

○国有財産評価基準について

〔平成13年3月30日
財理第1317号〕

改正 平成14年4月1日財理第1434号
同14年11月20日同第4278号
同15年4月1日同第1415号
同16年3月25日同第1175号
同17年3月31日同第1257号
同18年3月30日同第1231号
同18年11月22日同第4375号
同19年6月25日同第2614号
同23年5月13日同第2200号
同25年10月31日同第4995号
同30年9月18日同第3112号
令和元年9月24日同第3227号
同2年12月23日同第4154号
同4年9月30日同第3238号
同5年6月6日同第1615号

財務省理財局長から各財務（支）局長、沖縄総合事務局長宛

標記のことについて、別紙のとおり定めたから、通知する。

別 紙

国 有 財 産 評 価 基 準

目 次

第1章 総則

第1 目的

第2 定義

第3 評価によって求める価格

第4 評定価格の決定

第5 書面等の作成・提出等の方法

第2章 鑑定業者等による評価

第1 評価の区分

第2 評価の分類

1 不動産鑑定評価を徴する場合

2 精通者意見を徴する場合

第3 評価の手順

1 基本的事項の確定、関係資料の収集及び計画的事務処理

2 鑑定業者等の選定及び依頼

- 3 鑑定評価書等の審査
- 4 評定価格の決定
- 5 評価調書の作成
- 第3章 評価の特例
 - 第1 取扱方針等
 - 1 処分の促進を図る必要がある場合の取扱い
 - 2 緊急を要する場合等の取扱い
 - 3 「相続税評価額」、「時価倍率」、「時点による修正」、「更地価格における造成・有益費等相当額」及び「借地権等割合」の求め方
 - 第2 単独利用困難な土地の評定価格の求め方
 - 1 宅地
 - 2 宅地造成地
 - 3 その他の土地
 - 第3 堂宇敷地等の評定価格の求め方
 - 1 堂宇敷地
 - 2 墳墓地
 - 3 海浜地
 - 4 池沼
 - 5 ゴルフ場等敷地
 - 6 貸付中の軌道等敷地
 - 7 鉱泉地
 - 第4 貸付中の財産等の評定価格の求め方
 - 1 対象財産
 - 2 土地の評定価格の求め方
 - 3 建物の評定価格の求め方
 - 第5 緊急を要する場合等の評価
 - 1 土地
 - 2 自用の建物
 - 3 工作物
 - 4 機械
 - 5 船舶
 - 6 航空機
 - 第6 評定価格の決定
 - 1 評定価格の求め方
 - 2 端数計算
 - 第7 評価調書の作成
- 第4章 評価替
 - 第1 評定価格の有効期間
 - 第2 評価替の方法
 - 第3 改めて鑑定評価書等を徴する場合
 - 第4 評価調書

第5章 他の手法等

様式

- 第1号様式 鑑定評価依頼書
- 第2号様式 鑑定評価請求書
- 第3号様式 審査調書
- 第3-2号様式 審査チェックシート
- 第4号様式 評価調書
- 第5号様式 単独利用困難な土地評定価格調書
- 第5-2号様式 【倍率地域】「地積規模の大きな宅地の評価」算出調書
- 第6号様式 貸付中の財産等評定価格調書
- 第7号様式 緊急を要する場合等（土地）評定価格調書
- 第8号様式 建物評定価格調書
- 第9号様式 工作物・機械・船舶・航空機評定価格調書
- 第10号様式 地域格差率算出調書
- 第11号様式 個別格差率算出調書

別表

- 別表第1 木造建物種目別価格構成割合表
- 別表第2 地域格差比較項目表
- 別表第3 個別格差比較項目表（A）
- 別表第4 個別格差比較項目表（B）
- 別表第5 個別格差比較項目表

第1章 総則

第1 目的

本基準は、国有財産等の評価及び審査の手順等を定め、評価事務の適正を期し、かつ、統一的な運用を図ることを目的とする。

第2 定義

本基準において使用する用語の定義は以下による。

- 1 国有財産等 国有財産法（昭和23年法律第73号）第2条第1項第1号から第4号までに規定する国有財産、第6号に規定する国有財産のうち不動産の信託の受益権及び国有財産となるべき財産並びにこれらに関する借地権、借家権等の権利
- 2 財務局長等 財務局長、福岡財務支局長及び沖縄総合事務局長
- 3 財務局等 財務局、福岡財務支局及び沖縄総合事務局
- 4 不動産鑑定評価 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第3条第1項に規定する不動産鑑定士が行う不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日付国土交通事務次官通知）に則った不動産の鑑定評価
- 5 鑑定評価書 不動産鑑定評価による成果物

- 6 不動産価格等調査 不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項に規定する不動産鑑定士が行う不動産鑑定評価基準に則らない不動産の価格等調査
- 7 価格調査書 不動産価格等調査による成果物
- 8 精通者意見 不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項に規定する不動産鑑定士が行う調査及び不動産鑑定士以外の民間精通者が行う調査
- 9 意見書 精通者意見による成果物
- 10 鑑定評価書等 鑑定評価書、価格調査書及び意見書
- 11 鑑定業者等 不動産鑑定業者及び民間精通者
- 12 評価財産 評価対象となる国有財産等
- 13 価格時点 鑑定評価等において価格等判定の基準となる日
- 14 単独利用困難な土地 地形狭長等のため、評価土地のみでは周辺土地利用と同様の機能を十分に発揮できない土地（注1、注2）
 - （注1）土地の所在する地域の利用状況等により単独利用困難か否かの考え方が異なるものであることに留意する。
 - （注2）無道路地及び袋地は、公道からの位置並びに通行手段の確保の可能性及び経済性等を勘案して、単独利用困難か否かを判定する。
- 15 一体利用地 評価土地を含めて一体利用することが適当と認められる画地（土地所有関係にかかわらず、一面地として利用されているか否か、その使用の実態に応じて判定する。）
- 16 貸付中の財産等 貸付中の財産（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条第1項に基づく定期借地権及び同法第23条に基づく事業用定期借地権が設定されたものを除く。）及び誤信使用財産
- 17 誤信使用財産 平成13年3月30日付財理第1267号「誤信使用財産取扱要領」通達第1に規定する誤信使用財産

第3 評価によって求める価格

財務局長等は、国有財産等の評価に当たって、財政法（昭和22年法律第34号）第9条及び予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第80条第2項の趣旨を踏まえ、評価財産の適正な対価（以下、「評定価格」という。）を求めることを基本とする。

第4 評定価格の決定

財務局長等が評定価格を決定するに当たっては、第3章に規定する場合を除き、鑑定業者等による鑑定評価書等を徴し、本基準に基づく審査等を経て、評定価格を決定する。

ただし、賃料については、他の通達の定めるところにより算定を行うが、不動産鑑定評価を徴する場合の、評価の手順については、本基準による。

第5 書面等の作成・提出等の方法

1 電子ファイルによる作成

本通達に基づき、作成を行う書面等（書面その他文字、図形その他の人の知覚によって認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。以下同じ。）については、電子ファイルにより作成を行うことができる。

2 電子メール等による提出等

- (1) 本通達に基づく提出等の手続のうち、書面等により行うこととしているものについては、電子メール等の方法により行うことができる。
- (2) 上記(1)の方法により提出等を行うときは、電子ファイルをもって行うものとする。

第2章 鑑定業者等による評価

第1 評価の区分

国有財産等の評価は、原則として次の1～6の区分により行う。

1 土地

(1) 宅地

イ 更地

建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。

ロ 建付地

建物等の用に供されている敷地で、建物等及びその敷地が同一の所有者に属し、かつ、当該所有者により使用され、その敷地の使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。

ハ 貸家建付地

建物等の用に供されている敷地で、建物等及びその敷地が同一の所有者に属するが、建物が賃貸借に供されている宅地をいう。

ニ 借地権

借地借家法第2条第1号に規定する借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいう。

ホ 底地

宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。

ヘ 地上権等

上記以外の土地に係る権利をいう。

(2) 宅地見込地

(3) 農地（採草放牧地を含む。）

(4) 林地（原野を含む。）

2 建物及びその敷地（土地とその定着物（建物、工作物、立木竹等）を一体で評価する場合）

(1) 自用の建物及びその敷地

建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であり、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における当該建物及びその敷地をいう。

(2) 貸家及びその敷地

建物所有者とその敷地の所有者とが同一人であるが、建物が賃貸借に供されている場合における当該建物及びその敷地をいう。

(3) 借地権付建物

借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及びその敷地（借地権）をい

う。

(4) 区分所有建物及びその敷地

建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 2 条第 3 項に規定する専有部分並びに当該専有部分に係る同条第 4 項に規定する共用部分の共有持分（区分所有建物）及び同条第 6 項に規定する敷地利用権をいう。

(5) その他

借家権、不動産の信託の受益権等で上記以外の権利をいう。

3 建物等

(1) 建物

(2) 工作物

(3) 立木竹

4 機械

5 船舶

6 航空機

第 2 評価の分類

1 不動産鑑定評価を徴する場合

上記第 1 の 1～3 の評価は、原則として不動産鑑定評価による。ただし、1(3)に関しては精通者意見によることができる。

なお、やむを得ず、不動産鑑定評価を行うことができない場合等は、その理由等を明らかにした上で、不動産価格等調査によることができる。

2 精通者意見を徴する場合

上記第 1 の 4～6 の評価は、精通者意見による。

第 3 評価の手順

1 基本的事項の確定、関係資料の収集及び計画的事務処理

評価財産について、処分又は取得等の担当者（機関）から評価の依頼があった場合には、下記(1)及び(2)に掲げる基本的事項を確定するとともに、下記(3)に掲げる関係資料の収集を行う。

なお、上記第 1 の 1～3 については、不動産鑑定評価基準を踏まえ、下記(4)及び(5)についても設定する。

また、評価財産に係る利用計画、契約予定日等について確認を行うとともに、評価事務に要する日数のほか、不動産鑑定士等の選定、処分又は取得等の担当者（機関）における予定価格の決定、処分等相手方との折衝等の事務に要する日数を勘案の上、評価の着手日及び評価額の回答日の設定を行うなど、評価事務を計画的に行う。

(1) 評価財産

評価に際しては、次のイ～トに掲げる物的事項及び権利関係（所有権及び所有権以外の権利）の態様に関する事項について資料等を基に評価財産を確定する。

イ 土地

所在、地番、種目（地目）、地積等

ロ 建物

所在、地番、家屋番号、種目、構造、数量（建面積、延面積）、建築年月日、用途等

ハ 工作物

所在、地番、種目、構造、数量、設置年月日等

ニ 立木竹

所在、地番、樹種、樹齡、数量（材積、本数、束）等

ホ 機械

所在、地番、構造、型式、寸法、能力、製造年月日等

ヘ 船舶

所在、地番、構造、寸法、能力、建造年月日等

ト 航空機

所在、種類、構造、型式、寸法、能力、製造年月日等

(2) 価格時点

不動産等の価格は、時の経過により変動しているものであることから、価格時点を設定する。

(3) 関係資料

国有財産等の価格は、その現実の状態に応じて変動しうるものであるから、現実の状態が確認できる資料等を、客観性の確保に配慮しつつ、可能な限り収集する。

(4) 評価条件

評価に際しては、どのような性格の価格又は賃料を求めるかにより、下記イに掲げる評価条件を設定する。

下記ロ及びハに掲げる評価条件は、それぞれに定めた要件を満たし、かつ、現実と異なる価格形成要因を前提とする必要があると認められる場合に、設定することができる。

イ 対象確定条件

依頼目的に応じて次の(イ)～(ハ)に掲げる条件より設定する。

(イ) 現状所与

(ロ) 独立鑑定評価

(ハ) 部分鑑定評価

(ニ) 併合鑑定評価、分割鑑定評価

(ホ) 未竣工建物等鑑定評価

(ハ) その他

ロ 想定上の条件

現実の価格形成要因と異なる状態を前提とし、①利用者の利益を害するおそれがないこと、②実現性、③合法性の不動産鑑定評価基準における3要件を、他の事情を含めて総合勘案の上設定する。

ハ 調査範囲等条件

既存の調査及び不動産鑑定士の通常の調査の範囲では事実確認が困難な場合、かつ、利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合に設定する。

