾斜地()度 平坦地	優る	やや 優る	普通	やや 劣る	劣る	傾斜地()度 平坦地	普通	やや 劣る	劣る	傾斜地()度 平坦地	普通	やや 劣る	劣る					
	地積	()㎡ 過大・過小	優る	普通	劣る	()㎡ 過大・過小	普通	やや 劣る	劣る	相当	極端 劣る	()㎡ 過大・過小	普通	やや 劣る	劣る	相当	極端 劣る			
	形状		優る	やや 優る	普通	やや 劣る	劣る		普通	やや 劣る	劣る	相当	極端 劣る	普通	やや 劣る	劣る	相当	極端 劣る		
	接面道路と の關係	接面道路との高低差 ()m	優る	やや 優る	普通	やや 劣る	劣る	接面道路との高低差 ()m	優る	やや 優る	普通	やや 劣る	劣る	接面道路との高低差 ()m	優る	やや 優る	普通	やや 劣る	劣る	100
行政的 条件	自然公園法 等による規制 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							
	その他の規制		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る						100	
その他	その他		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る						100	
											格差率合計			100	100					

商業地()個別的要因調査及び標準化補正率算定表

付表2の3-①

地域区分(記号)		(標準地)		(標準地)		(標準地)		調査年月日			
所在地											
所有者 (住所・氏名)	現	前		前		後		後		担当者氏名	
調査方法		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者							
取引内容及び 事情補正率		正常・売り急ぎ・買い進み ()		100		正常・売り急ぎ・買い進み ()		100		格 差 率	
売買年月日及び 時点修正率		(年 月 日)		100		(年 月 日)		100		(標)→() (標)→()	
取引等の価格		円/m ²		円/m ²		円/m ²		円/m ²		格 差 計 格 差 計	
固定資産税評価額		円/m ²	相続税評価額	円/m ²	円/m ²	相続税評価額	円/m ²	円/m ²	相続税評価額	円/m ²	格 差 計 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		優る 普通 劣る			
	幅 員 ()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			
	舗 装	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			
	歩 道 有 ()m 無	優る 普通 劣る	有 ()m 無	優る 普通 劣る	有 ()m 無	優る 普通 劣る	有 ()m 無	優る 普通 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			
	勾配・カーブ	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		100	100
交 通 接 近 条 件	商業地域の中心への接近性	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			
	最寄駅への接近性	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	()駅まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	()駅まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	()駅まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る		100	100
環 境 条 件	客足の流動性	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			
	隣接不動産等 周囲の状態	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			
	地 盤	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		100	100

付表2の3-②

		標準地																	
画 地 条 件	間口狭小	間口()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	間口()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	間口()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	奥行通減	奥行()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	奥行()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	奥行()m	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	奥行短小		普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る		普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る		普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	奥行長大	奥行/間口 = ()	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	奥行/間口 = ()	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	奥行/間口 = ()	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	不整形地	最大整形地 ()m ² 最大利用率 ()%	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	最大整形地 ()m ² 最大利用率 ()%	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	最大整形地 ()m ² 最大利用率 ()%	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	三角地	()角 最小角()度	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	()角 最小角()度	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	()角 最小角()度	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	地積()	面積()m ²	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	面積()m ²	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る	面積()m ²	普通	やや劣る	劣る	相当劣る	極端劣る
	面大増価	面積()m ²	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る	面積()m ²	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る	面積()m ²	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る
	高低	接面街路より ()m ()い	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	接面街路より ()m ()い	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	接面街路より ()m ()い	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
	角地	側道の巾員 ()m	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る	側道の巾員 ()m	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る	側道の巾員 ()m	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る
()方路	他道路の巾員 ()m	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る	他道路の巾員 ()m	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る	他道路の巾員 ()m	普通	やや優る	優る	相当優る	特に優る	
行政的 条件	用途地域 () 容積率()%	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	用途地域 () 容積率()%	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	用途地域 () 容積率()%	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				優る	普通	劣る			
													格差率合計		100	100			

