###### 別添 1 標準地評価様式集

標準地評価調書（案）… …… …… …… …… …… …… …… …別 記様 式 2-1-1 標準地評価格等総括表… …… …… …… …… …… …… …… …別 記様 式 2-1-2 評価説明書… …… …… …… …… …… …… …… …別 記様 式 2-1-3 標 準 地 評 価 格 算 出 表… … … … … … … … … … … … … … … … 別 記 様 式 2-1-4 試算価格算出表 … … … … … … … … … … … … … … … … 別 記 様 式 2-1-5 標準地画地図… … … … … … … … … … … … … … … … 別 記 様 式 2-1-6 取引事例地画地図… … … … … … … … … … … … … … … … 別 記 様 式 2-1-7 付表 …… …… …… …… …… …… …… …… 付表1の1～1の10

付 表2 の 1 ～ 2 の 8

別記 様式 2-1-1

**標 準 地 評 価 調 書（案）**

平成

年

月

日

請負 者名

別記様式 2-1-2

標 準 地 評 価 格 等 総 括 表

価格時点 平成 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 標準地 | 用途的地域の区分 | | 所 | 在 | 地 | 地 | 積 | 評 | 価 | 格 |
| 番 号 |
| 分 類 | 細 分 類 |
|  |  |  |  | | | ㎡ | | 円／㎡ | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | | |

別記様式 2-1-3-①









評 価 説 明 書

１．一般的要因の概要 （市町村名 ）





|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 状況 | 事 項 | | | | | | | |
| 社 会 的 要 因 | 人口 | 年 | | 年 | | | 年 | | 自然 イ．増 ロ．減 社会 イ．増 ロ．減 特に増減している  と思われる理由 |
| 人 | | 人 | | | 人 | |
| 世帯 | 年 | | 年 | | | 年 | |
| 世帯 | | 世帯 | | | 世帯 | |
| 公共 施設 整備 | 小、中学校（ 校） 高等学校（ 校） 大学（ 校） 公共立病院（ 院） 市役所支所（ ヶ所） 郵 便 局（ ヶ所） その他公共施設等（ ） 道路舗装率（ ％） 電気普及率（ ％） ガス普及率（ ％） 上水道普及率（ ％） 下水道普及率（ ％） | | | | | | | |
| 都市 形成 | 商 業 地 | 工 業 地 | | | 住 宅 地 | | そ の 他 | 備考 |
| ％ | ％ | | | ％ | | ％ |
| 経 済 的 要 因 | 経済 成長 | イ．第一次産業 ロ．第二次産業 ハ．第三次産業 | | | 将来の動向 | | | | |
| 交通 体系 | 鉄道等の路線名（ ）最寄の駅名（ ）  バス等の運行状態（ ）  その他新線開通の見込み等（ ） | | | | | | | |
| 行 政 的 要 因 | 土地 利用 計画 | 市街化区域（ ％） 調整区域（ ％） 未指定区域（ ％） 施工中の事業（イ．都市計画 ロ．土地区画整理 ハ．土地改良 ニ．（ ）） 当該取得区域の都市計画区域（イ．市街化区域 ロ．調整区域 ハ．未指定区域） 当該取得区域が市街化区域の場合は、地域地区名（ ） | | | | | | | |
| 防災 規制 | 宅地造成、建築に対する規制 有．無（イ．宅地造成規制区域 ロ．建築基準法の規制）  そ の 他 の 規 制 有．無（イ．消防法の規制 ロ．公害規制の規準 ハ．河川法）  （ニ．砂防法 ホ．その他「 」） | | | | | | | |
| 宅地 住宅 | イ．公団・公庫 住 宅 戸 住宅建設宅地造成 有．無 ロ．地方公共団体 の建設する  ハ．その他の民間 宅地造成事業 ha | | | | | | | |
| そ の 他 | 眺望、景観等の自然的環境の良否等、その他各要因における将来の動向で、特に土地価格形成に影響 を与えると思われる事項。 | | | | | | | | |

別 記 様 式 2-1-3-②

２． 同一 状況 地域 の範 囲及 び状 況

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 標 | | 準 地 番 | 号 | |  |
| 130  同  一  状  況  地  域 | ① | | 記 | 号 |  |
|  | |
|  | 近 隣 地 域 の |
|  | 範 囲及 び状 況 |
| ②－１ | | 記 | 号 |  |
|  | |
| 類 似 地 域 の | |
| 範囲 及び 状況 | |
| ②－２ | | 記 | 号 |  |
|  | |
| 類 似 地 域 の | |
| 範囲 及び 状況 | |

