



商業地(普通・近隣)調査及び算定表

地域要因

条件	項目	細項目	基準地又は取引事例地の属する地域 (類似地域)	標準地の属する地域 (近隣地域)	格差	計
街路条件	街路の状態	幅員	当該地域における標準的な街路幅員( ) m	当該地域における標準的な街路幅員( ) m		( ) 100
			街路の種類( )名称( )	街路の種類( )名称( )		
		舗装	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
		歩道	幅員( ) m	幅員( ) m		
		勾配	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
	街区の状態	系統及び連続性	普通 やや劣る 劣る	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 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		
交通・接近条件	顧客の交通手段の状態等	最寄駅名( )	最寄駅名( )			
		最寄駅の数	最寄駅名( )、基準地の属する地域に比較し 多い やや多い ほぼ同じ やや少ない 少ない			
		最寄駅への接近性	最寄駅の( )方約( ) m	最寄駅の( )方約( ) m		
		官公署との接近性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		主要な官公署( )	主要な官公署( )			
		駐車場の整備状態	優る やや優る 普通	優る やや優る 普通		
		交通規制の状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
環境条件	経済施設の配置	デパート・大型店の数、積延面積	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		
		全国的規模の店舗、事務所数、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		
		娯楽施設の状態	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		
		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		
	背後地及び顧客の購買力等	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		
			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	
			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	
	競争の状態と経営者の創意と資力	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		
			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	
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	
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		
自然的環境	営業時間の長さ	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		
		地質、地盤等	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
行政的條件	洪水・地すべり等の災害発生危険性	無 小さい やや小さい やや大きい 大きい	無 小さい やや小さい やや大きい 大きい			
		公法上の規制の程度	容積率( )/10	容積率( )/10		
			優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
			高さ制限による規制	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	
		防火地域等の指定に伴う制限	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
			用途地域( )	用途地域( )		
		その他の規制	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
弱い 普通 強い	弱い 普通 強い					
その他	将来の動向	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
		優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
地域要因の比較	街路条件	交通・接近条件	環境条件	行政的條件	その他	計
		( )/100 × ( )/100 × ( )/100 × ( )/100 × ( )/101 = ( )/100				

商業地(郊外路線)調査及び算定表

地域要因

条件	項目	細項目	基準地又は取引事例地の属する地域 (類似地域)	標準地の属する地域 (近隣地域)	格差	計
街路条件	街路の状態	幅員	当該地域における標準的な街路幅員( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	当該地域における標準的な街路幅員( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		歩道	幅員( ) m 優る 普通 やや劣る 劣る	幅員( ) m 優る 普通 やや劣る 劣る		
		勾配	普通 やや劣る 劣る	普通 やや劣る 劣る		
		構造	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
		系統及び連続性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		( ) 100
交通・接近条件	顧客の交通手段の状態等	最寄駅への接近性	最寄駅の( )方約( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	最寄駅の( )方約( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		都市中心部への接近性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		公共利便施設への接近性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		主要幹線道路等との接近性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		( )
環境条件	交通の量	交通の量	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		沿道の状態				
	経済施設の配置	店舗の種類	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		店舗等連れたる性質	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		大型店等の有無、進出の程度	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
	背後地及び顧客の購買力等	営業時間の短長	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
		その他の顧客を誘引する施設の有無、状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
洪水・地すべり等の災害発生危険性	背後地の状態	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
行政的条件	公法上の規制の程度	顧客の購買力等	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
		地域、地区の規制	地域、地区( ) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	地域、地区( ) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
その他	その他	その他	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い		( ) 100
		将来の動向	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		( )
地域要因の比較	その他	その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		( )
		街路条件	交通・接近条件	環境条件	行政的条件	その他
$\frac{( )}{100} \times \frac{( )}{100} \times \frac{( )}{100} \times \frac{( )}{100} \times \frac{( )}{100} = \frac{( )}{100}$						