工業地()個別的要因調査及び標準化補正率算定表

付表2の4-①

地域区分(記号)		(標準地)		()		()		所在地				調査年月日		
所有者 (住所・氏名)	現	前		後		前		後		担当者氏名				
		調査方法		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者								
取引内容及び 事情補正率		正常・売り急ぎ・買い進み		100		正常・売り急ぎ・買い進み		100		格 差 率				
売買年月日及び 時点修正率		年 月 日		100		年 月 日		100		(標)→()		(標)→()		
取引等の価格		円/m ²		円/m ²		円/m ²		円/m ²		格	計	格	計	
固定資産税評価額		円/m ²	相統税評価額	円/m ²	円/m ²	相統税評価額	円/m ²	円/m ²	相統税評価額	円/m ²	差	計	差	計
街路条件	系統及び 連続性	()	優る やや 普通 やや 劣る	()	優る やや 普通 やや 劣る	()	優る やや 普通 やや 劣る	()	優る やや 普通 やや 劣る					
	幅員	接面街路の幅員 ()m	優る やや 普通 やや 劣る	接面街路の幅員 ()m	優る やや 普通 やや 劣る	接面街路の幅員 ()m	優る やや 普通 やや 劣る	接面街路の幅員 ()m	優る やや 普通 やや 劣る					
	舗装	()舗装 補修の必要性 有・無	優る やや 普通 やや 劣る	()舗装 補修の必要性 有・無	優る やや 普通 やや 劣る	()舗装 補修の必要性 有・無	優る やや 普通 やや 劣る	()舗装 補修の必要性 有・無	優る やや 普通 やや 劣る	100		100		
交通・ 接近条件	最寄交通の 接続性	()駅 ()m	優る やや 普通 やや 劣る	()駅 ()m	優る やや 普通 やや 劣る	()駅 ()m	優る やや 普通 やや 劣る	()駅 ()m	優る やや 普通 やや 劣る					
	地域内における 関係位置		優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る					
	鉄道専用線		有 無		有 無		有 無		有 無					
	専用岸壁		有 (優る 普通 劣る) 無		有 (優る 普通 劣る) 無		有 (優る 普通 劣る) 無		有 (優る 普通 劣る) 無	100		100		
環境 条件	工業用水		有 無		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		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		優る 普通 劣る					
	上下水道等		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る					
	地盤		優る やや 普通 やや 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る					
	造成の程度		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る		優る 普通 劣る	100		100		

付表2の4-②

		(標準地)			()			()			
画地条件	面積等 ()m ²	利用上の障害 (過大 大 普通 小 過小)	有 無	()m ²	利用上の障害 (過大 大 普通 小 過小)	有 無	()m ²	利用上の障害 (過大 大 普通 小 過小)	有 無		
	形状	優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る		優る やや 普通 やや 劣る			
	接面街路係	四方路 二方路	三方路 一方路	四方路 二方路	三方路 一方路	四方路 二方路	三方路 一方路	四方路 二方路	三方路 一方路	100	100
行政的条件	用途地域 ()	弱い 普通 強い		用途地域 ()	弱い 普通 強い		用途地域 ()	弱い 普通 強い			
	行政規制 (建蔽率 ()% 容積率 ()%)			建蔽率 ()% 容積率 ()%		建蔽率 ()% 容積率 ()%		建蔽率 ()% 容積率 ()%		100	100
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		100	100
		格差率合計			格差率合計			格差率合計			100

宅地見込地()個別的要因調査及び標準化補正率算定表

付表2の5

地域区分(記号)		(標準地)				()				()			
所在地										調査年月日			
所有者 (住所・氏名)	現	前				前				担当者氏名			
		後				後							
調査方法		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者				売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者							
取引内容及び 事情補正率		正常・売り急ぎ・買い進み ()				正常・売り急ぎ・買い進み ()				格差率			
売買年月日及び 時点修正率		(年 月 日)				(年 月 日)				(標)→()		(標)→()	
取引等の価格		円/m ²				円/m ²				格差		計	
固定資産税評価額		円/m ²	相続税評価額		円/m ²	円/m ²	相続税評価額		円/m ²	円/m ²	相続税評価額		円/m ²
画 地 条 件	道路の位置・系統等	接面()m 非接面 街路まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る	接面()m 非接面 街路まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る	接面()m 非接面 街路まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る	接面()m 非接面 街路まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る				
	画地の形状・間口・奥行	形状() 間口()m 奥行()m	普通 劣る 相当 劣る	形状() 間口()m 奥行()m	普通 劣る 相当 劣る	形状() 間口()m 奥行()m	普通 劣る 相当 劣る	形状() 間口()m 奥行()m	普通 劣る 相当 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 ()%		電圧()KV 線下地積()m ² 全面積に対して ()%			100		100
行政的 条件	用途地域及びその他の地域地区等	用途地域 () 建蔽率 ()% 容積率 ()%	弱い やや 普通 やや 強い	用途地域 () 建蔽率 ()% 容積率 ()%	弱い やや 普通 やや 強い	用途地域 () 建蔽率 ()% 容積率 ()%	弱い やや 普通 やや 強い	用途地域 () 建蔽率 ()% 容積率 ()%	弱い やや 普通 やや 強い		100		100
その他	地盤の高低・地質・地勢等	高低差()m	優る 普通 劣る	高低差()m	優る 普通 劣る	高低差()m	優る 普通 劣る	高低差()m	優る 普通 劣る				
	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		100		100
格差率合計										100		100	

