

別記2 土地評価業務処理要領

別記 2

土地評価業務処理要領

(総則)

第 1 条 この要領は、仕様書第 49 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 53 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 53 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 残地補償金算定調書（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）は別記様式 2-1-1 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、ロの画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）は別記様式 2-2 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）は別記様式 2-3-1 によるものとする。

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	

標 準 地 評 価 調 書 (案)

平成 年 月 日

請負者名

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
人			人	人	社会 イ. 増 口. 減 特
世帯		年	年	年	に増減している () と思われる理由
		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 口. 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 口. 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 口. 建築基準法の規制) その他の規制 有. 無 (イ. 消防法の規制 口. 公害規制の規準 ハ. 河川法) (ニ. 砂防法 ホ. その他「 」)			
	宅地住宅	住宅建設宅地造成 有. 無 (イ. 公団・公庫 ロ. 地方公共団体 ハ. その他の民間)		の建設する (住宅戸 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と思われる事項。				

2. 同一状況地域の範囲及び状況

標準地番号		
同一状況地域	① 近隣地域の 範囲及び状況	記号
	②-1 類似地域の 範囲及び状況	記号
		記号
②-2 類似地域の 範囲及び状況	記号	
	記号	

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）

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	$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{\square}{\square}$	円/m ²	決定理由		
						$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{\square}{\square}$				
		同一状況地域の記号					$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{\square}{\square}$			
							$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{\square}{\square}$			
		同一状況地域の記号					$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{\square}{\square}$			
						$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{100}{\square}$	$\frac{\square}{100}$	$\frac{\square}{\square}$	円/m ²			
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		$\frac{\square}{100}$		$\frac{100}{\square}$		$\frac{\square}{100}$		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					

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

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								
		系統及び連続性 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			()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								
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	()商店街まで(バス・徒歩) 約()分			()商店街まで(バス・徒歩) 約()分			()商店街まで(バス・徒歩) 約()分			()商店街まで(バス・徒歩) 約()分								
		最寄商店街の性格	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	小学校・公園・病院・官公署等	公共公益施設まで 約()m			公共公益施設まで 約()m			公共公益施設まで 約()m			公共公益施設まで 約()m									
	気象の状態	日照・温度 湿度通風等			日照・温度 湿度通風等			日照・温度 湿度通風等			日照・温度 湿度通風等									
環境条件	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								
		居住者の移住等の増減 家族構成等	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る								
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る								
		各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的 面積	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										
土地の利 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 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										
												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)		()→(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	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						
条件	危険施設処理施設等の有無	危険施設() 処理施設等()	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無							
		災害発生危険性	洪水・地すべり等	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無						
行政的	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域() () 建ぺい率()% 容積率()%	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 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	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い						
その他	その他	将来の向	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	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	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							
		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	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	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る						
												格差率合計	()	()	()	100	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 () ()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	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 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											
		系統及び性 連続除雪 施設等	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 普通 やや 劣る 優る 劣る			()駅まで 約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			()駅まで 約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			()駅まで 約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る											
		都心への接近性	((特快普))まで ()時間 優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			((特快普))まで ()時間 優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			((特快普))まで ()時間 優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			((特快普))まで ()時間 優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る											
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る											
		最寄商店街の性格	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	小学校・公園・病院・官公署等	公共公益施設まで 約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			公共公益施設まで 約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			公共公益施設まで 約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る			公共公益施設まで 約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る											
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											
	社会的環境の良否	社会的環境の良否	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る											
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的 面積	当該地域における標準的な画地の面積()㎡	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										
		土地の 利用度	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										
周辺の利用 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											
												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							
		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	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()							
		有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無											
		洪水・地すべり等	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()						
条件	災害発生の危険性	洪水・地すべり等	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()							
		有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無	有(小・やや小・やや大・大) 無											
条件	公害発生の程度	騒音・大気汚染等	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	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						
		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	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	騒音() 大気汚染() 等の程度	騒音() 大気汚染() 等の程度	小さい 小さい 同じ 大きい	100		100		100	
行政的	土地利用に関する公法上の規制の程度	用途地域() () 建ぺい率()% 容積率()% 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	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	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							
		その他の規	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()						
その他	その他	将来の向	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	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	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	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	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