ニ その他の条件

鑑定評価委託契約において業務上の前提条件がある場合に設定する。

(5) 価格又は賃料の種類

上記(4)で定めた評価条件を踏まえ、下記イ及びロに掲げる価格又は賃料の種類を設定する。

イ 価格

- (イ) 正常価格
- (ロ) 限定価格
- (ハ) 特定価格
- (ニ) 特殊価格

ロ 賃料

- (イ) 正常賃料
- (ロ) 限定賃料
- (ハ) 継続賃料

2 鑑定業者等の選定及び依頼

(1) 鑑定業者等の選定

鑑定業者等は、令和元年9月24日付財理第3228号「国有財産等の評価に係る不動産鑑定業者の選定方法について」通達に定めるところにより選定する。

(2) 鑑定業者等への評価依頼

鑑定業者等への評価依頼は、鑑定評価の基本的事項として、対象不動産、価格時点及び価格又は賃料の種類を確定した書面（別紙第1、2号様式参照）により行う。

その際、必要な関係資料を提供し、資料の作成者や背景・経緯等の基本情報について説明を行うとともに、評価条件についても適切に伝える。

また、評価財産の過去の一般競争入札における最低売却価格等の情報についても、別紙第1号様式（別紙）を活用するなどして適切に伝える。

評価の依頼に当たっては、地下埋設物等の価格形成要因が地価に及ぼす影響を十分説明するよう鑑定業者等に要請する。また、不動産市況が著しく変動していると認められる場合、あるいは、無道路地等市場性が特に劣ると認められる場合は、地価の動向を特に注視するとともに売却の難易度等の市場性の程度について慎重に検討することを鑑定業者等に要請する。

なお、評価依頼後、依頼時に定めた基本事項等の内容が変更された場合等には、必要に応じて、価格等調査ガイドライン（注）「Ⅱ．業務の目的と範囲等の確定」に定めのある「変更を明記した文書等」（いわゆる「確認書」）の取り交わしを行う。

（注）「価格等調査ガイドライン」とは、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」（平成21年8月28日付国土交通事務次官通知）をいう。

3 鑑定評価書等の審査

(1) 審査に当たっての基本姿勢

鑑定業者等から提出された鑑定評価書等の審査は、客観的立場において行い、鑑定評価書等の内容について確認を行う。その際、不動産鑑定評価基準及び価格等調査ガイドラインに留意する。

(2) 審査の方法

鑑定評価書等の審査は、原則として、書面審査（鑑定評価書等の内容についての鑑定業者等への聴取及び説明資料の徴求を含む。）によるものとする。ただし、書面審査の

みでは審査の適正を期し難いと認めるときは、実地調査の上、審査を行う。

(3) 審査の手順

イ 価格形成要因の把握

物件調書等を基に物的確認や価格形成要因を把握する。

ロ 鑑定評価書等の審査事項

鑑定評価書等の審査は、次の(イ)～(ニ)に掲げる事項等について別紙第3－2号様式を活用し確認する。

(イ) 依頼内容と鑑定評価書等の記載内容との整合性

- ① 評価財産の範囲
- ② 依頼に当たり設定した評価条件

(ロ) 物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書等の記載内容との整合性

- ① 評価財産の物的確認
- ② 評価財産の権利態様の確認
- ③ 評価財産の地域要因及び個別的要因

(ハ) 表記及び計算の正確性

(ニ) 鑑定評価の各段階における各種判断等の説得性

- ① 近隣地域の範囲及び近隣地域における標準的使用（標準画地の設定）
- ② 評価財産の最有効使用（土地の最有効使用、土地建物の最有効使用、同一需給圏、市場参加者等の分析）
- ③ 適用した評価手法、その内容
- ④ 試算価格又は試算賃料の調整（複数の評価手法を適用した場合には、各手法間の考え方及び採用数値等の整合性を含む。）

(4) 鑑定評価書等の内容の是正又は再検討等の要請

イ 事実関係に係る是正

鑑定評価書等の記載内容と依頼内容とが異なるとき及び誤認があるときは、鑑定業者等に対してその相違点を明らかにして、是正の要請をする。

ロ 疑問点、不明点に係る再検討等

鑑定評価書等の内容について、疑問点、不明点がある場合には、その内容の説明等を求めるとともに、必要に応じて再検討等の要請をする。

ハ 第三者チェックの意見の活用

平成30年9月18日付財理第3111号「普通財産の処分価格等の明確化に係る手続きについて」通達第4の1に定める第三者チェックの結果、外部の有識者から意見が示された場合は、不動産鑑定士に伝達し、活用を促す。

(5) 審査調書の作成

鑑定評価書等の審査を行った後、審査内容を明らかにした審査調書を作成する。審査調書は、別紙第3号様式を標準とする。ただし、財務局等の実情により、これを修正して使用して差し支えない。

4 評定価格の決定

(1) 上記3に定める鑑定評価書等の審査を経て、当該評価額等を基として評定価格を決定する。

なお、本基準に定めがあるものに限り当該評価額等と異なる価格を評定価格とするこ

とができる。

ただし、複数の鑑定業者等から鑑定評価書を徴した場合は、これらを平均した価格を基とする。

- (2) 一般競争入札対象財産の評定価格を求めるに当たっては、需給の状況等を考慮して、鑑定評価額を 20 パーセントの範囲内で修正することができる。
- (3) 評定価格を算定する場合の価格の端数計算（賃料の評価を除く。）は、上位 4 位以下の端数を四捨五入の上、上位 3 位をもって評定価格とする。

なお、価格計算の結果、1,000 円未満となった場合には、1,000 円とする。

(4) 消費税の取扱い

評価に当たって、消費税法(昭和 63 年法律第 108 号)第 4 条第 1 項の規定により消費税の課税対象となる建物等の評価額は、原則として消費税相当額を含まない価格とする。

ただし、同法第 6 条第 1 項の規定により非課税となる土地等の評価において、土地の造成等課税対象となる役務の提供に係る経費等を考慮するときは、当該経費等相当額は消費税相当額（円単位未満の端数については切捨てとする。）を含めた額による。

5 評価調書の作成

評定価格の決定に当たっては、評価内容を明らかにした評価調書を作成する。

評価調書は、別紙第 4 号様式を標準とし、財務局等の実情により、これを修正して使用して差し支えない。

なお、評価調書の作成は、審査調書の作成と併せて行うものであることに留意する。

第 3 章 評価の特例

第 1 取扱方針等

1 処分の促進を図る必要がある場合の取扱い

評価財産が、単独利用困難な土地、堂宇敷地等及び貸付中の財産等であって、財務局長等が、当該財産の特性を考慮して処分の促進を図る必要があると認める場合には、国の職員が下記第 2 から第 4 までの規定に基づき簡易な評価方法により評定価格を求めることを妨げない。

この場合、単独利用困難な土地及び堂宇敷地等を評価する場合には、需給関係による修正を加えることができる。

2 緊急を要する場合等の取扱い

財務局長等が、特別の事情により緊急に評価を行わなければならない場合等、第 2 章により処理することが適当でないと認める場合等には、国の職員が下記第 5 の規定に基づく方法により評定価格を求めることを妨げない。

3 「相続税評価額」、「時価倍率」、「時点による修正」、「更地価格における造成・有益費等相当額」及び「借地権等割合」の求め方

本章における「相続税評価額」、「時価倍率」、「時点による修正」、「更地価格における造成・有益費等相当額」及び「借地権等割合」の求め方は、次による。なお、「更地価格における造成・有益費等相当額」及び「借地権等割合」は、それを考慮する必要がある場合に適用する。

(1) 相続税評価額の求め方

相続税評価額は、昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56、直審（資）17 国税庁長官通達「財産評価基本通達」（以下「財産評価基本通達」という。）の規定によって算定された価格とする。

その際、価格時点が 9 月以降であるものは、その年の相続税評価額を用いる。

なお、価格時点は、評価財産の売却予定日等を考慮して適切に設定することに留意する。

(2) 時価倍率の求め方

時価倍率は、原則として 1.00 倍とし、財務局長等が必要と認める場合は 1.00 倍を修正することができる。

なお、時価倍率を求めるに当たり、相続税評価額の調査時点（評価土地の価格時点の属する年の相続税評価額の場合はその年の 1 月、前年分の相続税評価額の場合は前年の 1 月）と評価土地の価格時点との間に価格水準の変動があるときは、その間の時点による修正を行う。

(3) 時点による修正の求め方

時点による修正を行う場合は、次のイ～ハのうち相当と認められる方法により地価変動率を求め、取引事例価格又は相続税評価額をその地価変動率により修正する。なお、イの方法については、一般に、公示地又は基準地は、相対的に良好な取引条件を有していることに留意する。

イ 公示価格又は基準地の標準価格を基とした変動率による。

ロ 過去の相続税路線価の変動率を基として決定した率による。

ハ 上記イ及びロを加味した変動率による。

また、上記イ～ハの算出上、公示価格、基準地の標準価格又は相続税路線価の基準日以降の変動については、これらのほか、民間の調査機関等の地価動向調査、一般的な不動産取引の状況等を考慮することができる。

さらに、イ～ハの方法により求めた地価変動率が、地域の地価変動率に即応していないと認められる場合等は、鑑定業者等による鑑定評価書等によることができる。

(4) 更地価格における造成・有益費等相当額の求め方

造成・有益費等相当額は、財産評価基本通達の規定に準じて算定し、この規定により算定することができない又は適当でないときは、鑑定業者等の鑑定評価書等により求めることができる。

なお、取引事例価格を基とした価格、相続税評価額を基とした価格又は鑑定業者等の鑑定評価書等において既に造成・有益費等相当額が控除されている場合には、重複して控除することのないよう留意する。

(5) 借地権等割合の求め方

借地権割合、借家権割合及び耕作権割合は、次のイ又はロにより求める。なお、評価財産が誤信使用財産である場合の借地権等割合は、「誤信使用財産取扱要領」通達による。

イ 借地権割合及び借家権割合は、財産評価基本通達の規定に基づく割合により求める。なお、財産評価基本通達の規定に基づく地域別の借地権割合及び借家権割合によることが著しく実情に沿わないと認められる場合は、鑑定業者等の鑑定評価書等によることができる。

(注) 国有地上に存する建物を貸家に行っている場合であって、当該建物に借家権が付着することにより評価上の減価要因と認められるときには、借地権割合に借家権割合を乗じて求めた率を、算式において適用することができる。

ロ 耕作権割合は、財産評価基本通達の規定に基づく割合により求める。なお、財産評価基本通達の規定に基づく地域別の耕作権割合によることが著しく実情に沿わないと認められる場合は、鑑定業者等（原則として当該土地の所在する地域における農業委員会とする。）の意見書によることができる。

(注) 上記のほか、評価財産が私有地上の国有建物である場合の借地権価格の取扱いは、昭和 61 年 4 月 23 日付蔵理第 1686 号「私有地上の国有建物の処理について」通達によることに留意する。

第 2 単独利用困難な土地の評定価格の求め方

単独利用困難な土地の評定価格は、宅地、宅地造成地及びその他の土地に区分し、次の 1～3 の算式により数量単位当たりの評定価格を求め、これに評価土地の面積を乗じて求める。

1 宅地

(1) 一体利用地内に宅地の取引事例が調査確認された場合

(算式)

$$\text{数量単位当たりの評定価格} = \left[\begin{array}{l} \text{取引事例} \\ \text{価格を基と} \\ \text{した価格} \end{array} - \begin{array}{l} \text{造成・有益} \\ \text{費等相当額} \end{array} \right] \times (1 - \text{借地権等割合}) \times \begin{array}{l} \text{需給関係に} \\ \text{よる修正率} \end{array}$$

(更 地 価 格)

イ 取引事例価格を基とした価格の求め方

取引事例価格を基とした価格は、一体利用地について、次の算式により求める。

(算式)

$$\text{取引事例} \\ \text{価格を基と} \\ \text{した価格} = \frac{\left[\begin{array}{l} \text{各取引} \\ \text{事例価格} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{事情に} \\ \text{よる修正} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{時点に} \\ \text{よる修正} \end{array} \right] \text{の合計}}{\text{取 引 事 例 の 数}}$$

(イ) 取引事例価格の求め方

取引事例価格は、評価土地の価格時点から原則として既往 5 年以内の取引事例を採用する。

(ロ) 事情による修正の求め方

事情による修正は、次の A～C のとおりとする。

A 取引事例価格が取引の際における極度の買込み、売急ぎ又は特別な縁故関係等による特別な事情が加味されたものであるときは、これを調査の上修正する。

B 取引事例価格が所有権以外の権利付価格であるときは、これらの権利が付されていない土地としての価格に修正する。

C 取引事例価格に立木補償及び移転補償等土地の対価以外のものが含まれているときは、当該取引事例価格からこれらを控除して修正する。

ロ 需給関係による修正率の求め方

評価土地について、次の(イ)又は(ロ)の態様に依じて、需給関係による修正率を適用する。

なお、評価土地が複数の態様にまたがる場合には、態様ごとに区分したうえで、需給関係による修正率を適用する。さらに、評価土地の態様が重複する場合には、重複する態様のうち、最も低い修正率（残価率）を適用する。