林地()個別的要因調査及び標準化補正率算定表

付表2の6-①

地域区分(記号)		A (標準地)			B ()			C ()			調査年月日						
所在地																	
所有者 (住所・氏名)	現				前			前			担当者氏名						
					後			後									
調査方法		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者			売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者												
取引内容及び 事情補正率		正常・売り急ぎ・買い進み ()			正常・売り急ぎ・買い進み ()			格 差 率									
売買年月日及び 時点修正率		年 月 日 ()			年 月 日 ()			(標)→()		(標)→()							
取引等の価格		円/m ²			円/m ²			格		計		格		計			
固定資産税評価額		円/m ²	相統税評価額		円/m ²	円/m ²	相統税評価額		円/m ²	円/m ²	相統税評価額		円/m ²	格	計	格	計
交 通 接 近 条 件	最寄駅への 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				
	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	()まで 約()km	優る	普通	劣る				
	搬出施設の 構造	幅員()m 構造()舗装	優る	普通	劣る	幅員()m 構造()舗装	優る	普通	劣る	幅員()m 構造()舗装	優る	普通	劣る				
	搬出地点 までの距離	()まで 約()km	優る	やや 優る	普通 やや 劣る	()まで 約()km	優る	やや 優る	普通 やや 劣る	()まで 約()km	優る	やや 優る	普通 やや 劣る				
	搬出地点から 最寄市場 までの距離	()まで 約()km	優る	やや 優る	普通 やや 劣る	()まで 約()km	優る	やや 優る	普通 やや 劣る	()まで 約()km	優る	やや 優る	普通 やや 劣る				
														100		100	
自 然 的 条 件	積雪	積雪 無 (少い 普通 多い)	優る	普通	劣る	積雪 無 (少い 普通 多い)	優る	普通	劣る	積雪 無 (少い 普通 多い)	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	風当り (弱い 普通 強い)	優る	普通	劣る				
	高	標高()m	優る	やや 優る	普通 やや 劣る	標高()m	優る	やや 優る	普通 やや 劣る	標高()m	優る	やや 優る	普通 やや 劣る				
	方位	樹種()	斜面の向き 東、西、南、北			樹種()	斜面の向き 東、西、南、北			樹種()	斜面の向き 東、西、南、北						
	傾斜	傾斜角度()度	優る	普通	劣る	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		山麓	山腹	山頂				
斜面の型		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る					
土壌の良否		優る	やや 優る	普通 やや 劣る		優る	やや 優る	普通 やや 劣る		優る	やや 優る	普通 やや 劣る					
														100		100	

農地(田地)個別的要因調査及び標準化補正率算定表

付表2の7-①

地域区分(記号)		A (標準地)					B ()					C ()					調査年月日													
所在地																	調査年月日													
所有者 (住所・氏名)		現															前		後		前		後		担当者氏名					
調査方法		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者																												
取引内容及び 事情補正率		(正常・売り急ぎ・買い進み)															100		()		100		格 差 率							
売買年月日及び 時点修正率		年 月 日															100		()		100		(標)→()		(標)→()					
取引等の価格		円/m ²															円/m ²		円/m ²		円/m ²		格 差		計		格 差		計	
固定資産税評価額		円/m ²			相続税評価額			円/m ²			円/m ²			円/m ²			円/m ²			格 差		計		格 差		計				
交通 接近 条件	集 落 と の 最寄集落まで	約()m	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る	約()m	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る	約()m	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る								
	農 道 の 状 態	幅員()m	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る	幅員()m	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る	幅員()m	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る	100			100				
	日 照 の 良 否	日照時間が()	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る	日照時間が()	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る	日照時間が()	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る								
	土 壌 の 良 否		優る	やや	普通	やや	劣る	劣る		優る	やや	普通	やや	劣る	劣る		優る	やや	普通	やや	劣る	劣る								
	保 水 の 良 否	保水日数が()日	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る	保水日数が()日	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る	保水日数が()日	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る								
	礫 の 多 少		優る		普通		劣る			優る		普通		劣る			優る		普通		劣る									
	灌 漑 の 良 否		優る	やや	普通	やや	劣る	劣る		優る	やや	普通	やや	劣る	劣る		優る	やや	普通	やや	劣る	劣る								
	排 水 の 良 否		優る	やや	普通	やや	劣る	劣る		優る	やや	普通	やや	劣る	劣る		優る	やや	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		有 無 ()	優る		普通		劣る		100			100				
画 地 形 障 害 物 に よ る 障 害 度	積	()アル	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る	()アル	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る	()アル	優る	やや	普通	やや	劣る	劣る								
	状	長方形・正方形 やや不整形・不整形	普通	やや	劣る	相当に	極端に	劣る	長方形・正方形 やや不整形・不整形	普通	やや	劣る	相当に	極端に	劣る	長方形・正方形 やや不整形・不整形	普通	やや	劣る	相当に	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									

付表2の7-②

		A (標準地)			B ()			C ()						
画 地 条 件	価格水準が低い地域	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			
	価格水準が中位の地域	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	100×		100×
	価格水準が高い地域	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	100		100
行政的 条件	行政上の規制の程度	(有)	弱い	普通	強い	(有)	弱い	普通	強い	(有)	弱い	普通	強い	
	補助金・融資等による助成の程度	(有)	優る	普通	劣る	(有)	優る	普通	劣る	(有)	優る	普通	劣る	
その他	そ の 他	(無)				(無)				(無)				
		(無)	優る	普通	劣る	(無)	優る	普通	劣る	(無)	優る	普通	劣る	
											格差率合計	100	100	