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		
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下
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	+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0	
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	+2.0	0	-1.5	+2.0	0	-1.5	+2.0	0	-1.5	+2.0	0	-1.5
構 造	+2.0	0		+2.0	0		+2.0	0		+2.0	0	
施 工	+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0		+1.0	0	
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)
ヘ 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（ ）			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	幅員（ ）m	幅員（ ）m	幅員（ ）m	幅員（ ）m	幅員（ ）m	幅員（ ）m	幅員（ ）m	幅員（ ）m	幅員（ ）m	幅員（ ）m	幅員（ ）m								
		舗装	（ ）舗装	（ ）舗装	（ ）舗装	（ ）舗装	（ ）舗装	（ ）舗装	（ ）舗装	（ ）舗装	（ ）舗装	（ ）舗装	（ ）舗装								
		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	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	
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	約（ ）km	約（ ）km	約（ ）km	約（ ）km	約（ ）km	約（ ）km	約（ ）km	約（ ）km	約（ ）km	約（ ）km									
		都心への接近性	（ ）まで（ ）時間	（ ）まで（ ）時間	（ ）まで（ ）時間	（ ）まで（ ）時間	（ ）まで（ ）時間	（ ）まで（ ）時間	（ ）まで（ ）時間	（ ）まで（ ）時間	（ ）まで（ ）時間	（ ）まで（ ）時間									
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	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	優る 普通 劣る										
	利便資源・レクリエーション施設の配置の状態	利便資源・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	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	優る 普通 劣る		100		100					100	
環境条件	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	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	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る										
	日照・温度・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	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										
	傾斜等の地勢の状態	傾斜度（ ）度	傾斜度（ ）度	傾斜度（ ）度	傾斜度（ ）度	傾斜度（ ）度	傾斜度（ ）度	傾斜度（ ）度	傾斜度（ ）度	傾斜度（ ）度	傾斜度（ ）度										
	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	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	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る										
	地域の名声・知名度等	地域の名声・知名度等	特に相当 優る 普通 劣る	特に相当 優る 普通 劣る	特に相当 優る 普通 劣る	特に相当 優る 普通 劣る	特に相当 優る 普通 劣る	特に相当 優る 普通 劣る	特に相当 優る 普通 劣る	特に相当 優る 普通 劣る	特に相当 優る 普通 劣る										
環境条件	各画地の面積・配置・周辺の利用状態	面積（ ）㎡	面積（ ）㎡	面積（ ）㎡	面積（ ）㎡	面積（ ）㎡	面積（ ）㎡	面積（ ）㎡	面積（ ）㎡	面積（ ）㎡	面積（ ）㎡										
		周辺の利用状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	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										
	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	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	優る 普通 劣る										
		下水道	完備・可能・無	完備・可能・無	完備・可能・無	完備・可能・無	完備・可能・無	完備・可能・無	完備・可能・無	完備・可能・無	完備・可能・無										
		温泉	A	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	優る 普通 劣る	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	有 無	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	有() 無	有() 無	有() 無	有() 無	有() 無	有() 無	有() 無	有() 無	有() 無	有() 無	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	危険施設処理施設への接近の程度	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	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									
	災害発生の危険性	洪水・地すべり等災害発生の危険性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	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									
	公害発生の程度	騒音・振動等の公害発生の程度	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	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	
行政的條件	公法上の規制の程度	公法上の規制の程度	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い	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	管理体制の整備の状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	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									
		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	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	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	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			

商業地 () 地域要因調査及び格差率算定表

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)		()→(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()			当該地域における標準的な街路幅員()m 街路の種類() 名称()			当該地域における標準的な街路幅員()m 街路の種類() 名称()			当該地域における標準的な街路幅員()m 街路の種類() 名称()								
		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 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								
	街区の状態	系統及び接続性	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								
		街区の整備然性	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る								
		街区の施設除雪等																		
交通・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()			最寄駅名()			最寄駅名()			最寄駅名() やや多い ほぼ同じ やや少ない								
		最寄駅への接近性	最寄駅の()方 約()m 優る やや普通 やや劣る			最寄駅の()方 約()m 優る やや普通 やや劣る			最寄駅の()方 約()m 優る やや普通 やや劣る			最寄駅の()方 約()m 優る やや普通 やや劣る								
	都市中心部への接近性	公共施設等への接近性	主要な官公署() 優る やや普通 やや劣る			主要な官公署() 優る やや普通 やや劣る			主要な官公署() 優る やや普通 やや劣る			主要な官公署() 優る やや普通 やや劣る								
		駐車場の整備の状況	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る								
		交通規制の状況	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			優る 普通 劣る								
		主要幹線道路等との接近性	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								
環境条件	交通の量	交通量 優る やや普通 やや劣る			交通量 優る やや普通 やや劣る			交通量 優る やや普通 やや劣る			交通量 優る やや普通 やや劣る									
	沿道の状況	店舗の種類 優る やや普通 やや劣る			店舗の種類 優る やや普通 やや劣る			店舗の種類 優る やや普通 やや劣る			店舗の種類 優る やや普通 やや劣る									
													100		100		100			
													100		100		100			

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)		()→(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	沿道の状況	店舗等の連 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	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	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 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						
境	背後地及び 顧客の購買 力	背後地の人 口の状 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	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						
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 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						
		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						
																					100		100		100			