(イ) 評価土地が、私道敷地、高圧線下地又はがけ地以外の土地の場合

需給関係による修正率（残価率）は、50パーセントとする。

(ロ) 評価土地が、私道敷地、高圧線下地又はがけ地の場合

需給関係による修正率（残価率）は、それぞれの態様別に次表に掲げる修正率による。

なお、採用した取引事例価格が、私道敷地、高圧線下地又はがけ地であって評価土地と同一の態様に属する土地に係る価格である場合は、需給関係による修正を行わない。

態 様 別		修正率 (残価率) (%)
私 道 敷 地		10
高 圧 線 下 地		30
が け 地	45 度 以 上	5
	30 度 以 上 45 度 未 満	20
	15 度 以 上 30 度 未 満	40

(2) 一体利用地内に宅地の取引事例がない場合

(算式)

$$\text{数量単位当たりの評価価格} = \left[\begin{array}{l} \text{相続税評価額} \\ \text{を基とした価格} \end{array} - \begin{array}{l} \text{造成・有益} \\ \text{費等相当額} \end{array} \right] \times (1 - \text{借地権等割合}) \times \text{需給関係による修正率}$$

(更 地 価 格)

イ 相続税評価額を基とした価格の求め方

相続税評価額を基とした価格は、一体利用地について、次の算式により求める。

(算式)

$$\text{相続税評価額を基とした価格} = \text{相続税評価額} \times \text{時価倍率}$$

(イ) 相続税評価額を基とした価格の算出が困難な場合は、鑑定業者等の鑑定評価書

等により求めることができる。

(ロ) 評価土地が、私道敷地、高圧線下地又はがけ地の場合は、一体利用地について、財産評価基本通達で定める私道評価、がけ地補正率等の修正は行わないことに留意する。

ロ 需給関係による修正率の求め方

需給関係による修正率は、上記(1)ロにより求める。

なお、がけ地について、財産評価基本通達の規定にいう土砂災害特別警戒区域内にあるものは、特別警戒区域補正率に上記(1)ロの修正率を乗じて適用する。この場合において、財産評価基本通達の規定により、その最小値は 0.50 とすると定められているが、本基準では、単独利用困難な土地の性質に鑑み、当該最小値は適用しない。

(注) 評価土地が、倍率地域に所在する特別警戒区域内にある宅地の場合であって、市町村に一体利用地に係る固定資産税評価額への特別警戒区域の指定による減価の有無を確認し、既に考慮されている場合には、財産評価基本通達に定める土砂災害特別警戒区域内に係る規定の適用対象とならないことに留意する。

2 宅地造成地

宅地造成地とは、分譲又は賃貸等を目的として造成された住宅地、学校用地及び工場団地等で、造成後経過期間がおおむね5年以内のもの、分譲又は賃貸等を目的とした宅地造成中の住宅地、学校用地及び工場団地等並びに宅地造成することが決定若しくは予定されている住宅地、学校用地及び工場団地等をいう。

(注1) 宅地造成は、田、畑等宅地以外の土地を宅地とするため、道路等公共施設の新設を伴うなど相当規模の切土、盛土等の土木工事を要するものであることに留意する。

(注2) 「造成後経過期間がおおむね5年以内のもの」の判断は、宅地造成地の所在する地域の発展状況によって、造成後市街化されるまでの期間に著しく差異を生ずる場合があるので、造成後の経過期間が例えば2～3年であっても周辺が市街地として熟成しているときは、宅地として評価するものであるから留意する。

(1) 宅地造成地内に宅地見込地の取引事例が調査確認された場合

宅地造成地内に宅地見込地（宅地造成前の土地（素地）をいう。以下同じ。）の取引事例が調査確認された場合には、次の算式により求める。

(算式)

$$\begin{array}{l} \text{数量単位} \\ \text{当たりの} \\ \text{評定価格} \end{array} = \left(\begin{array}{l} \text{取引事例} \\ \text{価格を基と} \\ \text{した価格} \end{array} - \begin{array}{l} \text{造成・有益} \\ \text{費等相当額} \end{array} \right) \times (1 - \text{耕作権割合}) \times \begin{array}{l} \text{需給関係に} \\ \text{よる修正率} \end{array}$$

(更 地 価 格)

イ 取引事例価格を基とした価格の求め方

取引事例価格を基とした価格は、評価土地の所在する宅地造成地内について、次により求める。

(算式)

$$\text{取引事例価格を基とした価格} = \frac{\left[\text{各取引事例価格} \times \text{事情による修正} \times \text{時点による修正} \times \text{各取引事例の面積} \right] \text{の合計}}{\text{取引事例の総面積}}$$

(イ) 取引事例価格の求め方

取引事例価格は、評価土地の価格時点から原則として既往3年以内の取引事例のすべてを採用する。ただし、取引事例の採用に当たっては、次の①～④によっても差し支えない。

- ① 評価土地の分布状況等からみて、単一の価格によることが著しく不相当と認められる場合は、宅地造成地を適宜分割し、それぞれに対応する取引事例価格による。
- ② 複数の取引事例価格が同一年（暦年又は決算年度）内にある場合は、最後に行われた取引の取引時点を同一年内のすべての取引事例価格の取引時点とする。
- ③ 評価土地の価格時点から既往1年又は2年以内に宅地見込地の価格水準を把握できる取引事例価格がある場合は、既往1年又は2年以内の取引事例価格による。
- ④ 評価土地の価格時点から既往3年以内の取引事例価格がない場合は、既往5年以内の取引事例価格を採用する。

(ロ) 事情による修正の求め方

事情による修正は、上記1(1)イ(ロ)により求める。

ロ 需給関係による修正率の求め方

需給関係による修正率は、上記1(1)ロにより求める。

(2) 宅地造成地内に宅地見込地の取引事例がない場合

(算式)

$$\text{数量単位当たりの評定価格} = \left[\begin{array}{l} \text{相続税評価額} \\ \text{を基とした価格} \end{array} - \begin{array}{l} \text{造成・有益} \\ \text{費等相当額} \end{array} \right] \times (1 - \text{耕作権割合}) \times \begin{array}{l} \text{需給関係に} \\ \text{よる修正率} \end{array}$$

(更地価格)

イ 相続税評価額を基とした価格の求め方

相続税評価額を基とした価格は、一体利用地について、次の算式により求める。

(算式)

$$\text{相続税評価額を基とした価格} = \text{相続税評価額} \times \text{時価倍率}$$

- (イ) 相続税評価額を基とした価格の算出が困難な場合は、宅地造成地に想定した標準的な規模の画地（宅地見込地の状態）について鑑定業者等の鑑定評価書等により求めることができる。

(ロ) 評価土地が、私道敷地、高圧線下地又はがけ地の場合は、一体利用地について、財産評価基本通達で定める私道評価、がけ地補正率等の修正は行わないことに留意する。

ロ 需給関係による修正率の求め方

需給関係による修正率は、上記1(2)ロにより求める。

3 その他の土地

(1) 一体利用地内に取引事例が調査確認された場合

(算式)

$$\begin{array}{l} \text{数量単位} \\ \text{当たりの} \\ \text{評定価格} \end{array} = \left(\begin{array}{l} \text{取引事例} \\ \text{価格を基と} \\ \text{した価格} \end{array} - \begin{array}{l} \text{造成・有益} \\ \text{費等相当額} \end{array} \right) \times (1 - \text{耕作権割合}) \times \begin{array}{l} \text{需給関係に} \\ \text{よる修正率} \end{array}$$

(更 地 価 格)

イ 取引事例価格を基とした価格の求め方

取引事例価格を基とした価格は、一体利用地について次の算式により求める。

(算式)

$$\begin{array}{l} \text{取引事例} \\ \text{価格を基と} \\ \text{した価格} \end{array} = \frac{\left(\begin{array}{l} \text{各取引} \\ \text{事例価格} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{事情に} \\ \text{よる修正} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{時点に} \\ \text{よる修正} \end{array} \right) \text{の合計}}{\text{取 引 事 例 の 数}}$$

(イ) 取引事例価格の求め方

取引事例価格は、評価土地の価格時点から原則として既往5年以内の取引事例を採用する。

(ロ) 事情による修正の求め方

事情による修正は、上記1(1)イ(ロ)により求める。

ロ 需給関係による修正率の求め方

需給関係による修正率は、上記1(1)ロにより求める。

(2) 一体利用地内に取引事例がない場合

(算式)

$$\begin{array}{l} \text{数量単位} \\ \text{当たりの} \\ \text{評定価格} \end{array} = \left(\begin{array}{l} \text{相続税評価} \\ \text{額を基とし} \\ \text{た価格} \end{array} - \begin{array}{l} \text{造成・有益} \\ \text{費等相当額} \end{array} \right) \times (1 - \text{耕作権割合}) \times \begin{array}{l} \text{需給関係に} \\ \text{よる修正率} \end{array}$$

(更 地 価 格)

イ 相続税評価額を基とした価格の求め方

相続税評価額を基とした価格は、一体利用地について、次の算式により求める。

(算式)

相続税評価額を基とした価格 = 相続税評価額 × 時価倍率

(イ) 相続税評価額を基とした価格の算出が困難な場合は、一体利用地に想定した標準的な規模の画地についての鑑定業者等の鑑定評価書等により求めることができる。

(ロ) 評価土地が、私道敷地、高圧線下地又はがけ地の場合は、一体利用地について、財産評価基本通達で定める私道評価、がけ地補正率等の修正は行わないことに留意する。

ロ 需給関係による修正率の求め方

需給関係による修正率は、上記 1(2)ロにより求める。

第3 堂宇敷地等の評定価格の求め方

堂宇敷地、墳墓地、池沼等の特殊な現況にある評価土地の1平方メートル当たりの算定評価価格は、上記第2に準じて求める。この場合において、相続税評価額を基とした価格を使用するときは、評価土地が高圧線下地又はがけ地の場合であっても、財産評価基本通達で定めるがけ地補正率等の修正を行う。

ただし、造成・有益費等相当額の控除及び借地権等割合による修正は行わず、需給関係による修正は、次の1～7に掲げる残価率及び増加修正率による。

なお、これらの土地が単独利用困難な土地に該当する場合は、原則として上記第2の規定を優先して適用するものとする。

1 堂宇敷地

堂宇敷地（地蔵尊、馬頭観音及び祠等の敷地）については、その状況に応じ、残価率を50パーセント程度まで見込む。

2 墳墓地

墳墓地（墳墓の用に供されている土地）については、その状況に応じ、残価率を50パーセント程度まで見込む。

3 海浜地

海浜地（表土が砂れきからなる海沿いの自然状態にある平坦な土地）については、当該土地を近隣の土地に相応した土地とするために必要とする造成費等相当額の限度内において、経済価値を参しゃくして残価率を見込む。

なお、評価土地が林地に介在する場合は、その状況に応じ、残価率を50パーセント程度まで見込む。

4 池沼

池沼（自然水等を貯水している土地）については、次の(1)又は(2)のいずれかによる。

(1) 評価土地を近隣の土地に相応した土地とするために必要とする造成費等相当額の限度内において、その経済価値を参しゃくして残価率を見込む。

なお、評価土地が林地に介在する場合は、その状況に応じ、残価率を50パーセント程度まで見込む。

(2) 評価土地を養魚池として利用し、その経済価値が高いと認められる場合は、その状況に応じ、当該土地を養魚池とするために必要とする造成費等相当額及び当該養魚池の収

益力等を参しゃくして増加修正率を見込む。

5 ゴルフ場等敷地

ゴルフ場等敷地（ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場及びこれらに準ずる土地）については、次の(1)又は(2)のいずれかによる。

- (1) 評価土地をゴルフ場等敷地とするために必要とする造成費等相当額及び当該ゴルフ場等の収益力を参しゃくして増加修正率を見込む。
- (2) 評価土地の経済価値が低いと認められる場合は、その状況に応じ、近隣の土地に相応した土地とするために必要とする造成費等相当額の限度内において、その経済価値を参しゃくして残価率を見込む。

6 貸付中の軌道等敷地

「貸付中の軌道等敷地」とは、貸付契約後、10年以上軌道敷及びプラットホーム敷として利用されている土地をいい、軌道等敷地には、車輛基地、駅舎、宿舍及び倉庫敷地は含まないものとする。

また、その一面地は、帯状の土地をその周辺の価格標準を考慮し、適宜、一定の範囲で分割して定めるものとする。

なお、需給関係による修正率は50パーセントとする。

7 鉱泉地

鉱泉地（鉱泉（温泉及び冷泉を含む。）の湧出口並びにその維持及び管理に必要な土地）は、一口座について、その鉱泉地と状況の類似する鉱泉地の価格若しくは取引事例価格又は鑑定業者等の鑑定評価書を参しゃくして求める。