農地(畑地)個別的要因調査及び標準化補正率算定表

付表2の8-①

地域区分(記号)		(標準地)					()					()							
所在地												調査年月日							
所有者 (住所・氏名)	現	前					後					担当者氏名							
調査方法		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者					売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者												
取引内容及び 事情補正率		正常・売り急ぎ・買い進み ()					100					格差率							
売買年月日及び 時点修正率		()					100					(標)→() (標)→()							
取引等の価格		円/m ²					円/m ²					格差		計		格差		計	
固定資産税評価額		円/m ²	相続税評価額		円/m ²	円/m ²	相続税評価額		円/m ²	円/m ²	相続税評価額		円/m ²	格差	計	格差	計		
交通 接近 条件	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	最寄集落まで 約()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	普通	劣る	幅員()m 構造()	優る	やや 優る	普通	やや 劣る	劣る	100	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		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
	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	(有 無) ()	優る	普通	劣る	(有 無) ()	優る	普通	劣る	100	100	
画 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	()アール	優る	普通	劣る		
	傾斜の角度	()度()向	優る	やや 弱い	普通	やや 強い	強い	()度()向	弱い	やや 弱い	普通	やや 強い	強い	()度()向	弱い	やや 弱い	普通	やや 強い	強い
	形状不整及び 障害物による障害 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

付表2の8-②

		(標準地)			()			()									
画 地 条 件	価格水準が低い地域	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					
	価格水準が中位の地域	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		100×			100×
	価格水準が高い地域	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		100			100
行政的 条件	行政上の規程の程度 (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・等 補助による助成の程度 (有 無)	優る	普通	劣る	(有 無)	優る	普通	劣る	(有 無)	優る	普通	劣る		100			100
その他	その他	優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		100			100
											格差率合計		100		100		

比 準 調 書 (案)

年 月 日

請負者名

住宅地()個別的要因調査及び格差率算定表

付表3の1

価格時点 年 月 日

条件	項目	細項目	標準地		対象地		格差	計
			記号		土地所有者			
			(土地表示)		(土地表示)			
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	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		() 100
		幅員	接面街路幅員約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	接面街路幅員約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	接面街路幅員約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	接面街路幅員約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		舗装	種別() 補修の必要性(有・無) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	種別() 補修の必要性(有・無) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	種別() 補修の必要性(有・無) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	種別() 補修の必要性(有・無) 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	交通施設との距離	最寄駅への接近性	標準地から()駅まで 約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	対象地から()駅まで 約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	対象地から()駅まで 約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	対象地から()駅まで 約()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		() 100
		商業施設との接近の程度	最寄商業施設()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		
		公共施設等との接近の程度	幼稚園, 小学校, 公園, 病院, 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	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	日照・通風・乾燥等の良否	日照、温度、通風、乾湿等	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		() 100
		地勢・地質・地盤等の良否	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
		隣接地の利用状況	()方にアパート等がある 無 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()方にアパート等がある 無 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()方にアパート等がある 無 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()方にアパート等がある 無 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る		
		供給処理施設の状態	上水道 優る 普通 劣る 下水道 優る 普通 劣る 都市ガス等 優る 普通 劣る	上水道 優る 普通 劣る 下水道 優る 普通 劣る 都市ガス等 優る 普通 劣る	上水道 優る 普通 劣る 下水道 優る 普通 劣る 都市ガス等 優る 普通 劣る	上水道 優る 普通 劣る 下水道 優る 普通 劣る 都市ガス等 優る 普通 劣る		
		危険施設、処理施設等との接近の程度	危険施設、処理施設等 無 危険施設() 処理施設等() 有(小、やや小、通常、やや大、大) 無	危険施設() 処理施設等() 有(小、やや小、通常、やや大、大) 無	危険施設() 処理施設等() 有(小、やや小、通常、やや大、大) 無	危険施設() 処理施設等() 有(小、やや小、通常、やや大、大) 無		
		地積・間口・奥行・形状等	地積()m ² 普通 やや劣る 劣る	地積()m ² 普通 やや劣る 劣る	地積()m ² 普通 やや劣る 劣る	地積()m ² 普通 やや劣る 劣る		
画地条件	間口・奥行・短小・長大・不整形地・三角地	間口狭小	間口()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	間口()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	間口()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	間口()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る		() 100 ×
		奥行短小	奥行()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	奥行()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	奥行()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	奥行()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る		
		奥行長大	奥行/間口 = () 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	奥行/間口 = () 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	奥行/間口 = () 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	奥行/間口 = () 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る		
		不整形地	最大利用率()% 最大整形地()m ² 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	最大利用率()% 最大整形地()m ² 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	最大利用率()% 最大整形地()m ² 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	最大利用率()% 最大整形地()m ² 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る		
		三角地	()角、最小角()度 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()角、最小角()度 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()角、最小角()度 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()角、最小角()度 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る		
		方位・高低・角地・その他	接面街路の方位 北、西、東、南、その他()	接面街路の方位 北、西、東、南、その他()	接面街路の方位 北、西、東、南、その他()	接面街路の方位 北、西、東、南、その他()		
		接面街路との関係	高接面街路より約()m ()い 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	高接面街路より約()m ()い 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	高接面街路より約()m ()い 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	高接面街路より約()m ()い 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		角地	角地の方位(接面街路) 北西 北東 南西 南東 普通 やや優る 優る 相当優る 特に優る	角地の方位(接面街路) 北西 北東 南西 南東 普通 やや優る 優る 相当優る 特に優る	角地の方位(接面街路) 北西 北東 南西 南東 普通 やや優る 優る 相当優る 特に優る	角地の方位(接面街路) 北西 北東 南西 南東 普通 やや優る 優る 相当優る 特に優る		
		準角地	準角地の方位(接面街路) 北西 北東 南西 南東 普通 やや優る 優る 相当優る 特に優る	準角地の方位(接面街路) 北西 北東 南西 南東 普通 やや優る 優る 相当優る 特に優る	準角地の方位(接面街路) 北西 北東 南西 南東 普通 やや優る 優る 相当優る 特に優る	準角地の方位(接面街路) 北西 北東 南西 南東 普通 やや優る 優る 相当優る 特に優る		
		二方路三方路	普通 やや優る 優る 特に優る	普通 やや優る 優る 特に優る	普通 やや優る 優る 特に優る	普通 やや優る 優る 特に優る		
袋無道路地崖地等私道減価								
その他	高圧線下地積()m ² 総地積に対し()%	高圧線下地積()m ² 総地積に対し()%	高圧線下地積()m ² 総地積に対し()%	高圧線下地積()m ² 総地積に対し()%				
行政的	用途地域及建べい率()% 容積率()% その他() 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い	用途地域() 建べい率()% 容積率()% その他() 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い	用途地域() 建べい率()% 容積率()% その他() 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い	用途地域() 建べい率()% 容積率()% その他() 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い				
その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
個別的	街路条件	交通・接近条件	環境条件	画地条件	行政的	その他	格差率計	
比較	()/100	()/100	()/100	()/100	()/100	()/100	()/100 = ()/100	
標準地評価格		格差率			算定価格			
円/m ² × () /100 =					円/m ²			
評価格							円/m ²	
評価格算定者								
調整後の価格 (詳細格を調整した場合)							円/m ²	
評価担当者								