付表1の5-③

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)							
			格差	計	格差	計	格差	計	格差	計	格差	計	格差	計	格差	計										
行政的 条件	公法上の規制の程度	容積制限による規制	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				
		高さ制限による規制	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				
		防火地域等の指定に伴う制限	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				
		その他の地域・地区による規制	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				
		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
その他	盛衰の状況	将来の向	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				
		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	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 ()	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 街路の種類() 名称() 優る やや 普通 やや 劣る 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 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 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 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 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 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 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 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 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	優る やや 普通 やや 劣る 優る やや 普通 やや 劣る							
交通条件	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 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 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 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 優る やや 普通 やや 劣る							
		輸送施設の整備の状況	公共岸壁	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 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 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 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 優る やや 普通 やや 劣る						
環境条件	労働力の確保の難易	主要交通機関との接近性	()駅まで 約()m 優る やや 普通 やや 劣る 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 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 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 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	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 自然的環境	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 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 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 優る やや 普通 やや 劣る 優る 普通 劣る							
							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 ()%	用途地域 ()% 建ぺい率 ()% 容積率 ()%	用途地域 ()% 建ぺい率 ()% 容積率 ()%	用途地域 ()% 建ぺい率 ()% 容積率 ()%	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 強い	弱い やや 普通 やや 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	100	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	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							
		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	100
格差率合計							()	()	()	100	100	100	

付表1の7-①

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
交通	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 普通 やや 劣る 優る	()駅まで 約()km ()時間 バス停まで約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	()駅まで 約()km ()時間 バス停まで約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	()駅まで 約()km ()時間 バス停まで約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る			
		最寄駅からの接近性	()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			
		商店街の配置の状態	()商店街まで ()km 優る 普通 劣る	()商店街まで ()km 優る 普通 劣る	()商店街まで ()km 優る 普通 劣る	()商店街まで ()km 優る 普通 劣る			
接近	学校・公園・病院等の配置の状態	幼稚園等の接近性	()幼稚園まで ()km 優る 普通 劣る	()幼稚園まで ()km 優る 普通 劣る	()幼稚園まで ()km 優る 普通 劣る	()幼稚園まで ()km 優る 普通 劣る			
		小学校等の接近性	()小学校まで ()km 優る 普通 劣る	()小学校まで ()km 優る 普通 劣る	()小学校まで ()km 優る 普通 劣る	()小学校まで ()km 優る 普通 劣る			
		中学校等の接近性	()中学校まで ()km 優る 普通 劣る	()中学校まで ()km 優る 普通 劣る	()中学校まで ()km 優る 普通 劣る	()中学校まで ()km 優る 普通 劣る			
条件	周辺街路等の状態	周辺幹線街路への接近性等	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
		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			
		自然環境の良否	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			
環境	供給処理施設の状態	上水道・電気	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			
		周辺地域の性格規模等	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る			
		市街化進行の程度	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る			
条件	都市規模・性格等	人口・財政教育施設等				(基準地の属する地域に比較して) 優る やや ほぼ やや 劣る 優る 優る 同じ 劣る			
		危険施設・処理施設等の有無	()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			
						100	100	100	

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
環境条件	災害発生の危険性 公害発生の程度	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			
		騒音・大気汚染等	騒音・大気汚染・その他 ()	騒音・大気汚染・その他 ()	騒音・大気汚染・その他 ()	騒音・大気汚染・その他 () (基準地の属する地域に比較して) やや小さ ほぼ同じ やや大き	100	100	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	1㎡当たりおおよその造成費 約()円	1㎡当たりおおよその造成費 約()円	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 普通 やや 難しい 易しい やや 普通 やや 難しい	盛土高約()m 切土高約()m 易しい やや 普通 やや 難しい 易しい やや 普通 やや 難しい	盛土高約()m 切土高約()m 易しい やや 普通 やや 難しい 易しい やや 普通 やや 難しい	盛土高約()m 切土高約()m 易しい やや 普通 やや 難しい 易しい やや 普通 やや 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	宅地としての有効利用度	宅地化率おおよそ()%	宅地化率おおよそ()%	宅地化率おおよそ()%	宅地化率おおよそ()%			
			高い やや 普通 やや 低い 低い 高い やや 普通 やや 低い 低い	高い やや 普通 やや 低い 低い 高い やや 普通 やや 低い 低い	高い やや 普通 やや 低い 低い 高い やや 普通 やや 低い 低い	高い やや 普通 やや 低い 低い 高い やや 普通 やや 低い 低い	100	100	100
行政的	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域地区等	用途地域 () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% その他()	用途地域 () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% その他()	用途地域 () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% その他()	用途地域 () 建ぺい率 ()% 容積率 ()% その他()			
			弱い やや 普通 やや 強い 強い 弱い やや 普通 やや 強い 強い	弱い やや 普通 やや 強い 強い 弱い やや 普通 やや 強い 強い	弱い やや 普通 やや 強い 強い 弱い やや 普通 やや 強い 強い	弱い やや 普通 やや 強い 強い 弱い やや 普通 やや 強い 強い			
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			
			100	100	100	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)	()→(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	格差	計	格差	計	格差
交通・接 近条件	労働力の確保の難易	最寄駅への接近性	()駅まで 約()km 優る やや 普通 やや 劣る 優る			()駅まで 約()km 優る やや 普通 やや 劣る 優る			()駅まで 約()km 優る やや 普通 やや 劣る 優る			()駅まで 約()km 優る やや 普通 やや 劣る 優る										
		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			()まで 約()km 優る 普通 劣る										
	交通及び林道等の整備の状態と林産物の搬出の状態	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 優る やや 普通 やや 劣る 優る			当該地域における標準的な道路幅員()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る			当該地域における標準的な道路幅員()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る			当該地域における標準的な道路幅員()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る										
		最寄市場への接近性	()まで 約()km 優る やや 普通 やや 劣る 優る			()まで 約()km 優る やや 普通 やや 劣る 優る			()まで 約()km 優る やや 普通 やや 劣る 優る			()まで 約()km 優る やや 普通 やや 劣る 優る										
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 優る やや 普通 やや 劣る 優る	海拔()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	海拔()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	海拔()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	海拔()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る															
		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	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	斜面の型は()型 優る 普通 劣る	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 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る															
宅地化等の影響の程度	宅地化等の影響	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る																
行政上の助成及び規制の程度	行政上の助成	行政上の助成	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る								
		公園・保安林砂防指定地等の規制	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る								
	その他の規制																					
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					