第4 貸付中の財産等の評定価格の求め方

1 対象財産

貸付中の財産等で、宅地として評価する場合には以下のいずれの基準も満たすものとし、宅地以外として評価する場合には下記(2)を満たすものとする。

なお、貸付中の土地が単独利用困難な土地や堂宇敷地等に該当する場合は、原則として上記第2又は第3の規定を優先して適用するものとする。

(1) 面積基準

評価財産の土地の面積が、おおむね1,000平方メートル以下のものとする。

(2) 金額基準

下記2の規定に基づいて算定した評価額が、宅地として評価する場合には、おおむね5,000万円以下のものとし、宅地以外として評価する場合には、おおむね3,000万円以下のものとする。

2 土地の評定価格の求め方

評価財産の土地の評定価格は、次の算式により数量単位当たりの評定価格を求め、これに面積を乗じて求める。

(算式)

$$\begin{array}{l} \text{数量単位} \\ \text{当たりの} \\ \text{評定価格} \end{array} = \left(\begin{array}{l} \text{相続税評価} \\ \text{額を基とし} \\ \text{た価格} \end{array} - \begin{array}{l} \text{造成・有益} \\ \text{費等相当額} \end{array} \right) \times (1 - \text{借地権等割合}) \\ \text{(更地価格)}$$

相続税評価額を基とした価格は、次の算式により求める。

(算式)

$$\text{相続税評価額を基とした価格} = \text{相続税評価額} \times \text{時価倍率}$$

なお、相続税評価額を基とした価格の算出が困難な場合は、鑑定業者等の鑑定評価書等により求めることができる。

3 建物の評定価格の求め方

一棟の建物の評定価格は、次の算式により数量単位当たりの評定価格を求め、これに一棟の建物の延面積を乗じて求める。

(1) 国有地上の建物の場合

(算式)

$$\begin{array}{l} \text{数量単位当たり} \\ \text{の評定価格} \end{array} = \begin{array}{l} \text{自用の建物の} \\ \text{算定評価価格} \end{array} \times (1 - \text{借家権割合})$$

自用の建物の算定評価価格は、当該建物の再調達原価を求め、当該再調達原価に物理的減価による修正を加えるほか、必要に応じ機能的・経済的減価による修正を加えて求める。

(イ) 評価方法

一棟の自用の建物の延1平方メートル当たりの算定評価価格は、次の算式により求める。

(算式)

$$V = C \times M \times FV$$

この算式中、各符号は次のとおりとする。

V	算定評価価格
C	再調達原価
M	物理的減価による修正
FV	機能的・経済的減価による修正

(ロ) 再調達原価の求め方

評価建物を新たに建築するものとしての標準的な再調達原価は、鑑定業者等の鑑定評価書等を基に求める。

(ハ) 物理的減価による修正の求め方

評価建物の建設後の期間の経過に伴い、自然的作用による老朽及び地震・火災等の偶発的な事故により損傷している場合又は評価建物に使用者が有益費を投じている場合は、物理的減価による修正を行う。

なお、物理的減価による修正は、次のA及びBにより求めた経年による残価率及

び減失残価率の相乗積による。

A 経年による残価率の求め方

経年による残価率は、当該建物の実情により、定額法又は定率法のうちいずれか適当と判断される方法で次の算式により求める。

(定額法により、経年による残価率を求める場合)

(算式)

$$\text{経年による残価率} = 1 - \left[\frac{1 - \text{建物残存割合}}{\text{建物耐用年数}} \times \text{経過年数} \text{ (注)} \right]$$

(定率法により、経年による残価率を求める場合)

(算式)

$$\text{経年による残価率} = (1 - \text{償却率})^{\text{経過年数} \text{ (注)}}$$

(注) 建物耐用年数、建物残存割合及び償却率は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年3月31日大蔵省令第15号)別表に基づき求める。

また、建物の経過年数は、当該建物の建設年月日から価格時点までの期間について月数計算により求めるものとし、この場合の月数は暦に従って計算し、1か月に満たない端数を生じたときは、これを1か月とする。

ただし、次の(A)～(C)に掲げる場合は、上記により算定した経過年数に替え、当該建物の耐用年数から当該建物の価格時点以降について現実に使用に耐えると見込まれる期間を控除した期間を、経過年数とみなして求める。

なお、「現実に使用に耐えると見込まれる期間」の具体的な判断に当たっては、鑑定業者等の意見を求め、客観的に判断する。

(A) 評価建物の維持管理が特に良好なものであるとき

(B) 評価建物の維持管理が特に不良等(地震・火災等により被害を受け、若しくは化学薬品を使用していたことにより、又は行政財産の用途廃止後未使用の状態となり、通常の維持管理が行われていないことにより、老朽化が著しいもの等)であるとき

(C) 評価建物の構造及び仕上げの程度が著しく劣るとき

B 減失残価率の求め方

「減失」とは、地震・火災による被害、盗難及び風水害により、建物構成部材が減失している状態をいい、建物が減失した場合に適用する減失残価率は、鉄筋コンクリート造建物等(注)については、次の(A)及び(C)、木造建物については次の(B)及び(C)のそれぞれの相乗積により求める。

(注) 鉄筋コンクリート造建物等とは、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造、無筋コンクリート造、れんが造、石造及び、これらと木造を併用する建物等をいう(以下同じ。)

(A) 鉄筋コンクリート造建物等の減失残価率は、減失している部分を補修するために必要な減失補修額(概算で差し支えない。)を工種別に次の

算式により求める。

(算式)

$$\text{減失残価率} = 1 - \frac{\text{減失補修額 (総額)}}{\text{再調達原価 (総額)}}$$

(B) 木造建物の減失残価率は、別表第1に掲げる「木造建物種目別価格構成割合表」による評価建物の各構造区分の価格構成割合に、当該構造区分の減失割合（概算で差し支えない。）を乗じて得た計数の合計（次の算式においてSと表示する。）を求め、これに次の算式を適用して算出する。

(算式)

$$\text{減失残価率} = 1 - \frac{S}{\text{価格構成割合の合計 (100)}}$$

(C) 貸付中の評価建物に使用者が有益費を投じていることが確認できる場合は、有益費投下時の資料に基づき、鉄筋コンクリート造建物等については、再調達原価に有益費投下部分の工種別価格構成割合（概算で差し支えない。）を乗じて有益費相当額を求め、また、木造建物については、各構造区分の価格構成割合に当該構造区分における有益費投下部分の割合を乗じて得た計数の合計（次の算式においてSと表示する。）を求め、それぞれ次の算式により減失残価率を算出する。

(算式)

$$\text{減失残価率} = 1 - \left(\frac{\text{有益費相当額}}{\text{再調達原価}} \text{ 又は } \frac{S}{\text{価格構成割合 (100)}} \right)$$

(二) 機能的・経済的減価による修正の求め方

評価建物が機能的陳腐化及び経済的不適応等となっている場合は、次のA及びBに定めるところにより、立地条件及び陳腐化等による残価率を求め、それぞれの残価率の相乗積により機能的・経済的減価による修正を行う。

なお、機能的陳腐化及び経済的不適応等が一般の不動産取引の状況からみて大きい場合は、自用の建物を、評価上取り壊すことが妥当と認められる建物として取り扱うことに留意する。

A 立地条件による減価

評価建物の位置、環境、日照及び通風並びにガス及び水道等供給施設の不便等により効用価値の劣る場合には、その程度に応じた残価率を見込む。

B 陳腐化等による減価

最近建築された建物に比し、陳腐化又は非効率化している建物である場合又は特殊用途向きの建物であるため、そのままでは一般に利用価値が少ないもの

である場合は、その程度に応じた残価率を見込む。

(2) 借地上の建物の場合

(算式)

$$\text{数量単位} \times \left[\frac{\text{自用の建物の算定評価価格} \times (1 - \text{借家権割合})}{\text{評価価格}} \right] + \frac{\text{更地価格} \times \left[\frac{\text{借地権割合} - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合}}{\text{借地権割合}} \right] \times \text{借地の面積}}{\text{評価建物の延面積}}$$

イ 自用の建物の算定評価価格の求め方

自用の建物の算定評価価格は、上記(1)により求める。

ロ 更地価格の求め方

更地価格は、上記2により求める。

第5 緊急を要する場合等の評価

上記第1の2に規定する緊急を要する場合等における評価価格の求め方は、以下のとおりとする。

1 土地

(1) 宅地（更地）

イ 評価方法

更地の算定評価価格は、不動産鑑定評価基準に規定された地域分析を行い、近隣地域内又は同一需給圏内の類似地域における評価先例の鑑定評価額から次の算式により求める。

また、評価先例において標準画地の価格が求められている場合には、評価価格ではなく、標準画地の価格を採用することができる。

なお、評価先例は、財務局等において鑑定業者等へ徴した鑑定評価書等のうち、本評価の価格時点から原則として既往3年以内のものを採用する。

(算式)

$$\text{更地価格} = \frac{\text{評価先例の鑑定評価額}}{\text{時点による修正} \times \text{地域格差による修正} \times \text{個別格差による修正} - \text{造成・有益費等相当額}}$$

ロ 地域格差による修正の求め方

近隣地域と類似地域との間において地域格差が認められる場合は、当該評価先例の鑑定評価額を現状に即した地域格差により修正する。

地域格差による修正は、別表第2「地域格差比較項目表」を適用し、次の算式により地域格差修正率を求め、当該評価先例の鑑定評価額をその地域格差修正率により修正する。

(算式)

$$\text{地域格差修正率} = \frac{\text{近隣地域の格差率 (100)}}{\text{評価先例が存する地域の格差率}}$$

なお、別表第2「地域格差比較項目表」の格差率は標準的な率であることから、同表によることが現状に即さないと認められるときは、当該修正率を超えて修正したものを採用する。

また、評価先例が近隣地域に存する場合には、地域格差による修正は行わない。

ハ 個別格差による修正の求め方

評価先例と評価土地との間において個別格差（造成・整地等による修正で考慮するものを除く。）が認められる場合は、標準画地の価格を個別格差により修正する。

個別格差による修正は、別表第3「個別格差比較項目表（A）」及び別表第4「個別格差比較項目表（B）」を適用し、次の算式により格差修正率を求め、標準画地の価格をその格差修正率により修正する。

なお、別表第3「個別格差比較項目表（A）」及び別表第4「個別格差比較項目表（B）」の格差率は標準的な率であることから、同表によることが現状に即さないと認められるときは、当該格差率を超えて修正したものを採用する。

（算式）

$$\text{個別格差修正率} = \frac{\text{評価土地の格差率}}{\text{評価先例の格差率}}$$

また、評価土地の規模が標準画地の規模を著しく上回り、評価土地を分割利用することが合理的と認められるときは、評価土地を標準的な宅地規模に区画割りとした場合に必要となる道路、公園等の漬地による修正を次の算式により行った後、それによって生ずる想定画地について別表第3「個別格差比較項目表（A）」及び別表第4「個別格差比較項目表（B）」を適用して格差率を求める。

（算式）

$$\text{修正後の評価土地の価格} = \text{標準画地の価格} \times \text{漬地による修正}$$

なお、漬地による修正は、次の算式により求める。

（算式）

$$\text{漬地による修正率} = 1 - \frac{\text{想定した道路及び公園等の面積}}{\text{評価土地の面積}}$$

(2) 宅地以外の土地

宅地以外の土地（建付地、貸家建付地、借地権及び底地を除く。）については、上記(1)に準じて求める。

なお、個別格差による修正については、別表第5「個別格差比較項目表」を適用する。

2 自用の建物

自用の建物（解体する場合を除く。）の算定評価価格は、上記第4の3(1)により求める。

3 工作物

工作物（解体する場合を除く。）の算定評価価格は、1メートル又は1個ごとに、上記第4の3(1)に定めるところに準じて求める。

4 機械

機械（解体する場合を除く。）の算定評価価格は、機械1個ごとに、上記第4の3(1)に

定めるところに準じて求める。

なお、機能的・経済的減価による修正を行うに当たって、労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）による検査を必要とする場合は、これに必要とする経費を考慮して残価率を見込む。

5 船舶

船舶（解体する場合を除く。）の算定評価価格は、船舶 1 隻ごとに、上記第 4 の 3(1)に定めるところに準じて求める。

なお、機能的・経済的減価による修正を行うに当たって、船舶安全法（昭和 8 年法律第 11 号）による検査を必要とする場合は、これに必要とする経費を考慮して残価率を見込む。

6 航空機

航空機（解体する場合を除く。）の算定評価価格は、1 機ごとに、上記第 4 の 3(1)に定めるところに準じて求める。

第 6 評定価格の決定

1 評定価格の求め方

上記第 2 から第 5 までで決定した算定評価価格をもって、財産区分及び類型ごとの数量単位当たりの評定価格とし、評価財産の評定価格は、原則として次の①～③により求める。