住宅地(別荘地)個別的要因調査及び格差率算定表

付表3の2

価格時点 年 月 日

条件	項目	細項目	標準地					対象地					格差	計
			記号					土地所有者						
			(土地表示)					(土地表示)						
街路条件	接面道路の系統・構造等の状態	接面道路の系統、構造等の状態 (除雪施設等)	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る						()
														100
交通・接近条件	交通施設との距離	交通施設への接近性	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る						()
														100
環境条件	眺望の良否	眺望の良否	特に優る	優る	普通	劣る	特に劣る	特に優る	優る	普通	劣る	特に劣る		()
			優る	普通	劣る	優る	普通	劣る						
環境条件	日照・通風の良否	日照、通風の良否	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る						()
														100
環境条件	地質・地盤等の良否	地質、地盤等の良否	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る						()
														100
環境条件	樹木等自然環境の良否	樹木等自然環境の良否	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
環境条件	供給処理施設の状況	上水道 下水道 温泉水	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る						()
														100
環境条件	危険、処理施設への接近の程度	危険、処理施設への接近の程度	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る						()
														100
環境条件	災害発生の危険性の程度	洪水・地すべり等災害発生の危険性の程度	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る						()
														100
画地条件	傾斜の程度	傾斜の程度	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		()
														100
画地条件	地積・形状	地積 形状	普通	劣る	相当劣る	普通	劣る	相当劣る						()
														100
画地条件	接面道路との関係	接面街路との関係	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	公法上の規制の程度	自然公園法等による規制の程度	弱い	普通	強い	弱い	普通	強い						()
														100
その他	その他の規制	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	その他	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る						()
														100
個別的要因の比較		街路条件		交通・接近条件		環境条件		画地条件		行政的条件		その他		格差率計
		()		()		()		()		()		()		()
		×		×		×		×		×		×		=
		100		100		100		100		100		100		100
標準地評価格 格差率 算定価格														
円/㎡ × () /100 = 円/㎡														
評価格		円/㎡												
評価格算定者														
調整後の価格 (評価格を調整した場合)		円/㎡												
評価担当者														