農地（田地）地域要因調査及び格差率算定表

付表1の9

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()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	約()m 優る やや 普通 やや 劣る 優る	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	最寄集落まで	最寄集落まで	最寄集落まで	最寄集落まで														
		出荷的集荷地との接近性	集落から集荷地まで	集落から集荷地まで	集落から集荷地まで	集落から集荷地まで	集落から集荷地まで														
		農道の状態	幅員()m ()舗装	幅員()m ()舗装	幅員()m ()舗装	幅員()m ()舗装	幅員()m ()舗装	幅員()m ()舗装		100		100									100
自然的条件	地勢	傾斜の方向	()向	()向	()向	()向	()向														
		傾斜の角度	()度	()度	()度	()度	()度	()度													
	土壌の状態	土壌の良否	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る													
		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 やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る												
	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	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	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
行政的条件的	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		100		100									100	
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		100		100									100	
格差率合計								()	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		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		平成 年 月 日		100		平成 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					
交通・ 接近条件	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		
	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					
環 境 条 件	最寄商店街 への接近性	()商店街 バス・徒歩()分	優る やや普通 やや劣る	()商店街 バス・徒歩()分	優る やや普通 やや劣る	()商店街 バス・徒歩()分	優る やや普通 やや劣る	()商店街 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					
環 境 条 件	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					
環 境 条 件	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					
環 境 条 件	危険施設・ 処理施設等 の有無	有() 無	有(小 やや小 通常 やや大) 無	有() 無	有(小 やや小 通常 やや大) 無	有() 無	有(小 やや小 通常 やや大) 無	有() 無	有(小 やや小 通常 やや大) 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 極端劣る 劣る	間口()m	普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 劣る	間口()m	普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 劣る			
	奥行通減	奥行()m	普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 劣る	奥行()m	普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 劣る	奥行()m	普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 劣る			
	奥行()		普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 劣る		普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 劣る		普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 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 極端劣る 劣る	最大整形地()㎡ 最大利用率()%	普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 劣る	最大整形地()㎡ 最大利用率()%	普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 劣る			
	三角地	()角 最小角()度	普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 劣る	()角 最小角()度	普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 劣る	()角 最小角()度	普通 やや劣る 劣る 相当 極端劣る 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	用途地域及びその他の地域地区等 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		100	100	
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	

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		平成 年 月 日			100			平成 年 月 日			100			(標)→()	(標)→()	
取引等の価格		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	接面道路の 系統構造等 の状況	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 接近性	最寄バス停 ()まで ()m	優る	普通	劣る	最寄バス停 ()まで 最寄駅まで ()m	優る	普通	劣る	最寄バス停 ()まで 最寄駅まで ()m	優る	普通	劣る			
交通 接近 条件	利便施設・レ クリエーション施設 への接近性		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る		優る	普通	劣る	100	100	
環 境 条 件	眺望の良否		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	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	優る	やや 優る	普通	やや 劣る	優る	やや 優る	普通	やや 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・地等災害発生性の危険性	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・振動等公害発生の程度	有 () 無	優る 普通 劣る	有 () 無	優る 普通 劣る	有 () 無	優る 普通 劣る				
画地条件	傾斜の程度	傾斜地()度 平坦地	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	傾斜地()度 平坦地	普通 やや 劣る	傾斜地()度 平坦地	普通 やや 劣る				
	地積	()㎡ 過大・過小	優る 普通 劣る	()㎡ 過大・過小	普通 やや 劣る 相当 極端 劣る 劣る	()㎡ 過大・過小	普通 やや 劣る 相当 極端 劣る 劣る				
	形状		優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る		普通 やや 劣る 相当 極端 劣る 劣る		普通 やや 劣る 相当 極端 劣る 劣る				
	接面道路との関係	接面道路との高低差 ()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	接面道路との高低差 ()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る	接面道路との高低差 ()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 劣る				
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				
その他	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