- ① 相手方ごとの評定価格は、財産区分及び類型ごとの評定価格の合計額による。
- ② 財産区分及び類型ごとの評定価格は、評価単位ごとの評定価格の合計額による。
- ③ 評価単位ごとの評定価格は、数量単位当たり評定価格に評価数量を乗じて求める。

なお、評価単位は、評価土地の財産区分別に、次表の「評価単位」欄に掲げる評価単位により、また、数量単位は、次表の「数量単位」欄に掲げる数量単位による。

財産の区分及び類型		評価単位	数量単位
土地	宅地及び宅地見込地	(平方メートル)	1 平方メートル当たり
	農地・林地	一画地	1,000 平方メートル当たり
自用の建物		(平方メートル) 一棟	延 1 平方メートル当たり
工作物		メートル	1 メートル当たり
		一個	1 個当たり
機 械		一個	1 個当たり
船 舶		一隻	1 隻当たり
航空機		一機	1 機当たり

2 端数計算

評定価格を算定する場合の価格及び修正率等の端数計算は、次の(1)及び(2)による。

(1) 価格の場合

評定価格を算定する場合の価格の端数計算は、次による。

イ 価格計算

評定価格を算定するまでの計算過程において、価格計算の結果、1円未満の端数が生じた場合には、その端数を四捨五入（評定価格を算定する過程において、相続税評価額を求める場合は、その端数を切捨てとする。）の上、円の単位にとどめる。

ロ 数量単位当たりの価格

数量単位当たりの価格が10万円を超えるものは、1,000円未満の端数を四捨五入の上、1,000円の単位にとどめることとし、その額が1万円を超え10万円未満のものは、100円未満の端数を四捨五入の上、100円の単位にとどめ、1万円未満のものは、10円未満の端数を四捨五入の上、10円の単位にとどめる。

ただし、土地等を購入により取得する場合又は建物及び工作物等を解体評価する場合において評定価格がマイナスとなる場合は、上記のそれぞれの端数を切り捨てる（次のハにおいて同じ。）。

ハ 評価単位当たりの価格

評価単位当たりの価格が10億円を超えるものは、100万円未満の端数を四捨五入の上、100万円の単位にとどめることとし、その額が10万円を超え10億円未満のものは、上位4位以下の端数を四捨五入の上、上位3位にとどめ、10万円未満のものは、1,000円未満の端数を四捨五入の上、1,000円の単位にとどめる。

ニ 評定価格が1,000円未満のものは1,000円とする。

(2) 修正率等の場合

各種の修正率又は指数は、小数点4位以下の端数を四捨五入の上、小数点3位にとどめる。

なお、格差修正率を求める場合の格差率については、小数点2位にとどめる。

第7 評価調書の作成

評定価格の決定に当たっては、評価内容を明らかにした評価調書を作成する。

評価調書は、別紙第5号様式から第9号様式までを標準とし、財務局等の実情により、これを修正して使用して差し支えない。

第4章 評価替

第1 評定価格の有効期間

評定価格の有効期間は、他の通達に定めるものを除き、財務局長等専決事案については4か月（旧軍港市転換法（昭和25年法律第220号）に基づく事案は6か月）、本省承認事案（注）については6か月（旧軍港市転換法に基づく事案は8か月）とする。

なお、価格時点設定後、速やかな評価事務の完了に努める。

（注）本省承認事案とは、普通財産取扱規則（昭和40年大蔵省訓令第2号）第5条に係る事項をいう。

第2 評価替の方法

- 1 評価財産（賃料の評価及び第3章第2から第4までの規定を適用した評価財産を除く。）の契約予定日が価格時点から上記第1に定める期間を超えることとなる場合は、公示価格

又は基準地の標準価格を基とした変動率等適当と認められる方法により求めた変動率を当初の評定価格に乗じて修正を行う。

なお、これにより難しい場合は、鑑定業者等の鑑定評価書等による変動率によることができる。

2 上記1により一般競争入札対象財産の評価替を行う場合には、評定価格の決定に当たり、当分の間、評価土地に対する市場の需給の状況に応じた修正を行うことができる。

3 評定価格を算定する場合の価格の端数計算は、10億円を超えるものは、100万円未満の端数を四捨五入の上、100万円の単位にとどめることとし、その額が10万円を超え10億円未満のものは、上位4位以下の端数を四捨五入の上、上位3位にとどめ、10万円未満のものは、1,000円未満の端数を四捨五入の上、1,000円の単位にとどめる。

なお、価格計算の結果、1,000円未満となった場合には、1,000円とする。

第3 改めて鑑定評価書等を徴する場合

地価等に急激な変化が生じた場合、鑑定評価書の受領後新たに価格形成要因が判明した場合等評価替によることが適当でない場合には、改めて鑑定業者等による鑑定評価書等を徴する。

(注) 周辺地域の土地の公的価格（公示価格、基準地の標準価格又は相続税路線価等）が前年度比10%以上変動している場合又は前年度比5%以上の変動が同一方向に2年連続した場合等には、改めて鑑定評価書等を徴することを検討する。

第4 評価調書

評価替による評価調書は、別紙第4号様式を標準とし、財務局等の実情により、これを修正して使用して差し支えない。

第5章 他の手法等

財務局長等は、本基準に定めのない他の手法等によることが適当であると認められる場合には、あらかじめ、本省と意見調整の上、他の手法等により評価することができる。

第1号様式

() 鑑定評価依頼書

1 財産の所在地、種目、構造、数量及び所有者

所在地	種目	構造	数量	所有者

2 財産の状況

- ① 財産の状況
- ② 所有権以外の権利の存否及びその内容

3 鑑定評価の条件

- ① 依頼目的
- ② 財産の種類（有形的利用及び権利関係の態様）
- ③ 価格時点 令和 年 月 日
- ④ 価格の種類
- ⑤ その他の条件

4 その他

- ① 鑑定評価書の記載内容はなるべく詳細に記載すること。
- ② 鑑定評価書の提出期限 令和 年 月 日
- ③ " 提出部数 部
- ④ 現地確認の日時 令和 年 月 日
集合場所
担当者氏名

5 添付資料

第1号様式（別紙）

入札実施日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
区 分			
公表価格	円	円	円
応札（募）者数	人	人	人
公表方法			
公表期間	年 月 日 ～ 年 月 日	年 月 日 ～ 年 月 日	年 月 日 ～ 年 月 日

（注1）「区分」欄には、「一般競争入札」及び「一般競争入札（価格公表分）」の別を記入する。

（注2）「公表方法」欄には、レインズ、ホームページ、掲示板等の具体的方法を記入する。
 なお、公表方法が複数ある場合には、「〇〇等」として主なものを記入する。その際、「公表期間」欄には通算した期間を記入する。

（注3）上表については、入札等実施回数に応じ、適宜、欄を追加する。

令和 年 月 日

支出負担行為担当官 財務（支）局総務部（次）長 殿

所在地
商号又は名称
代表者氏名 印

（ ） 鑑定評価請書

令和 年 月 日付 第 号で依頼のあった下記1の物件にかかる
鑑定評価については、下記2の留意事項を厳守し誠実に履行いたします。

記

1 物件の所在

2 留意事項

- ① 本契約の履行期限は令和 年 月 日とする。
- ② 本評価にあたり、知り得た事項及び評価額については守秘義務を負うこと。
- ③ 本物件に対する貴（支）局以外からの評価依頼は、これを辞退すること。
- ④ 本契約の履行について、作業の全部又は一部を第三者に委託しないこと。
- ⑤ 鑑定評価依頼書に記載された依頼内容により評価を行うこと。
- ⑥ 上記各事項の一に該当する場合は、本契約を解除されても異存がないこと。

審 査 調 書

物件番号

担 当 者

下記財産の不動産鑑定評価書について、国有財産評価基準に則り、審査を了した。

記

1 財産の表示

所在地

区分・数量

2 不動産鑑定業者・担当不動産鑑定士

3 審査結果

備考

審査チェックシート
(更地)

				物件番号	
				担当者	
対象不動産の所在					
地目		地番		地積	
不動産鑑定業者			担当不動産鑑定士		

確認項目		確認結果			
		済	未済	特記事項	
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲				
	評価条件				
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認				
	権利態様の確認				
	地域要因				
	個別的要因				
表記及び計算の正確性	表記の正確性				
	計算の正確性				
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲				
	標準的使用				
	最有効使用				
	評価手法及び適用内容				
	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定				
評価手法の適用内容	取引事例比較法	取引事例の選択			
		事情補正			
		時点修正			
		地域要因及び個別的要因の比較			
		比準価格の試算			
		その他			
		土地残余法(収益還元法)	最有効使用に係る建物等の想定内容		
総収益及び総費用					
基本利率及び純収益の変動率					
未収入期間					
建物等の初期投資額					
その他					
開発法	分譲想定				
	開発計画				
	収支計画				
	開発スケジュール				
	投下資本収益率				
	その他				
原価法	素地価格				
	造成工事費等				
	熟成度加算				
	その他				
公示価格との規準等					
その他					

第3-2号様式 (その②)

審査チェックシート
(建付地)

		物件番号		
		担当者		
対象不動産の所在				
地目		地番		地積
不動産鑑定業者		担当不動産鑑定士		

確認項目		確認結果			
		済	未済	特記事項	
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲				
	評価条件				
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認				
	権利態様の確認				
	地域要因				
	個別的要因				
表記及び計算の正確性	表記の正確性				
	計算の正確性				
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲				
	標準的使用				
	最有効使用				
	評価手法及び適用内容				
	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定				
評価手法の適用内容	取引事例比較法	取引事例の選択			
		事情補正			
		時点修正			
		地域要因及び個別的要因の比較			
		比準価格の試算			
		配分法			
		その他			
	土地残余法(収益還元法)	最有効使用に係る建物等の想定内容			
		総収益及び総費用			
		還元利回り			
現に存する建物の状況 その他					
現状の利用状況と更地としての最有効使用との関係					
更地化の難易の程度等					
その他					

審査チェックシート
(貸家建付地)

			物件番号	
			担当者	
対象不動産の所在				
地目		地番		地積
不動産鑑定業者		担当不動産鑑定士		

確認項目		確認結果		
		済	未済	特記事項
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲			
	評価条件			
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認			
	権利態様の確認			
	地域要因			
	個別的要因			
表記及び計算の正確性	表記の正確性			
	計算の正確性			
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲			
	標準的使用			
	最有効使用			
	評価手法及び適用内容			
	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定			
評価手法の適用内容	取引事例比較法	取引事例の選択		
		事情補正		
		時点修正		
		地域要因及び個別的要因の比較		
		比準価格の試算		
		配分法		
		取引事例に係る建物等の賃貸借契約の内容		
		その他		
	土地残余法(収益還元法)	最有効使用に係る建物等の想定内容		
		総収益及び総費用		
還元利回り				
現行の建物等に係る賃貸借契約の内容				
	その他			
現状の利用状況と更地としての最有効使用との関係				
更地化の難易の程度等				
その他				

審査チェックシート
(借地権)

		物件番号	
		担当者	
対象不動産の所在			
地目		地番	
不動産鑑定業者		担当不動産鑑定士	

確認項目		確認結果			
		済	未済	特記事項	
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲				
	評価条件				
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認				
	権利態様の確認				
	地域要因				
	個別的要因				
表記及び計算の正確性	表記の正確性				
	計算の正確性				
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲				
	標準的使用				
	最有効使用				
	評価手法及び適用内容				
	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定				
借地権の種類					
借地権取引の慣行	借地権取引の慣行				
	借地権の取引形態				
	借地契約当事者以外の取引				
	借地権の新規設定				
	一時金授受の慣行				
評価手法の適用内容	取引事例比較法	取引事例の選択			
		事情補正			
		時点修正			
		地域要因及び個別的要因の比較			
		比準価格の試算			
		その他			
	土地残余法	総収益及び総費用			
		還元利回り			
		借地契約の内容			
	割合法	借地権割合			
その他					
賃料差額還元法	賃料差額及び取引部分				
	還元利回り				
	その他				
底地価格控除法	更地価格等				
	底地価格				
その他					

審査チェックシート
(底地)

		物件番号		
		担当者		
対象不動産の所在				
地目		地番		地積
不動産鑑定業者		担当不動産鑑定士		

確認項目		確認結果		
		済	未済	特記事項
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲			
	評価条件			
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認			
	権利態様の確認			
	地域要因			
	個別的要因			
表記及び計算の正確性	表記の正確性			
	計算の正確性			
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲			
	標準的使用			
	最有効使用			
	評価手法及び適用内容			
	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定			
底地の種類				
底地取引の慣行	借地権取引の慣行			
	借地権の取引形態			
	借地契約当事者以外の取引			
	借地権の新規設定			
	一時金授受の慣行			
評価手法の適用内容	収益還元法	総収益及び総費用		
		経済的利益の復帰の可能性の程度		
		還元利回り又は割引率		
		その他		
	取引事例比較法	取引事例の選択		
		事情補正		
		時点修正		
		地域要因及び個別的要因の比較		
	比準価格の試算			
	取引事例にかかる経済的利益の復帰の可能性の程度			
	その他			
借地人が底地を買い取る場合における市場性の回復の程度及び増分価値とその配分方法				
その他				