商業地()個別的要因調査及び格差率算定表

付表3の3

価格時点 年 月 日

条件	項目	細項目	標準地			対象地			格差	計		
			記号			土地所有者						
			(土地表示)			(土地表示)						
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	系統及び連続性	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る				
		幅員	接面街路の幅員約()m			接面街路の幅員約()m						
		舗装	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						
		構造	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る				
		勾配・カーブ (除雪施設等)	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る		()		
交通・接近条件	商業地域の中心への接近性等	商業地域の中心への接近性	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
		最寄駅への接近性	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
環境条件	客足の流動の状態と適合性	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
		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
		自然的環境	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る		()		
画地条件	間口・形状及び地積等	間口狭小	間口()m			間口()m						
		奥行通減	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						
		奥行短小	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						
		奥行長大	奥行/間口 = ()			奥行/間口 = ()						
		不整形地	最大利用率()% 最大整形地()㎡			最大利用率()% 最大整形地()㎡						
		三角地	()角、最小角()度			()角、最小角()度						
		地積過小又は過大面積増加	面積()㎡			面積()㎡						
	接面街路との関係	高低差	高低差()m			高低差()m						
		側道の幅員	側道の幅員()m			側道の幅員()m						
		裏面道路の幅員	裏面道路の幅員()m			裏面道路の幅員()m						
		他の道路の幅員	他の道路の幅員(m、 m)			他の道路の幅員(m、 m)						
		他の道路の幅員	他の道路の幅員(m、 m、 m)			他の道路の幅員(m、 m、 m)						
		袋地形状	路地状の奥行()m			路地状の奥行()m						
		崖地等	崖地の地積()㎡			崖地の地積()㎡						
行政的その他	用途地域等の地域、地区等	用途地域()	用途地域()			用途地域()						
		容積率(/10)	容積率(/10)			容積率(/10)						
個別的要因の比較	街路条件	交通・接近条件	環境条件			画地条件			行政的その他			
		()	()	()	()	()	()	()	()	()		
標準地評価格 格差率 算定価格												
円/㎡ × () /100 = 円/㎡												
評価格 円/㎡												
評価格算定者												
調整後の価格 (評価格を調整した場合) 円/㎡												
評価担当者												

工業地()個別的要因調査及び格差率算定表

付表3の4

価格時点 年 月 日

条件	項目	細項目	標準地					対象地					格差	計
			記号					土地所有者						
			(土地表示)					(土地表示)						
街路条件	接面街路の系統・構造等の状態	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	接面街路の幅員()m					接面街路の幅員()m						
		舗装種別()	補修の必要性(有、無)					補修の必要性(有、無)						
		(除雪施設等)												
交通・接近条件	主要交通機関の距離	最寄交通機関との接近性	標準地から()駅まで約()m					対象地から()駅まで約()m						
		他の交通機関()	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						
		輸送施設との位置	地域内における関係位置					優る やや優る 普通 やや劣る 劣る						
		鉄道専用引込線専用岸壁	有 無					有 無						
環境条件	用排水等の供給処理施設の整備の必要性	工業用水	有 無					有 無						
		工場排水	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						
		上下水道	優る 普通 劣る					優る 普通 劣る						
		地盤及び造成の良否	地盤					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						
画地条件	地積及び形状の良否	積	標準地の面積()㎡					対象地の面積()㎡						
		利用上の阻害	有(過大、大、普通、小、過小) 無					有(過大、大、普通、小、過小) 無						
		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						
行政上の規制の程度	行政上の規制	用途地域()	建ぺい率()% 容積率()%					用途地域()						
		その他の地域・地区()	弱い 普通 強い					その他の地域・地区()						
その他	その他	その他	優る 普通 劣る					優る 普通 劣る						
個別的要因の比較		街路条件	交通・接近条件		環境条件		画地条件		行政的条件		その他		格差率計	
		()	()		()		()		()		()		()	
		100	× 100		× 100		× 100		× 100		× 100		= 100	
標準地評価格			格差率					算定価格						
			円/㎡ × () /100 =										円/㎡	
評価格													円/㎡	
評価格算定者														
調整後の価格 (評価格を調整した場合)													円/㎡	
評価担当者														

宅地見込地()個別的要因調査及び格差率算定表

付表3の5

価格時点 年 月 日

条件	項目	細項目	標準地		対象地		格差	計
			記号		土地所有者			
			(土地表示)		(土地表示)			
画地条件	道路との関係位置	道路の位置、規模、系統等	接面(幅員 m)、非接面、街路までの距離 ()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		接面(幅員 m)、非接面、街路までの距離 ()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
	画地の形状等	画地の形状、間口、奥行等	形状等() 普通 劣る 相当に劣る		形状等() 普通 劣る 相当に劣る			
	その他	高圧線下地			位置() 電圧()kV 線下地積()m ²			100× () 100
行政的条件	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域地区等	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
その他	地盤・地質・地勢等の状態	地盤の高低、地質、地勢等	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			()
	その他	その他	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			() 100
個別的要因の比較			画地条件	行政的条件	その他	格差率計		
			() / 100	× () / 100	× () / 100	=	() / 100	
標準地評価格			格差率			算定価格		
			円/m ² × () / 100 =			円/m ²		
評価格								円/m ²
評価格算定者								
調整後の価格 (評価格を調整した場合)								円/m ²
評価担当者								