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				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		平成 年 月 日 ()			100			平成 年 月 日 ()			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			
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 優る 普通 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 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	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								
交 通 接 近 条 件	商業地域の中 心への接近性	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る	()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る								
	最 寄 駅 への接近性	()駅まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る	()駅まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る	()駅まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る	()駅まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 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 優る 普通 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 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 優る 普通 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 劣る		優る やや 普通 やや 劣る 優る 優る 普通 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 劣る	極端 劣る	間口()m	普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 劣る	極端 劣る	間口()m	普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 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 劣る	極端 劣る	奥行()m	普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 劣る	極端 劣る	奥行()m	普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 劣る	極端 劣る			
	奥行短小		普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 劣る	極端 劣る		普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 劣る	極端 劣る		普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 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 劣る	極端 劣る	奥行/間口 = ()	普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 劣る	極端 劣る	奥行/間口 = ()	普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 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 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 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 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 劣る	極端 劣る	()角 最小角()度	普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 劣る	極端 劣る	()角 最小角()度	普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 劣る	極端 劣る			
	地積()	面積()㎡	普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 劣る	極端 劣る	面積()㎡	普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 劣る	極端 劣る	面積()㎡	普通 やや劣る 劣る	相当 劣る 劣る	極端 劣る			
	面大増価	面積()㎡	普通 やや優る 優る	相当 優る 優る	特に 優る	面積()㎡	普通 やや優る 優る	相当 優る 優る	特に 優る	面積()㎡	普通 やや優る 優る	相当 優る 優る	特に 優る			
	高低	接面街路より ()m ()い	優る やや優る 優る	普通 やや劣る 劣る	劣る	接面街路より ()m ()い	優る やや優る 優る	普通 やや劣る 劣る	劣る	接面街路より ()m ()い	優る やや優る 優る	普通 やや劣る 劣る	劣る			
	角地	側道の巾員 ()m	普通 やや優る 優る	相当 優る 優る	特に 優る	側道の巾員 ()m	普通 やや優る 優る	相当 優る 優る	特に 優る	側道の巾員 ()m	普通 やや優る 優る	相当 優る 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 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 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 優る	特に 優る	100		100	
行政的 条件 その他	用途地域 の地域等 容積率()%	優る やや優る 優る	普通 やや劣る 劣る	劣る	用途地域 ()容積率()%	優る やや優る 優る	普通 やや劣る 劣る	劣る	用途地域 ()容積率()%	優る やや優る 優る	普通 やや劣る 劣る	劣る	100		100	
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	

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)		()		()		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		(平成 年 月 日)		(100)		(平成 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	
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	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 線引込		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 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			
	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	地積等 ()㎡	利用上の障害 有 無 ()㎡ (過大 大 普通 小 過小)	利用上の障害 有 無 ()㎡ (過大 大 普通 小 過小)	利用上の障害 有 無 ()㎡ (過大 大 普通 小 過小)	利用上の障害 有 無 ()㎡ (過大 大 普通 小 過小)				
	形状	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 優る				
接面街路との関係		四方路 三方路 二方路 一方路	四方路 三方路 二方路 一方路	四方路 三方路 二方路 一方路	四方路 三方路 二方路 一方路		100		100
行政的 条件 その他	用途地域 () 建蔽率 ()% 容積率 ()%	弱い 普通 強い	用途地域 () 建蔽率 ()% 容積率 ()%	弱い 普通 強い	用途地域 () 建蔽率 ()% 容積率 ()%	弱い 普通 強い	100		100
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