工業地(中小工場)調査及び算定表

地域要因

条件	項目	細項目	基準地又は取引事例地の属する地域 (類似地域)					標準地の属する地域 (近隣地域)					格差	計
			優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る		
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅員	当該地域における標準的な街路幅員( ) m 街路の種類( ) 名称( ) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る					当該地域における標準的な街路幅員( ) m 街路の種類( ) 名称( ) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る						( ) 100
		舗装	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						
		承継及連続性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る					優る やや優る 普通 やや劣る 劣る						
		(除雪施設等)												
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	都心への接近性	( )まで(特、急、普)で約( )時間 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る					( )まで(特、急、普)で約( )時間 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る						( ) 100
		輸送施設の整備の状況	空港との接近性 優る 普通 劣る					空港との接近性 優る 普通 劣る						
	労働力の確保の難易	高速道路IC等への接近性	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る					優る やや優る 普通 やや劣る 劣る						
		主要交通機関との接近性等	( )駅まで約( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る					( )駅まで約( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る						
関連産業との関係位置の状態	関連産業との関係位置	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る					優る やや優る 普通 やや劣る 劣る							
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						( ) 100
		工業用水	優る 普通 劣る					優る 普通 劣る						
		工場排水	優る 普通 劣る					優る 普通 劣る						
	公害発生の危険性	水質汚濁、大気汚染等	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る					優る やや優る 普通 やや劣る 劣る						
		洪水・地すべり等の災害等	無 小さい やや小さい やや大きい 大きい					無 小さい やや小さい やや大きい 大きい						
自然的環境	地盤、地質等	優る 普通 劣る					優る 普通 劣る							
行政的條件	行政上の助成及び規制の程度	助成	助成の内容( ) 優る 普通 劣る					助成の内容( ) 優る 普通 劣る						( ) 100
		規制	用途地域( ) 建ぺい率( )% 容積率( )% その他の地域、地区( ) 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い					用途地域( ) 建ぺい率( )% 容積率( )% その他の地域、地区( ) 弱い やや弱い 普通 やや強い 強い						
			その他の規制	弱い 普通 強い					弱い 普通 強い					
その他	その他	工場進出の向	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る					優る やや優る 普通 やや劣る 劣る						( ) 100
		その他	優る 普通 劣る					優る 普通 劣る						
地域要因の比較			街路条件 ( ) 100		交通・接近条件 ( ) 100		環境条件 ( ) 100		行政的條件 ( ) 100		その他 ( ) 100		計 ( ) 100	

宅地見込地調査及び算定表

地域要因

条件	項目	細項目	基準地又は取引事例地の属する地域 (類似地域)		標準地の属する地域 (近隣地域)		格差	計
			( )	( )	( )	( )		
交通	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・バス停まで約( )m	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	( )駅まで約( )km・バス停まで約( )m	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		最寄駅の格	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
		最寄駅から都心への接近性	( )駅までの鉄道距離約( )km	優る 普通 劣る	( )駅までの鉄道距離約( )km	優る 普通 劣る		
接近	商業施設の配置の状態	最寄駅から都心への接近性	( )まで約( )km	優る 普通 劣る	( )まで約( )km	優る 普通 劣る		
		最寄商業施設の性格	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
条件	学校・公園・病院等の配置の状態	幼稚園、学校、病院等	幼稚園約( )km、小学校約( )km 中学校約( )km、病院約( )km	優る 普通 劣る	幼稚園約( )km、小学校約( )km 中学校約( )km、病院約( )km	優る 普通 劣る		
		周辺幹線街路への接近性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
環境	気象の状態	日照、温度、湿度、通風等	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る				
		自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	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	
条件	供給処理施設の状態	上水道、電気等	引込距離、電気約( )m、上水道約( )m	優る 普通 劣る	引込距離、電気約( )m、上水道約( )m	優る 普通 劣る		
		周辺地域の状態	住宅地域等の性格規模等	(説明は末尾記載のこと)	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	(説明は末尾記載のこと)	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	
条件	市街化進行の程度	市街化進行の程度	(説明は末尾記載のこと)	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	(説明は末尾記載のこと)	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		都市規模・性格等	人口、財政、教育施設等	(基準地等の属する地域に比較して)	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
条件	危険施設・処理施設等の有無	変電所、ガスタンク等	( )約( )m、( )約( )m	無 有・小さい 有・やや大きい	( )約( )m、( )約( )m	無 有・小さい 有・やや大きい		
		災害発生の危険性	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		
条件	公害発生の程度	騒音、大気汚染等	(基準地等の属する地域に比較して)	騒音、大気汚染、その他( ) やや小さい ほぼ同じ やや大きい				( ) 100
		宅地造成条件	難易及び必要の程度	1㎡当たりのおおよその造成費約( )円 盛土高約( )m、切土高約( )m	易しい やや易しい 普通 やや難しい 難しい	1㎡当たりのおおよその造成費約( )円 盛土高約( )m、切土高約( )m	易しい やや易しい 普通 やや難しい 難しい	( ) ( )
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( )	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
地域要因の比較		交通・接近条件	環境条件	宅地造成条件	行政的条件	その他	計	
		( ) 100	( ) 100	( ) 100	( ) 100	( ) 100	= ( ) 100	