林地()個別的要因調査及び格差率算定表

付表3の6

価格時点 年 月 日

条件	項目	細項目	標準地			対象地			格差	計
			記号			土地所有者				
			(土地表示)			(土地表示)				
交通の便否 及び林産物 搬出の便否 交通・ 接近条件		最寄駅への 接近性	()駅まで約()km 優る 普通 劣る			()駅まで約()km 優る 普通 劣る				() 100
		最寄集落への 接近性	()まで約()m 優る 普通 劣る			()まで約()m 優る 普通 劣る				
		搬出施設の構造	搬出施設の構造()m 優る 普通 劣る			搬出施設の構造()m 優る 普通 劣る				
		搬出地点まで の距離	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				
		搬出地点から最寄 市場までの距離	()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	積雪等の気象 の状況	積雪	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る				() 100
		風	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る				
	標高・傾斜等 の地勢の状況	標高	標準地は海拔()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			対象地は海拔()m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
		方位	標準地の樹種() 方位(東 西 南 北)			対象地の樹種() 方位(東 西 南 北)				
		傾斜	標準地の傾斜角度()度 優る 普通 劣る			対象地の傾斜角度()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	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る					
土壌の状況	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					
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					
行政上の規制 の程度	公園、保安林 砂防指定地等 の規制 その他の規制	指定の内容() 優る 普通 劣る			指定の内容() 優る 普通 劣る			() 100		
その他	その他	優る 普通 劣る ¹			優る 普通 劣る			() 100		
個別的要因の 比較		交通・接近条件 () 100	自然的条件 () 100	宅地化条件 () 100	行政的条件 () 100	その他 () 100	格差率計 = () 100			
標準地評価格		格差率			算定価格					
		円/m ² × () /100 =							円/m ²	
評価格									円/m ²	
評価格算定者										
調整後の価格 (評価格を調整した場合)									円/m ²	
評価担当者										

農地(田地)個別的要因調査及び格差率算定表

付表3の7

価格時点 年 月 日

条件	項目	細項目	標準地		対象地		格差	計
			記号		土地所有者			
			(土地表示)		(土地表示)			
交通・接近条件	集落との接近の程度及び農道の状態	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
		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	日照の状態	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	()	100		
		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	
	保水の良否	保水の日数約()日	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	優る 普通 劣る	優る 普通 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				
画地条件	耕うんの難易	地積	画地の地積 ()アール	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	画地の地積 ()アール	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		形状	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				
	障害物の程度	障害物による障害	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
		管理の程度	価格水準が低い地域	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			
			価格水準が中位の地域	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			
価格水準が高い地域	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						
行政的条件	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				
その他	その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る					
個別的要因の比較		交通・接近条件	自然的条件	画地条件	行政的条件	その他	格差率計	
		() / 100	() / 100	() / 100	() / 100	() / 100	= () / 100	
		標準地評価価格	格差率	算定価格				
		円/m ² × () / 100 =					円/m ²	
評価価格							円/m ²	
評価格算定者								
調整後の価格 (評価格を調整した場合)							円/m ²	
評価担当者								

農地(畑地)個別的要因調査及び格差率算定表

付表3の8

価格時点 年 月 日

条件	項目	細項目	標準地		対象地		格差	計
			記号		土地所有者			
			(土地表示)		(土地表示)			
交通・接近条件	集落との接近の程度及び農道の状態	集落との接近性の農道の状態	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
			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	日照の状態	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			() 100
	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			
		礫の多少	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			
	作土の深さ	作土層()cm	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		作土層()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			
	災害の危険性	災害の危険性	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る			
画地条件	耕うんの難易	地積	面地の地積 ()アール 優る 普通 劣る		面地の地積 ()アール 優る 普通 劣る		100× () 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			
		形状不整及び障害物による障害の程度	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			
	管理の程度	価格水準が低い地域	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			
		価格水準が中位の地域	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			
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				
その他	その他	優る 普通 劣る		優る 普通 劣る				
個別的要因の比較	$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$							
標準地評価格			格差率		算定価格			
$\text{円/m}^2 \times () / 100 = \text{円/m}^2$								
評価格								円/m ²
評価格算定者								
調整後の価格 (評価格を調整した場合)								円/m ²
評価担当者								

残地補償金額算定調書(案)