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)		(標準地)		(標準地)		調査年月日			
所在地								担当者氏名			
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		売主 買主 仲介者 鑑定士 宅建業者 他官庁 地元精通者		格 差 率			
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		平成 年 月 日 ()		100		平成 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 相続税評価額		円/m ² 相続税評価額		円/m ² 相続税評価額		格 差 計 格 差 計	
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 普通 やや 劣る 劣る 優る	接面()m 非接面 街路まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る 劣る 優る	接面()m 非接面 街路まで ()m	優る やや 普通 やや 劣る 劣る 優る	優る やや 普通 やや 劣る 劣る 優る			
	画地の形状・間口・奥行等	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	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 強い 弱い	用途地域 () 建蔽率()% 容積率()%	弱い やや 普通 やや 強い 強い 弱い	用途地域 () 建蔽率()% 容積率()%	弱い やや 普通 やや 強い 強い 弱い	弱い やや 普通 やや 強い 強い 弱い	100	100	
そ の 他	地盤の高低・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	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 ()			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					平成 年 月 日 ()			100			平成 年 月 日 ()			100			(標)→()	(標)→()
取引等の価格					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	
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					
接 近 条 件	幅員等の構造	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 劣る	()まで 約 ()km	優る	やや 優る	普通 劣る	()まで 約 ()km	優る	やや 優る	普通 劣る					
条 件	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 劣る	()まで 約 ()km	優る	やや 優る	普通 劣る	()まで 約 ()km	優る	やや 優る	普通 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					
条 件	標 高	標高()m	優る	やや 優る	普通 劣る	標高()m	優る	やや 優る	普通 劣る	標高()m	優る	やや 優る	普通 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							
条 件	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					
条 件	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 劣る		優る	やや 優る	普通 劣る		優る	やや 優る	普通 劣る					
														100		100		

付表2の6-②

A (標準地)

B ()

C ()

宅地化条件	宅地化等の影響	A (標準地)			B ()			C ()			100	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	優る やや優る	普通	やや劣る 劣る				
行政的 条件	公園・保安林・砂防指定地等の規制 (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
	その他の規制 (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	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		

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		担当者氏名						
																	前		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																									
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		平成 年 月 日					100					平成 年 月 日					100					(標)→()		(標)→()			
取引等の価格		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			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	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	100			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	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		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 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	(有 無)	優る		普通		劣る	100			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	()アール	優る	やや 優る	普通	やや 劣る	劣る								
	形 状	長方形・正方形 やや不整形・不整形	優る		普通		劣る	長方形・正方形 やや不整形・不整形	優る		普通		劣る	長方形・正方形 やや不整形・不整形	優る		普通		劣る	100×			100×				
	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	100			100				

付表2の7-②

A (標準地)

B ()

C ()

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			
	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		100	100
	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

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					前					担当者氏名								
																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		平成 年 月 日 ()					平成 年 月 日 ()					(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	円/m ²					相続税評価額	円/m ²			
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	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							
	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 ()	優る	普通	劣る	()	有 無 ()	優る	普通	劣る	()	有 無 ()	優る	普通	劣る			100	100	

付表2の8-②

(標準地)

()

()

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			
	補助金・ 融資等 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		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

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

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

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 平成 年 月 日

条件	項目	細項目	標準地		対象地		格差	計
			記号	(土地表示)	土地所有者	(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		
		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)						100
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		
		商店街との接近の程度	最寄商店街()商店街まで (バス・徒歩) 約()分 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	()商店街まで (バス・徒歩) 約()分 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	()商店街まで (バス・徒歩) 約()分 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	()商店街まで (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, 官公庁等 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・乾湿等の良否	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	下水道 優る 普通 劣る	下水道 優る 普通 劣る	下水道 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	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る	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() 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		()
画地条件	地積・間口・奥行・形状等	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	()㎡ 普通 やや劣る 劣る		
		間口狭小	()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る		
		奥行通減	()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る		
		奥行短小	()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()m 普通 やや劣る 劣る 相当劣る 極端劣る	()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()㎡ 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()㎡ 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()㎡ 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()㎡ 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	方位 接面街路の方位 北、西、東、南、その他()	方位 接面街路の方位 北、西、東、南、その他()	方位 接面街路の方位 北、西、東、南、その他()	方位 接面街路の方位 北、西、東、南、その他()		
		角地・その他	高低 接面街路より約()m ()い 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	高低 接面街路より約()m ()い 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	高低 接面街路より約()m ()い 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	高低 接面街路より約()m ()い 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		関係	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		
条	準角地	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 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 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 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	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		
		三方路						
		袋地						
		無道路地						
		崖地等						
		私道減価						
		その他	高圧線下地積 高圧線下地積()㎡総地積に対し()%	高圧線下地積 高圧線下地積()㎡総地積に対し()%	高圧線下地積 高圧線下地積()㎡総地積に対し()%	高圧線下地積 高圧線下地積()㎡総地積に対し()%		100 × ()
		その他	高圧線下地積 高圧線下地積()㎡総地積に対し()%	高圧線下地積 高圧線下地積()㎡総地積に対し()%	高圧線下地積 高圧線下地積()㎡総地積に対し()%	高圧線下地積 高圧線下地積()㎡総地積に対し()%		100
		行政的	用途地域 用途地域() 建ぺい率()% 容積率()%	用途地域 用途地域() 建ぺい率()% 容積率()%	用途地域 用途地域() 建ぺい率()% 容積率()%	用途地域 用途地域() 建ぺい率()% 容積率()%		()
条件	その他 その他() 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い	その他 その他() 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い	その他 その他() 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い	その他 その他() 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い		100		
その他	その他 その他() 優る 普通 劣る	その他 その他() 優る 普通 劣る	その他 その他() 優る 普通 劣る	その他 その他() 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	その他	格差率計	
	()	()	()	()	()	()	()	
	100	100	100	100	100	100	100	
	標準地評価価格	格差率	算定価格					
	円/㎡ × () /100 =						円/㎡	
評価格							円/㎡	
評価格算定者							印	
調整後の価格 (評価格を調整した場合)							円/㎡	
評価担当者							印	