田地調査及び算定表

地域要因

条件	項目	細項目	基準地又は取引事例地の属する地域 (類似地域)			標準地の属する地域 (近隣地域)			格差	計
			優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	優る		
交通・接近条件	交通の便否	集落との接近性	最寄集落まで約( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			最寄集落まで約( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			100	
		出荷の集荷地との接近性	集落から集荷地まで約( ) m 優る 普通 劣る			集落から集荷地まで約( ) m 優る 普通 劣る				
		農道の状態	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
自然的条件	地勢	傾斜の方向	( ) 向 優る 普通 劣る			( ) 向 優る 普通 劣る			100	
		傾斜の角度	( ) 度 優る 普通 劣る			( ) 度 優る 普通 劣る				
	土壌の状態	土壌の良否	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
	かんがい排水の状態	かんがいの良否	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
		排水の良否	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			優る やや優る 普通 やや劣る 劣る				
	災害危険性	水害の危険性	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る				
その他の災害の危険性		優る 普通 劣る			優る 普通 劣る					
宅地化条件	宅地化等の影響の程度	宅地化等の影響	有る やや有る 無し			有る やや有る 無し			100	
行政的条件	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	補助金・融資金等による助成の程度	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る				
その他	その他	その他	優る 普通 劣る			優る 普通 劣る			100	
地域要因の比較			交通・接近条件	自然的条件	宅地化条件	行政的条件	その他	計		
			$\frac{( )}{100}$	$\times$	$\frac{( )}{100}$	$\times$	$\frac{( )}{100}$	$\times$	$\frac{( )}{100}$	$\times$



林地 ( ) 調査及び算定表

地域要因

条件	項目	細項目	基準地又は取引事例地の属する地域 (類似地域)	標準地の属する地域 (近隣地域)	格差	計
交通・接近条件	交通の便否及び林産物搬出の便否	最寄駅への接近性	( ) 駅まで約( ) km 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	( ) 駅まで約( ) km 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		( ) 100
		最寄集落への接近性	( ) まで約( ) km 優る 普通 劣る	( ) まで約( ) km 優る 普通 劣る		
		林道等の配置、構造の状況	当該地域における標準的な道路幅約( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	当該地域における標準的な道路幅約( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		最寄市場への接近性	( ) まで約( ) km 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	( ) まで約( ) km 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
自然的条件	日照・気温等の気象の状態	日照・気温	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		( ) 100
		降雨量・霧積雪	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
		積雪	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
		風	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		
	標高・傾斜等の地勢の状態	標高	海拔( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	海拔( ) m 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る		
		傾斜	当該地域の標準的な傾斜角度(°) 優る 普通 劣る	当該地域の標準的な傾斜角度(°) 優る 普通 劣る		
		斜面の型	斜面の型は( ) 型 優る 普通 劣る	斜面の型は( ) 型 優る 普通 劣る		
土壌の状態	土壌の良否	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る			
災害の危険性	獣害の危険性	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る			
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		( )	
行政的条件	行政上の助成及び規制の程度	行政上の助成	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		( )
		公園、保安林、砂防指定地等の規制	規制の内容( ) 優る 普通 劣る	規制の内容( ) 優る 普通 劣る		
		その他の規制	弱い 普通 強い	弱い 普通 強い		
その他	その他	優る 普通 劣る	優る 普通 劣る		( ) 100	
地域要因の比較	交通・接近条件	自然的条件	宅地化条件	行政的条件	その他	計
	( ) 100	× ( ) 100	× ( ) 100	× ( ) 100	× ( ) 100	= ( ) 100

標準地及び取引事例地等調査表

標準地 番号	標準地等	所在地	土地所有者等	公簿面		現況		取引時点	取引価格	時点 修正	事情 補正	建付減価 補正	補正後の 取引価格
				地目	地積	地目	地積						
No.	標準地												
	事例地 (No. )									—	100	100	
	事例地 (No. )												
	事例地 (No. )												
	事例地 (No. )												

(備考) 事例地の土地所有者欄は上段に売主、下段に買主の氏名を記載すること。

時点修正率及び事情補正率算定表

事例地 番号	取引 時点	価格 時点	時点修正 (土地評価事務処理細則第7条 号による)		事情補正	
			計算式等	修正率	事情	補正率
No.						
No.						
No.						
No.						
No.						

標準地の見取図

(標準地が起業地内に存するところは、実測平面図に表示する。)