審査チェックシート
(農地・林地)

		物件番号		
		担当者		
対象不動産の所在				
地目		地番		地積
不動産鑑定業者		担当不動産鑑定士		

確認項目		確認結果			
		済	未済	特記事項	
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲				
	評価条件				
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認				
	権利態様の確認				
	地域要因				
	個別的要因				
表記及び計算の正確性	表記の正確性				
	計算の正確性				
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲				
	標準的使用				
	最有効使用				
	評価手法及び適用内容				
	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定				
評価手法の適用内容	取引事例比較法	取引事例の選択			
		事情補正			
		時点修正			
		地域要因及び個別的要因の比較			
		比準価格の試算			
		取引形態			
		宅地化の影響の程度			
		その他			
	収益還元法	総収益及び総費用			
		還元利回り			
その他					
原価法	素地価格				
	造成工事費等				
	熟成度加算				
	その他				
その他					

審査チェックシート
(宅地見込地)

		物件番号		
		担当者		
対象不動産の所在				
地目		地番		地積
不動産鑑定業者		担当不動産鑑定士		

確認項目		確認結果			
		済	未済	特記事項	
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲				
	評価条件				
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認				
	権利態様の確認				
	地域要因				
	個別的要因				
表記及び計算の正確性	表記の正確性				
	計算の正確性				
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲				
	標準的使用				
	最有効使用				
	評価手法及び適用内容				
	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定				
評価手法の内容	取引事例比較法	取引事例の選択			
		事情補正			
		時点修正			
		地域要因及び個別的要因の比較			
		比準価格の試算			
		取引事例に係る造成後・転換後に想定される更地価格			
		取引事例の造成の難易度及び造成後の有効利用度			
	その他				
	転換後・造成後の更地価格から求める方法	転換後・造成後の宅地としての有効利用度			
		転換後・造成後の更地価格			
造成費相当額等					
熟成度修正					
転換前の土地の種別に基づく価格に宅地となる期待性を加味する方法	その他				
	転換前の農地・林地等としての価格				
	宅地となる期待性				
その他	その他				

審査チェックシート
(自用の建物及びその敷地)

				物件番号	
				担当者	
対象不動産の所在					
地目		地番		地積	
家屋番号		構造		用途	
不動産鑑定業者				担当不動産鑑定士	

確認項目		確認結果				
		済	未済	特記事項		
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲					
	評価条件					
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認					
	権利態様の確認					
	地域要因					
	個別的要因					
表記及び計算の正確性	表記の正確性					
	計算の正確性					
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲					
	標準的使用					
	最有効使用 (更地)					
	最有効使用 (建物及びその敷地)					
	評価手法及び適用内容					
評価手法の適用内容	原価法	土地	取引事例比較法			
			事例の選択			
			事情補正			
		時点修正				
		要因比較				
		その他手法				
	建物	再調達原価				
		減価修正				
		建物及びその敷地	土地・建物一体としての市場性等			
	収益還元法		総収益			
			総費用			
			還元利回り			
	取引事例比較法	土地価格	事例の選択			
			事情補正			
			時点修正			
要因比較						
建物価格		事例の選択				
		事情補正				
		時点修正				
		要因比較				
その他						

審査チェックシート
(貸家及びその敷地)

				物件番号	
				担当者	
対象不動産の所在					
地目		地番		地積	
家屋番号		構造		用途	
不動産鑑定業者			担当不動産鑑定士		

確認項目		確認結果				
		済	未済	特記事項		
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲					
	評価条件					
	物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認				
	権利態様の確認					
表記及び計算の正確性	地域要因					
	個別的要因					
	表記の正確性					
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	計算の正確性					
	近隣地域の範囲					
	標準的使用					
	最有効使用					
評価手法の適用内容	収益還元法	評価手法及び適用内容				
		試算価格の調整及び鑑定評価額の決定				
		契約内容				
		総収益				
		総費用				
		還元利回り				
	原価法	土地	建物と敷地の適応、環境との適合			
			その他			
			取引事例比較法			
			事例の選択			
			事情補正			
		時点修正				
		要因比較				
		その他手法				
		公示価格との規準等				
建物		再調達原価				
	減価修正					
	建物及びその敷地	土地・建物一体としての市場性等				
借家権の付着による価格の影響						
取引事例比較法	土地価格					
	建物価格					
	取引事例に係る建物と敷地の適応、環境との適合					
	借家権の付着による価格の影響					
その他						

審査チェックシート
(借地権付建物)

				物件番号	
				担当者	
対象不動産の所在					
地目		地番		地積	
家屋番号		構造		用途	
不動産鑑定業者			担当不動産鑑定士		

確認項目			確認結果			
			済	未済	特記事項	
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲					
	評価条件					
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認					
	権利態様の確認					
	地域要因					
	個別的要因					
表記及び計算の正確性	表記の正確性					
	計算の正確性					
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲					
	標準的使用					
	最有効使用					
	評価手法及び適用内容 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定					
評価手法の適用内容	収益還元法	賃貸借契約内容				
		総収益				
		総費用				
		還元利回り				
		建物と敷地の適応、環境への適合				
		その他				
	原価法	借地権	借地権価格			
		建物	再調達原価			
			減価修正			
		建物及びその敷地	土地・建物一体としての市場性等			
借家権の付着による価格の影響						
取引事例比較法	土地価格					
	建物価格					
	借家権の付着による価格の影響					
その他						

審査チェックシート
(区分所有建物及びその敷地)

				物件番号	
				担当者	
対象不動産の所在					
地目		地番		地積	
家屋番号		構造		用途	
不動産鑑定業者				担当不動産鑑定士	

確認項目			確認結果			
			済	未済	特記事項	
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲					
	評価条件					
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認					
	権利態様の確認					
	地域要因					
	個別的要因					
表記及び計算の正確性	表記の正確性					
	計算の正確性					
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲					
	標準的使用					
	最有効使用					
	評価手法及び適用内容					
	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定					
評価手法の適用内容	原価法	土地	取引事例比較法			
			事例の選択			
			事情補正			
			時点修正			
			要因比較			
		その他手法				
	公示価格との規準等					
	建物	再調達原価				
		減価修正				
	建物及びその敷地	土地・建物一体としての市場性等				
対象不動産	階層別効用比及び位置別効用比					
その他						
収益還元法			総収益			
			総費用			
			還元利回り			
			その他			
			取引事例比較法			
取引事例比較法			事例の選択			
			事情補正			
			時点修正			
			要因比較			
			その他			
その他						

審査チェックシート
(建物)

		物件番号			
		担当者			
対象不動産の所在					
家屋番号		構造		用途	
不動産鑑定業者				担当不動産鑑定士	

確認項目		確認結果			
		済	未済	特記事項	
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲				
	評価条件				
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認				
	権利態様の確認				
	地域要因				
	個別的要因				
表記及び計算の正確性	表記の正確性				
	計算の正確性				
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲				
	標準的使用				
	最有効使用				
	評価手法及び適用内容				
	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定				
評価手法の適用内容	原価法	再調達原価			
		減価修正			
		その他			
	取引事例比較法	事例の選択			
		事情補正			
		時点修正			
		要因比較			
	建物残余法	取引事例に係る建物と敷地の適応、環境との適合			
		総収益及び総費用			
		土地に帰属する純収益			
	還元利回り				
	その他				
その他					

審査チェックシート
(借家権)

				物件番号	
				担当者	
対象不動産の所在					
家屋番号		構造		用途	
不動産鑑定業者				担当不動産鑑定士	

確認項目		確認結果		
		済	未済	特記事項
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲			
	評価条件			
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認			
	権利態様の確認			
	地域要因			
	個別的要因			
表記及び計算の正確性	表記の正確性			
	計算の正確性			
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲			
	標準的使用			
	最有効使用			
	評価手法及び適用内容			
	試算価格の調整及び鑑定評価額の決定			
借家権の取引慣行	取引慣行の有無			
	立退料支払の授受状況			
評価手法の適用内容	取引事例比較法	契約内容		
	自用の建物及びその敷地から貸家及びその敷地の価格を控除する方法	自用の建物及びその敷地の価格		
		貸家及びその敷地の価格		
		その他		
	借家権割合による方法	借家権割合		
契約内容				
賃料差額等から求める方法	代替建物の賃料水準			
	一時金等の移転費用			
その他				

審査チェックシート
(新規賃料)

				物件番号	
				担当者	
対象不動産の所在					
家屋番号		構造		用途	
不動産鑑定業者				担当不動産鑑定士	

確認項目		確認結果		
		済	未済	特記事項
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲			
	評価条件			
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認			
	権利態様の確認			
	地域要因			
	個別的要因			
表記及び計算の正確性	表記の正確性			
	計算の正確性			
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲			
	標準的使用			
	最有効使用			
	評価手法及び適用内容			
	試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定			
評価手法の適用内容	積算法	更地価格 (※1)		
		契約による制約等		
		基礎価格		
		期待利回り		
		必要諸経費 (※2)		
		積算賃料の試算		
		その他		
	賃貸事例比較法	賃貸事例の選択		
		事情補正		
		時点修正		
		地域要因及び個別的要因の比較		
		比準賃料の試算		
		その他		
	収益分析法	収益純賃料		
必要諸経費 (※2)				
収益賃料の試算				
その他				
その他				

(※1) 家賃の場合には建物価格の積算も含む

(※2) 家賃の場合には必要諸経費等

審査チェックシート
(継続賃料)

		物件番号			
		担当者			
対象不動産の所在					
家屋番号		構造		用途	
不動産鑑定業者				担当不動産鑑定士	

確認項目		確認結果			
		済	未済	特記事項	
依頼内容と鑑定評価書の記載内容との整合性	評価財産の範囲				
	評価条件				
物件調書等で把握した価格形成要因と鑑定評価書の記載内容との整合性	物的確認				
	権利態様の確認				
	地域要因				
	個別的要因				
表記及び計算の正確性	表記の正確性				
	計算の正確性				
鑑定評価額の決定過程における各種判断の説得性	近隣地域の範囲				
	標準的使用				
	最有効使用				
	評価手法及び適用内容				
	試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定				
評価手法の適用内容	差額配分法	適正な実質賃料(又は支払賃料)の査定			
		積算法			
		賃貸事例比較法			
		収益分析法			
		配分率			
		差額配分法に基づく賃料の試算			
		その他			
	利回り法	基礎価格			
		継続賃料利回り			
		必要諸経費(※)			
利回り法による賃料の試算					
その他					
スライド法	従前純賃料				
	変動率				
	必要諸経費(※)				
	スライド法に基づく賃料の試算				
	その他				
賃貸事例比較法	賃貸事例の選択				
	事情補正				
	時点修正				
	地域要因及び個別的要因の比較				
	比準賃料の試算				
	その他				
その他					

(※) 家賃の場合には必要諸経費等

審査チェックシート
(精通者意見)

		物件番号			
		担当者			
対象財産の所在					
区分		種目		数量	
民間精通者				担当	
				備考	

確認項目	確認結果		
	済	未済	特記事項
依頼内容と意見価格書の記載内容との整合性	評価財産の範囲		
	評価条件		
	その他		
物件調書等で把握した価格形成要因と意見価格書の記載内容との整合性	物的確認		
	権利態様の確認		
	地域要因		
	個別的要因		
	その他		
表記及び計算の正確性	表記の正確性		
	計算の正確性		
評価先例とのバランス			
その他			

様式記載要領

第3-2号様式

- 1 「確認結果」の覧の「済」及び「未済」の覧については、該当する方に「○」を記入する。但し、「済」及び「未済」のどちらにも該当しない場合については「-」を記載する。
- 2 その他に「確認事項」に該当するものがある場合には、適宜追加して使用する。

評 価 調 書

財務（支）局	
財務事務所	出張所
整 理 番 号	

財産の所在地					評 価 の 基 本 的 事 項	価 格 時 点	令 和 年 月 日	
沿 革						審 査 結 果	そ の 他 の 条 件	
現 況	種 目							
	数 量							
	利用状況							
民 間 精 通 者	民 間 精 通 者 名				評 定 総 額	格 額		
	鑑 定 評 価 額	m ² 当 たり 単 価	円	円				円
	総 額	円	円	円				
評 定 総 額							円	
備 考								