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 平成 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	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る		()			
		(除雪施設等)								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		()			
		利便施設等との接近の程度	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	
		日照・通風の良否	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					
		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	
		供給処理施設の状況	上水道	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る				
			下水道	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る				
			温泉	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る				
		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				
		災害発生の危険性	洪水・地すべり等災害発生の危険性	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る				
		公害発生の程度	騒音、振動等公害発生の程度	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	
		地積・形状	普通	劣る	相当劣る	普通	劣る	相当劣る					
			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 × ()
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					
		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	$\frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} = \frac{(\quad)}{100}$									格差率計			
	標準地評価格			格差率			算定価格						
$\text{円/m}^2 \times (\quad) / 100 =$									円/m ²				
評価格										円/m ²			
評価格算定者										印			
調整後の価格 (評価格を調整した場合)										円/m ²			
評価担当者										印			

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 平成 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													
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	普通	劣る	優る	普通	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	優る	普通	劣る	優る	普通	劣る											
		(除雪施設等)								()									
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	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					
		奥行進減	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 = ()	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						
		不整形地	最大利用率()%	最大整形地()m ²	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る	最大利用率()%	最大整形地()m ²	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る			
		三角地	()角、最小角()度	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る	()角、最小角()度	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る					
		地積過小又は過大	面積()m ²	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る	面積()m ²	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る					
		面大増加	面積()m ²	普通	やや優る	優る	相当に優る	極端に優る	面積()m ²	普通	やや優る	優る	相当に優る	極端に優る					
		接面街路との関係	高低差	高低差()m	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	高低差()m	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る				
				側道の幅員()m	普通	やや優る	優る	相当に優る	特に優る	側道の幅員()m	普通	やや優る	優る	相当に優る	特に優る				
				裏面道路の幅員()m	普通	やや優る	優る	相当に優る	特に優る	裏面道路の幅員()m	普通	やや優る	優る	相当に優る	特に優る				
				他の道路の幅員(m、 m)	普通	やや優る	優る	相当に優る	特に優る	他の道路の幅員(m、 m)	普通	やや優る	優る	相当に優る	特に優る				
		その他	袋地形状	路地状の奥行()m						路地状の奥行()m									
				無道路地	取付道路の取得の(可・否)及びその幅員()m、延長()m					取付道路の取得の(可・否)及びその幅員()m、延長()m									
崖地等	崖地の地積()m ²							崖地の地積()m ²											
その他	総地積に対して()%							総地積に対して()%						100×()					
行政的條件	公法上の規制の程度	用途地域()					用途地域()												
		容積率(/10)	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	()					
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			行政的條件			その他			格差率計
	()			()			()			()			()			()			()
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																		印	
調整後の価格(評価格を調整した場合)																		円/m ²	
評価担当者																		印	

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 平成 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 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	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・接接近条件	主要交通機関との距離	最寄交通機関との接近性	標準地から()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	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				()	
		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	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					
		専用岸壁	有(優る、普通、劣る) 無	有(優る、普通、劣る) 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					
		上下水道等ガス	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る					
画地条件	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	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()㎡ 利用上の阻害 有(過大、大、普通、小、過小) 無	対象地の面積()㎡ 利用上の阻害 有(過大、大、普通、小、過小) 無			100×()		
		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					
行政的条件	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()% その他の地域・地区() 弱い 普通 強い	用途地域() 建ぺい率()% 容積率()% その他の地域・地区() 弱い 普通 強い			()		
		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
標準地評価価格			格差率			算定価格			
			円/㎡ × () / 100			=			円/㎡
評価価格									円/㎡
評価格算定者									印
調整後の価格 (評価格を調整した場合)									円/㎡
評価担当者									印

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 平成 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	その他	高圧線下地			位置() 電圧()kV 線下地積()㎡			100× () 100	
行政的	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			() 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	画地条件		行政的		その他		格差率計
			()	x	()	x	()	=	()
			標準地評価格	100	格差率	100	算定価格	100	
			円/㎡ × () /100 =						円/㎡
評価	格								円/㎡
評価	格算定者								印
調整	後の価格								円/㎡
調整	(評価格を調整した場合)								円/㎡
評価	担当者								印