年 月 日

請負者名

残地補償額算定表

別記様式2-9

算定年月日 年 月 日

対象土地(画地)の表示	所 在	地 番	地 目	取得前の地積 (㎡)	取得面積(㎡)	残地面積(㎡)①	摘 要	
所有者住所氏名								
借地権等が存する場合はその内容	権利の種類	対象面積(㎡)	権利の割合(%)②	権 利 者 住 所 氏 名				
取得に係る当該画地の評価額③	円/㎡(別紙個別的要因調査及び格差率算定表のとおり)							
当該残地の評価額④ (運用方針第43第1項(2))	標準地評価額	×	残地の個別的要因補正率(うち画地条件 /100、別紙個別的要因調査及び格差率算定表)	=	算定価格	当該残地の評価額		
	円/㎡				円/㎡	円/㎡		
補償額の算定 (運用方針第43第1項(1))	$\{ \text{取得に係る当該画地の評価額③} \times \text{---} \text{当該残地の評価額④} \times (1 - \text{売却損率}) \} \times \text{当該残地の面積①} = \text{補償額⑤}$ $\{ \text{円/㎡} \times \text{---} \text{円/㎡} \times (1 - \text{---}) \} \times \text{㎡} = \text{円}$							
残地の利用目的変更に伴う補償を行う場合はその内容	(運用方針第43第1項(4)、取得に係る当該画地の評価額③×当該残地の面積①が限度額)							
取得に係る画地が宅地のときにおける借地権等の残権利に関する損失補償額の算定 (運用方針第43第2項)	残権利に対する補償額	(運用方針第43第2項(1))	$\{ \text{円/㎡} \times \text{---} \text{円/㎡} \times (1 - \text{---}) \} \times \text{㎡} = \text{円}$					(取得に係る当該画地の評価額③×借地権等の権利割合② - 当該残地の評価額④×借地権等の権利割合②×(1-売却損率))×当該残借地権等の面積①=補償額⑥
		(運用方針第43第2項(2))	$\text{円/㎡} \times \text{---} \text{円} - \text{円} = \text{---}$					(取得に係る当該画地の評価額③×当該残借地権等に係る面積①×借地権等の権利割合② - 残借地権等に関する補償額⑥)が限度額→補償額⑦
残地の所有権に対する補償額	(運用方針第43第1項(1))により算定した補償額⑤ - 運用方針第43条第2項(1))により算定した補償額⑥ = 補償額⑧							
補償額	残地補償額(⑤又は⑧)	残借地権等補償額(⑥+⑦)	(備 考)					
	円	円						
算定担当者								

残地補償額算定表(一体評価用)

算定年月日 年 月 日

一体評価対象土地(画地)の表示及び所有権以外の権利の内容	符号	所在	地番	現況地目	取得前の地積 (㎡)	取得面積 (㎡)	残地面積 (㎡)	所有権以外の権利の種類	権利割合(底地:権利)		摘要
									起業者認定 ①	当事者配分 ②	
									:	:	
従前地の一体評価額の算定	符号	底地評価格 ③ (評価格×底地権利割合①)	所有権以外の権利の評価格 ④ (一体評価算定価格×借地権利等割合①)	起業者認定評価格 ⑤ (③ + ④)	当事者配分価格						
					底地価格(⑤×底地権利割合②)	権利価格(⑤×借地権利割合②)					
残地の一体評価額の算定	符号	底地評価格 ⑥ (評価格×底地権利割合①)	所有権以外の権利の評価格 ⑦ (一体評価算定価格×借地権利等割合①)	起業者認定評価格 ⑧ (⑥ + ⑦)	標準地と残地の画地条件格差率 $\{(1-R') \div R\}$						
					底地 ⑨	一体評価 ⑩					

(備考)

別紙個別的要因調査及び格差率算定表のとおり

残地補償額算定表（一体評価用）

別記様式2-11

算定年月日 年 月 日

対象土地(画地)の表示	所 在	地 番	地 目	取得前の地積 (㎡)	取得面積(㎡)	残地面積(㎡)①	摘 要
所有者住所氏名							
借地権等が存する場合はその内容	権利の種類	対象面積(㎡)	権利の割合(%)②	権 利 者 住 所 氏 名			
取得に係る当該画地の一体評価格③	円/㎡ (内訳) 底地			円/㎡ 権利		円/㎡	
(別紙「残地補償額算定表(一体評価用)」③④⑤のとおり)							
当該残地の評価格④	円/㎡ (内訳) 底地			円/㎡ 権利		円/㎡	
(別紙「残地補償額算定表(一体評価用)」⑥⑦⑧のとおり)							
補償額の算定 (運用方針第43第1項(1))	{ 取得に係る当該画地の評価格③ - 当該残地の評価格④ } × (1 - 売却損率) × 当該残地の面積① = 補償額 ⑤						
	(底地) {	円/㎡	-	円/㎡	×	(1 -)	} × ㎡ = 円
	(権利) {	円/㎡	-	円/㎡	×	(1 -)	} × ㎡ = 円
	合 計						=
残地の利用目的変更に伴う補償を行う場合はその内容	(運用方針第43第1項(4)、取得に係る当該画地の評価格③×当該残地の面積①が限度額)						
取得に係る画地が宅地のときにおける借地権等の残権利に関する損失補償額の算定 (運用方針第43第2項)	残権利に対する補償額	(運用方針第43第2項(1))	[取得に係る当該画地の評価格(権利)③×借地権等の権利割合②-当該残地の評価格(権利)④×借地権等の権利割合②×(1-売却損率)]×当該残借地権等の面積①=補償額⑥				
		(運用方針第43第2項(2))	(取得に係る当該画地の評価格(権利)③×当該残借地権等に係る面積①×借地権等の権利割合②-残借地権等に関する補償額⑥)が限度額→補償額⑦				
	残地の所有権に対する補償額		(運用方針第43第1項(1)により算定した補償額(底地)⑤-運用方針第43条第2項(1)により算定した補償額⑥=補償額⑧)				
	円 - 円 = 円						
補 償 額	残地補償額(⑤又は⑧)		円	残借地権等補償額(⑥+⑦)		円	(備 考)
算定担当者							