評 価 調 書 (評 価 替)

財務（支）局	
財務事務所	出張所
整 理 番 号	

財産の所在地					評 価 の 基 本 的 事 項	価 格 時 点	令 和 年 月 日
沿 革						そ の 他 の 条 件	
現 況	種 目						
	数 量						
	利用状況						
評 価 実 績		前 回 評 定 価 格	前 々 回 評 定 価 格	前 々 々 回 評 定 価 格	当 初 評 定 価 格		
	価 格 時 点						
	変 動 率 等						
	評 定 価 格						
変 動 率 等							
評 定 価 格							
備 考							

単独利用困難な土地評定価格調書

財産の所在地				
価 格 時 点 ①		令 和 年 月 日		
□ 取引事例価格を基とした価格	取 引 年 月 日 ②	1	2	3
	現 況 地 目 (契約上の地目) ③			
	取 引 数 量 ④		m ²	m ²
	取 引 事 例 価 格 (単価) ⑤		円/m ²	円/m ²
	事 情 に よ る 修 正 ⑥			
	時 点 に よ る 修 正 ⑦			
	基とした価格 (⑤×⑥×⑦) ⑧		円/m ²	円/m ²
⑧ の 平 均 価 格 ⑨			円/m ²	
□ 相続税	<input type="checkbox"/> 相続税の路線価方式 <input type="checkbox"/> 倍率方式 (固定資産税評価額は市街地宅地評価法による)			
	区 分	路 線 価	奥行補正率	影響加算率
	正面路線			
	側方路線			
	側方路線			
	二方路線			
				計 a
	不整形・無道路地等の修正	b	修正事由	
	規模格差補正	c		
	特別警戒区域補正	d		
	相続税評価額 ⑩	a × b × c × d		円/m ²
	固定資産税評価額 ⑪	a × b × c × d		円/m ²
	<input type="checkbox"/> 倍率方式 (固定資産税のその他の宅地評価法による評価)			
	□標準宅地の固定資産税評価額		e	比準割合 (奥行等) f
□一体利用地の固定資産税評価額 ⑫		円/m ²	評価額 ⑫ e × f	
国税局長の定める倍率 ⑬				
相続税評価額 ((⑪又は⑫)×⑬) ⑭			円/m ²	
備 考				
倍率 <input type="checkbox"/> 1.00 <input type="checkbox"/> その他 () ⑮				
時 点 に よ る 修 正 ⑯				
基とした価格 ((⑭又は⑮)×⑮×⑯) ⑰			円/m ²	
□ 民間精通者 ⑱	円/m ²	民間精通者名		
		意見価格	円/m ²	
取引事例価格を基とした価格、相続税評価額を基とした価格又は民間精通者の意見価格 (⑨、⑰又は⑱) ⑲			円/m ²	
造 成 ・ 有 益 費 等	相当額 () ⑳		円/m ²	
	価 格 (⑲-⑳) ㉑		円/m ²	
1 - 借地権等割合	借地権等割合 (馳・隊・耕種/増やすことによる減額割合 %) ㉒			
	1 - ㉒ ㉓			
		㉑ × ㉓ ㉔	円/m ²	
需 給 関 係	修正率 () ㉕			
	価 格 ㉑ × ㉕ ㉖		円/m ²	
評 定 価 格	数量単位当たり価格 ㉑又は㉖ ㉗		円/m ²	
	数 量 ㉘		m ²	
	総 額 ㉗ × ㉘ ㉙		円	

※ 相続税評価額を求める計算過程において円未満の端数が生じた場合は、その都度端数を切り捨てること。

【倍率地域】「地積規模の大きな宅地の評価」算出調書

「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象判定	○ 一体利用地を含む評価対象地が1,000㎡（三大都市圏においては500㎡）以上か。				□
	○ 市街化調整区域（一定の規定に基づき開発行為を行うことができる区域を除く。）に該当しないか。				□
	○ 用途地域が工業専用地域に該当しないか。				□
	○ 指定容積率が400%（東京都特別区においては300%）以上の地域に該当しないか。				□
	○ 一団の工場用地の地積が5万㎡以上の大規模工場用地に該当しないか。				□
財産の所在地					
価格時点					
数量		間口距離 (m)	奥行距離 (m)	国税局長の定める倍率 (評価倍率)	一体利用地の固定資産税評価額 (仮) (円/㎡)
評価土地 (㎡)	一体利用地 (㎡)				
固定資産税路線価					近傍の固定資産税評価に係る標準宅地の価額 (円/㎡)
正面路線 (円)	側方路線 (円)	側方路線 (円)	二方路線 (円)		
①	(一体利用地の固定資産税評価額 (仮)) (評価倍率)			(1㎡当たりの価額) 円	
	円 ×				
	(1) 一路線に面する宅地 (財産評価基本通達15~18) (固定資産税路線価) or (評価倍率) (奥行価格補正率) (近傍の固定資産税評価に係る標準宅地の1㎡当たりの価格)			(1㎡当たりの価額) 円	A
	円 × ×				
	(2) 二路線に面する宅地 (財産評価基本通達15~18) (A) (側方・二方路線価) (評価倍率) (奥行価格補正率) (側方・二方 路線影響加算率)			(1㎡当たりの価額) 円	B
	円 + { × × × }				
	(3) 三路線に面する宅地 (財産評価基本通達15~18) (B) (側方・二方路線価) (評価倍率) (奥行価格補正率) (側方・二方 路線影響加算率)			(1㎡当たりの価額) 円	C
	円 + { × × × }				
	(4) 四路線に面する宅地 (財産評価基本通達15~18) (C) (側方・二方路線価) (評価倍率) (奥行価格補正率) (側方・二方 路線影響加算率)			(1㎡当たりの価額) 円	D
	円 + { × × × }				
②	(5) 不整形地 (財産評価基本通達20) (AからDまでのうち該当するもの) (不整形地補正率 ※)			(1㎡当たりの価額) 円	
	円 ×				
	※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) (想定整形地の奥行距離) (想定整形地の数量)				
	m × m = ㎡				
	(想定整形地の数量) (不整形地の数量) (想定整形地の数量) (かげ地割合)				E
	{ ㎡ - ㎡ } ÷ ㎡ × 100 =				
	(不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) (奥行長大補正率) (間口狭小補正率)				
	× × = I				
	× × = II				
	= I、IIのいずれか低い率、0.6を下限とする。				
	(6) 地積規模の大きな宅地 (財産評価基本通達20-2) (AからEのうち該当するもの) 規模格差補正率 ※			(1㎡当たりの価額) 円	F
	円 ×				
	※規模格差補正率の計算 { (数量 (A)) (B) (C) } (数量 (A)) { 小数点以下2位未満切り捨て }				
	㎡ × + ÷ ㎡ × 0.8 =				
相続税評価額	(①の価格)		(②の価格)		(いずれか低い価格)

貸付中の財産等 (土地) 評定価格調書

財産の所在地			
更 地 の 算 定 評 価 価 格	※更地の相続税評価額 ①	円	別紙のとおり算定
	時価倍率 ②		
	時点による修正 ③		
	相続税評価額を基とした価格 (① × ② × ③) ④	円	
	造成・有益費等相当額 ⑤	円	内容
	更地の算定評価価格 (④ - ⑤) ⑥	円	
1 - 借地権 等割合	権利割合 ⑦	%	借地権割合 % 借家権割合 %
	1 - ⑦ ⑧	%	
	⑥ × ⑧ ⑨	円	
評定価格	数量単位当たり ⑩	円	
	数量 ⑪	m ²	
	総額 (⑩ × ⑪) ⑫	円	

相 続 税（路線価方式） 評 価 額 算 出 調 書

○評 価 土 地				
区 分	路 線 価	奥 行 補 正 率	影 響 加 算 率	価 格
正 面 路 線				円
側 方 路 線				円
側 方 路 線				円
二 方 路 線				円
計				円
() 修 正				
() 修 正				
修 正 事 項 の 内 容 等				
相 続 税 評 価 額		円		
備 考				

固定資産税・相続税（倍率方式）評価額算出調書

○評価土地						
固 定 資 産	市街地宅地評価法による評価					
	区分	路線	価	奥行通減率	影響加算率	価格
	正面路線					円
	側方路線					円
	側方路線					円
	二方路線					円
	計					円
	()修正					
	()修正					
	修正事項の内容等					
固定資産税評価額		円				
税 評 価 額	その他の評価法による評価					
	標準地又は 隣接地	固定資産税 評価額	比準割合		評価額	
			奥行	その他		
					円	
					円	
					円	
				円		
補足事項						
国税局長の定める倍率						
相続税評価額		円				
備考						

貸付中の財産等 (国有地上の建物) 評定価格調書

番号	評価上の種目	名称	建設年月日	年 月 日	耐用年数 及 び 残存割合	年 %	経過年月	年 月
規 格 寸 法								
※ 自用の建物の算定評価価格 ①			円					
1-借家権割合	借 家 権 割 合 ②		%					
	1	- ② ③	%					
評 定 価 格	数量単位当たり価格 ④		円					
	①	× ③						
	数 量 ⑤		m ²					
総 額 ④×⑤ ⑥			円					

(注) ※欄の価格は、第8号様式 (建物評定価格調書) により求めた価格を記載する。

貸付中の財産等 (借地上の建物) 評定価格調書

番号	評価上の種目	名称	建設年月日	年月日	耐用年数及び残存割合	年%	経過年月	年月
規格・寸法								
借地権の付着している土地の所在地			種目		数量		m ²	
貸付建物相当額	※1 自用の建物の算定評価価格 ①			円				
	1 - 借家権割合	借家権割合 ②		%				
		1 - ② ③		%				
	① × ③ ④			円				
借地権相当額	※2 借地権の付着している土地の更地価格 ⑤							
	借地権割合 ⑥		%					
	借家権が付着することによる減価割合	借地権割合 ⑦		%				
		借家権割合 ⑧		%				
		⑦ × ⑧ ⑨		%				
	⑤ × (⑥ - ⑨) ⑩			円				
相当額 ⑩ × $\frac{\text{土地数量}}{\text{建物延数量}}$ ⑪			円					
評定価格	数量単位当たり価格 ④+⑪ ⑫			円				
	数量 ⑬		m ²					
	総額 ⑫ × ⑬ ⑭			円				

(注) ※1欄の価格は、第8号様式 (建物評定価格調書) により求めた価格を記載する。

※2欄の価格は、第6号様式 (その①) (貸付中の財産等 (土地) 評定価格調書) により求めた相続税評価額を基とした価格を記載する。

緊急を要する場合等（土地） 評定価格調書

財産の所在地			
区分		価格等	摘要
評価先例の鑑定評価額		①	円
時点による修正		②	
地域格差による修正		③	
評価先例の個別格差	(A)	④	
	(B)	⑤	
評価土地の個別格差	潰地による修正	⑥	
	(A)	⑦	
	(B)	⑧	
個別格差による修正 ((⑥×⑦×⑧) ÷ (④×⑤))		⑨	
造成・整地等による修正		⑩	円
算定評価価格 (①×②×③×⑨-⑩)		⑪	円
評定価格	数量単位当たり価格 ⑫		円/m ²
	数 量 ⑬		m ²
	総 額 ⑭ ⑫ × ⑬		円

建物評定価格調書

番号	評価上の種目	名称	建設年月日	年月日	耐用年数	残存割合	経過年月						
構造・規格寸法					躯体	年 %	年月						
					電気	年 %	年月						
					給排水衛生	年 %	年月						
					空調	年 %	年月						
					ガス	年 %	年月						
算 定 評 価 格 (V)	再 調 達 原 価 (C)			物 理 的 減 価 に よ る 修 正 (M)									
	工 種 別 区 分	総 額 円		経年による残価率		減 失 残 価 率				相 乗 積			
		価 格 構成割合	工 種 別 価 格		残 価 率	摘 要	減 失 補 修 額	有 益 費	廃 材 費		差 引 額	摘 要	
		総 額 円	単 価 円	%									円
	建築工事	躯体	%	円	円	%		円	円	円	円	%	⑥
	設備工事	電気			②								⑦
		給排水衛生			③								⑧
		空調			④								⑨
		ガス			⑤								⑩
	機能的・経済的減価による修正 (FV)			立地条件		⑪ %	陳腐化等		⑫ %	相乗積 ⑪×⑫		⑬ %	
価 格	建 築 工 事		設 備 工 事					合 計					
	軀 体 ① × ⑥ × ⑬	電 気 ② × ⑦ × ⑬	給 排 水 衛 生 ③ × ⑧ × ⑬	空 調 ④ × ⑨ × ⑬	ガ ス ⑤ × ⑩ × ⑬								
	円	円	円	円	円	円	⑭ 円						
評 定 価 格	数量単位当たり価格		⑮ 円										
	数 量		⑯ m ²										
	総 額 ⑮×⑯		⑰ 円										