別 記 様 式 2-1-3-③

３． その 他（ 添付 書 類等 ） (1) 位 置 図

(2) 同一 状況地 域の 区分 図

(3) 標準 地画地 図・ 取引 事例 地画 地図 (4) 不動 産鑑定 評価 書

(5) 標準 地の写 真 (6) 参 考 図

(7) その 他の添 付図 書等 （ *必要 に応 じて 図書 名を 記載* ）

別記様式 2-1-4

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 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 132 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 備 考 | | | | | | | | | | | | |

別記様式 2-1-5

試 算 価 格 算 出 表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | 標準地 番 号 | |  | | | 近隣地域 記 号 | |  |
| 133  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／㎡ | | 100 | | 100 | 100 | | 100 | 100 | |  | | 円／㎡ | | | 決定理由  円／㎡ | |
|  | | | |
|  | 同一状況地域の記号 | | |  |  |  | | 100 | | 100 | 100 | | 100 | 100 | |  | |  | | |
|  | | | |
|  | 同一状況地域の記号 | | |  |  |  | | 100 | | 100 | 100 | | 100 | 100 | |  | |  | | |
|  | | | |
| 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  平成 年 月 日  円／㎡ | | | | 100 | | 100 | | | 100 | | | 円／㎡ | | | |  | | | |
|  | | |

別記様式 2-1-6

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 |  | | | | | | |
|  | | | | | | | |

記様式 2-1-7

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 |  | | | | | | |
|  | | | | | | | |

付 表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 住 | 宅 | 地（ | ） 地域要因調査及び格差率算定表……………………付表 1 の 1 |
| 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 |

造成宅地の品等調査及び算定表…………………………………………… 付表 1 の 3 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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 商 | 業 | 地（ | ） 地域要因調査及び格差率算定表……………………付表 1 の 5 |
| 工 | 業 | 地（ | ） 地域要因調査及び格差率算定表……………………付表 1 の 6 |
| 宅地見込地（ ） 地域要因調査及び格差率算定表……………………付表 1 の 7 | | | |
| 林 |  | 地（ | ） 地域要因調査及び格差率算定表……………………付表 1 の 8 |
| 農 |  | 地（田 | 地） 地域要因調査及び格差率算定表……………………付表 1 の 9 |
| 農 |  | 地（畑 | 地） 地域要因調査及び格差率算定表……………………付表 1 の 10 |
| 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 |
| 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 | | | |
| 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 |
| 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 |
| 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 | | | |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

＜注記＞

　地価調査研究会編著「土地価格比準表の手引き[７次改訂]」平成２８年６月１日七次改訂１版発行

　に規定する内容・様式と相違する場合には、修正の上で使用するものとする。



137



138



139

140





141



142



143



144



145

###### 

146



147



148



149



150



151



152



153



154

****

155

141



156



157



158



159



160

Ⅵ－1



161



162



163



164



165



166



167



168



169

###### 別添 2 標準地からの比準様式集

比準調書（案）………………………………………………… 別記様式 2-2

付 表…………………………………………………付表 3 の 1 ～ 3 の 8

別記 様式 2-2

比 準 調 書 （ 案 ）

平成 年 月 日

請負 者名

付 表

住 宅 地（ ） 個別的要因調査及び格差率算定表………… 付表 3 の 1 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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 商 | 業 | 地（ | ） 個別的要因調査及び格差率算定表………… 付表 3 の 3 |
| 工 | 業 | 地（ | ） 個別的要因調査及び格差率算定表………… 付表 3 の 4 |
| 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 | | | |
| 林 |  | 地（ | ） 個別的要因調査及び格差率算定表………… 付表 3 の 6 |
| 農 |  | 地（ 田 | 地） 個別的要因調査及び格差率算定表………… 付表 3 の 7 |
| 農 |  | 地（ 畑 | 地） 個別的要因調査及び格差率算定表………… 付表 3 の 8 |

＜注記＞

　地価調査研究会編著「土地価格比準表の手引き[７次改訂]」平成２８年６月１日七次改訂１版

発行に規定する内容・様式と相違する場合には、修正の上で使用するものとする。

















###### 別添 3 残 地補償様式集

残地 補償 金算 定調書 （案 ）… …… …… …… …… …… …… …別 記様 式 2-3-1 残地 に関 する 補償関 係内 訳表 …… …… …… …… …… …… …別 記様 式 2-3-2 残地 補償 額算 定表… …… …… …… …… …… …… …… …… …別 記様 式 2-3-3 残地 補償 額算 定表（ 一体 評価 用） …… …… …… …… …… …別 記様 式 2-3-4 残地 補償 額算 定表（ 一体 評価 用） …… …… …… …… …… … 別 記様 式 2-3-5

別記 様式 2-3-1

残 地 補 償 金 算 定 調 書 （ 案 ）

平成 年 月 日

請負 者名



183



184



185



186