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 平成 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	交通の便否	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						
		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						
	搬出の便否	幅員等の構造	搬出地点の道路幅員()m 優る 普通 劣る	搬出地点の道路幅員()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					() 100	
自然的条件	積雪等の気象の状態	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	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	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					() 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	行政上の規制の程度	公園、保安林、砂防指定地等の規制	指定の内容() 優る 普通 劣る	指定の内容() 優る 普通 劣る					() 100	
		その他の規制							() 100	
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	交通・接近条件		自然的条件	宅地化条件	行政的条件	その他	格差率計			
	$\frac{()}{100} \times$		$\frac{()}{100} \times$	$\frac{()}{100} \times$	$\frac{()}{100} \times$	$\frac{()}{100}$	= $\frac{()}{100}$			
標準地評価格			格差率			算定価格				
			円/㎡ × () /100 =			円/㎡				
評価格							円/㎡			
評価格算定者							印			
調整後の価格 (評価格を調整した場合)							円/㎡			
評価担当者							印			

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 平成 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	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					保水の日数約()日 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る						
		雑の多少	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						100× () 100
		形状	優る 普通 劣る					優る 普通 劣る						
		障害物による障害度	優る 普通 劣る					優る 普通 劣る						
行政的条件	行政上の規制の程度	行政上の規制の程度	弱い		普通	強い	弱い		普通	強い				
	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		() 100		
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 $\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} = \frac{()}{100}$													
標準地評価格			格差率					算定価格						
			円/m ² × () /100 =										円/m ²	
評価格													円/m ²	
評価格算定者													印	
調整後の価格 (評価格を調整した場合)													円/m ²	
評価担当者													印	

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 平成 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						
			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	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	優る 普通 劣る					優る 普通 劣る							
行政的条件	行政上の規制の程度	行政上の規制の程度	弱い 普通 強い					弱い 普通 強い					() 100		
		行政上の助成の程度	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		
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
		$\frac{()}{100}$		$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100}$			$\frac{()}{100} \times \frac{()}{100}$			$\frac{()}{100}$			$= \frac{()}{100}$		
		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													印		
調整後の価格 (評価格を調整した場合)													円/㎡		
評価担当者													印		

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

残 地 補 償 金 算 定 調 書 (案)

平 成 年 月 日

請 負 者 名

残地補償額算定表

別記様式2-3-3

算定年月日 平成 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							
借地権等が存在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格③	円/㎡ (別紙個別的要因調査及び格差率算定表のとおり)						
当該残地の評価格④ <small>(運用方針第43第1項(2))</small>	標準地評価格	×	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	当該残地の評価格	
	円/㎡				円/㎡	円/㎡	
補償額の算定 <small>(運用方針第43第1項(1))</small>	$\left\{ \text{取得に係る当該画地の評価格③} \times \text{---} \text{当該残地の評価格④} \times (1 - \text{売却損率}) \right\} \times \text{当該残地の面積①} = \text{補償額⑤}$						
残地の利用目的変更に伴う補償を行う場合はその内容	<small>(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)</small>						
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 <small>(運用方針第43第2項)</small>	残権利に対する補償額	(運用方針第43第2項(1))	$\left\{ \frac{\text{円/㎡}}{\text{㎡}} \times \text{---} \times \frac{\text{円/㎡}}{\text{㎡}} \times (1 - \text{---}) \right\} \times \text{---} = \text{--- 円}$				
		(運用方針第43第2項(2))	$\frac{\text{円/㎡}}{\text{㎡}} \times \text{---} \times \frac{\text{円}}{\text{円}} = \text{---}$				
	残地の所有権に対する補償額	<small>(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第2項(1)により算定した補償額⑥ = 補償額⑧)</small>					
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 平成 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	底地評価額 ③ (評価額×底地権利割合①)	所有権以外の権利の評価額 ④ (一体評価算定価格×借地権利等割合①)	起業者認定評価額 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	底地評価額 ⑥ (評価額×底地権利割合①)	所有権以外の権利の評価額 ⑦ (一体評価算定価格×借地権利等割合①)	起業者認定評価額 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2-3-5

算定年月日 平成 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							
(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)							
残地の利用目的変更に伴う補償を行う場合はその内容							
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))	{ 消滅させる借地権等に係る当該画地の借地権等の評価格(権利)③ - 当該残借地権等の評価格(権利)④ × (1 - 売却損率) } × 当該残借地権等の面積① = 補償額⑥				
		円/㎡ 円/㎡ ㎡ = 円					
	(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					
	円/㎡ ㎡ 円 円						
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第2項(1)により算定した補償額⑥ = 補償額⑧)					
円		円 円 円					
-		=					
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							