工作物・機械・船舶・航空機評定価格調書

番号	評価上の種目	名称	建設年月日	年月日	耐用年数及び残存割合	年 %	経過年月	年月					
構造・規格寸法													
算 定 評 価 格 (V)	再 調 達 原 価 (C)					物 理 的 減 価 に よ る 修 正 (M)							
	構造区分	構造細分	単 位	修正係数又は数値		価 格	経年による残価率		減 失 残 価 率				
				数 値	摘 要		残価率(%)	摘 要	減失補修額	有 益 費	廢 材 費	差 引 額	摘 要
	合 計					① 円	%		円 %	円 %	円	円 %	
						相 乗 積			② %				
				立 地 条 件 ③			%	内容					
			陳 腐 化 等 ④			%	内容						
			相 乗 積 (③×④) ⑤			%							
			価 格 (①×②×⑤) ⑥			円							
			数 量 単 位 当 たり 価 格 ⑦										
			数 量 ⑧										
			総 額 ⑦×⑧ ⑨			円							

第10号様式（その①）

住宅地（用途的地域細分： ）

地域格差率算出調書

条件	項目	近隣地域		計 相乗積	類似地域	
			格差率			格差率
交通・接近条件	都心への所要時間及び交通施設の状況	都心まで（ ）時間 交通施設の状況（ ） 最寄駅の性格（ ）	100	100	都心まで（ ）時間 交通施設の状況（ ） 最寄駅の性格（ ）	
	最寄商店街の性格	大型店舗を含む商店街 一般商店街 日用品店舗のみの商店街	100		大型店舗を含む商店街 一般商店街 日用品店舗のみの商店街	
	公共施設の有無と種類・規模	有・無 種類・規模（ ）	100		有・無 種類・規模（ ）	
環境条件	近隣の社会的環境の良否	劣・普通・良 （ ）	100	100	劣・普通・良 （ ）	
	街区、各画地間の均衡等町並の良否	劣・普通・良 （ ）	100		劣・普通・良 （ ）	
	危険施設、処理施設等の有無と種類・規模	有・無 種類・規模（ ）	100		有・無 種類・規模（ ）	
	公害又は災害の発生危険性	無・小・大 （ ）	100		無・小・大 （ ）	
その他	将来の動向	発展的・現状・衰退的	100	100	発展的・現状・衰退的	

地域格差修正率の決定

	交通・接近条件	環境条件	その他	計
類似地域	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$=$

地域格差率算出調書

条 件	項 目	近 隣 地 域		計 相乗積	類 似 地 域	
		格差率			格差率	計 相乗積
交通・接近条件	都心への所要時間及び交通施設の状況	都心まで（ ）時間 交通施設の状況（ ） 最寄駅の性格（ ）	100	100	都心まで（ ）時間 交通施設の状況（ ） 最寄駅の性格（ ）	
	観光資源の配置の状況	劣・普通・良（ ）	100		劣・普通・良（ ）	
環境条件	傾斜等の地勢の状況	劣・普通・良（ ）	100	100	劣・普通・良（ ）	
	地域の名声、知名度等	劣・普通・良（ ）	100		劣・普通・良（ ）	
	各画地間の均衡等周辺の利用状況	劣・普通・良（ ）	100		劣・普通・良（ ）	
	危険施設、処理施設等の有無と種類・規模	有・無種類・規模（ ）	100		有・無種類・規模（ ）	
	公害又は災害の発生危険性	無・小・大（ ）	100		無・小・大（ ）	
その他	将来の動向	発展的・現状・衰退的	100	100	発展的・現状・衰退的	

地域格差修正率の決定

	交通・接近条件	環境条件	その他	計
類似地域	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$=$

第10号様式（その③）

商業地（用途的地域細分： ）

地域格差率算出調書

条件	項目	近隣地域		類似地域			
		格差率	計相乗積	格差率	計相乗積		
街路条件	街区の状態	整然・普通・未整備	100	100	整然・普通・未整備		
交接近近・条件	最寄駅の乗降客数	一日当たり（ ）人	100	100	一日当たり（ ）人		
	駐車場の整備と交通規制の状態	駐車の良い・普通・不便 交通規制（ ）	100		駐車の良い・普通・不便 交通規制（ ）		
環境条件	デパート・大型店舗事務所ビルの集中度	デパート等の数（ ）	100	100	デパート等の数（ ）		
	客等誘引する施設の有無と種類・規模	有・無 種類・規模（ ）	100		有・無 種類・規模（ ）		
	背後地及び顧客の購買力	背後地の範囲 広・普通・狭 購買力強・普通・弱	100		背後地の範囲 広・普通・狭 購買力強・普通・弱		
	店舗の連たん度と高度利用の状態	連たん度・高度利用 高・普通・低	100		連たん度・高度利用 高・普通・低		
	顧客の通行量と営業時間の長短	通行量多・普通・少 営業時間長・普通・短	100		100		
その他	将来の動向	発展的・現状・衰退的	100	100	発展的・現状・衰退的		

地域格差修正率の決定

	街路条件	交通・接近条件	環境条件	その他	計
類似地域	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$=$

第10号様式（その④）

工業地（用途的地域細分： ）

地域格差率算出調書

条件	項目	近隣地域		計 相乗積	類似地域	
		格差率			格差率	
交通・接近条件	製品及び原材料の搬出入先との所要時間	搬出先まで（ ）時間 搬入先まで（ ）時間	100	100	搬出先まで（ ）時間 搬入先まで（ ）時間	
	労働力確保の難易（通勤時間を含む）	易・普通・難	100		易・普通・難	
	公共岸壁	有・無	100		有・無	
環境条件	公害発生危険性	無・小・大	100	100	無・小・大	
行政的条件	行政上の助成の有無と程度	有（良・普通）・無	100	100	有（良・普通）・無	
	行政上の規制	規制の内容（ ） 規制の程度 強・普通・弱	100		規制の内容（ ） 規制の程度 強・普通・弱	
その他	工場進出の動向	発展的・現状・衰退的	100	100	発展的・現状・衰退的	

地域格差修正率の決定

	交通・接近条件	環境条件	行政的条件	その他	計
類似地域	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	=

第10号様式（その⑤）

宅地見込地（用途的地域細分： ）

地域格差率算出調書

条件	項目	近隣地域		計 相乗積	類似地域	
			格差率		格差率	計 相乗積
交通・接近条件	都心への接近性及び 交通施設の状況	都心まで（ ）時間 交通施設の状況（ ） 最寄駅の性格（ ）	100	100	都心まで（ ）時間 交通施設の状況（ ） 最寄駅の性格（ ）	
	最寄商店街及び 公共施設の有無と性格	最寄商店街 公共施設 有（ ）・無	100		最寄商店街 公共施設 有（ ）・無	
環境条件	市街化進行の程度	速・普通・遅	100	100	速・普通・遅	
行政的条件	宅地造成に対する助成 又は規制の有無と程度	助成の程度 有（良・普通）・無 規制の程度 有（強・普通・弱）・無	100	100	助成の程度 有（良・普通）・無 規制の程度 有（強・普通・弱）・無	

地域格差修正率の決定

	交通・接近条件	環境条件	行政的条件	計
類似地域	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$=$

個別格差率（A）算出調書

条件	項目	標準画地		格差率	計相乗積	評価土地		格差率	計相乗積	
街路条件	系統及び連続性	幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km		100	100	幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km				
	幅員	接面街路幅員（ ）m		100		接面街路幅員（ ）m				
	舗装	舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良		100		舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良				
	配置	劣（ ） 普通・良（ ）		100		劣（ ） 普通・良（ ）				
接近条件	最寄駅への接近性	（ ）駅まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回		100	100	（ ）駅まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回				
	最寄商店街への接近性	（ ）商店街まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回		100		（ ）商店街まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回				
	公共施設等への接近性	（ ）小学校まで（ ）km （ ）病院まで（ ）km （ ）まで（ ）km		100		（ ）小学校まで（ ）km （ ）病院まで（ ）km （ ）まで（ ）km				
環境条件	日照、温度 通風等の良否	劣（ ） 普通・良（ ）		100	100	劣（ ） 普通・良（ ）				
	地勢、地質、 地盤等の良否	劣（ ） 普通・良（ ）		100		劣（ ） 普通・良（ ）				
	隣接地等周囲 の利用状況	劣（ ） 普通・良（ ）		100		劣（ ） 普通・良（ ）				
	各画地の配置 の状況	劣（ ） 普通・良（ ）		100		劣（ ） 普通・良（ ）				
	供給処理施設 の状況	上水道	有・可能・無			100	上水道	有・可能・無		
		下水道	有・可能・無			100	下水道	有・可能・無		
		都市ガス等	有・可能・無			100	都市ガス等	有・可能・無		
危険施設、 処理施設等への 接近性	危険施設（ ）無 処理施設（ ）無 その他（ ）		100	危険施設（ ）無 処理施設（ ）無 その他（ ）						
行政的 条件	用途地域（ ） 建ぺい率（ ）% 容積率（ ）% その他（ ）		100	100	用途地域（ ） 建ぺい率（ ）% 容積率（ ）% その他（ ）					
その他										

個別格差修正率の決定

	街路条件	接近条件	環境条件	行政的條件	その他	計
評価土地（ ）	$\frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$=$

個別格差率（A）算出調書

条件	項目		格差率	計相乗積		格差率	計相乗積	
								街路条件
街路条件	幅員	接面街路幅員（ ）m			接面街路幅員（ ）m			
	舗装	舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良			舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良			
	配置	劣（ ） 普通・良（ ）			劣（ ） 普通・良（ ）			
接近条件	最寄駅への接近性	（ ）駅まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回			（ ）駅まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回			
	最寄商店街への接近性	（ ）商店街まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回			（ ）商店街まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回			
	公共施設等への接近性	（ ）小学校まで（ ）km （ ）病院まで（ ）km （ ）まで（ ）km			（ ）小学校まで（ ）km （ ）病院まで（ ）km （ ）まで（ ）km			
環境条件	日照、温度、通風等の良否	劣（ ） 普通・良（ ）			劣（ ） 普通・良（ ）			
	地勢、地質、地盤等の良否	劣（ ） 普通・良（ ）			劣（ ） 普通・良（ ）			
	隣接地等周囲の利用状況	劣（ ） 普通・良（ ）			劣（ ） 普通・良（ ）			
	各画地の配置の状況	劣（ ） 普通・良（ ）			劣（ ） 普通・良（ ）			
	供給処理施設の状況	上水道	有・可能・無			有・可能・無		
		下水道	有・可能・無			有・可能・無		
		都市ガス等	有・可能・無			有・可能・無		
危険施設、処理施設等への接近性	危険施設（ ）無 処理施設（ ）無 その他（ ）			危険施設（ ）無 処理施設（ ）無 その他（ ）				
行政的条件	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（ ）				
その他								

個別格差修正率の決定

	街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	その他	計
（ ）	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$=$
（ ）	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$=$

個別格差率（B）算出調書

比較項目		標準画地		評価土地	
			格差率		格差率
方位		優良・標準・混在 （街路）北・西・東・南	100	優良・標準・混在 （街路）北・西・東・南	
高低	接面街路との高低差	等高	100	高い・等高・低い	
面積	面積の過大・過小	面積 m ²	100	劣・普通・良	
奥行	奥行 過 減	画地の奥行 m	100	$\frac{\text{奥行 m}}{\text{(標)奥行 m}} =$	
	奥行 短 小	画地の奥行 m	100	$\frac{\text{奥行 m}}{\text{(標)奥行 m}} =$	
	奥行 長 大	$\frac{\text{奥行 m}}{\text{間口 m}} = A$	100	$\frac{\text{奥行 m}}{\text{間口 m}} = (A)$	
側道	角 地		100	優良・標準・混在・農住 （側道）北・西・東・南 （幅員） m	
	準 角 地 二 方 路		100	優良・標準・混在・農住 （側道）北・西・東・南 （幅員） m	
	三 方 路		100	優良・標準・混在・農住 （側道）北・西・東・南 （幅員） m	
地形	間 口 狭 小		100	$\frac{\text{間口 m}}{\text{(標)間口 m}} =$	
	不 整 形 地		100		
	私 道 敷 地		100		
	袋 地		100		
	崖 地		100		
	三 角 地		100		
	無 道 路 地		100		
その他	高 圧 線 下 地		100		
	そ の 他		100		
合 計（相乗積）		標 準 画 地	100		
		方 位 を 除 く	100		

個別格差修正率の決定

	標 準 画 地
評 価 土 地 ()	$\frac{\text{————}}{100} =$

個別格差率（B）算出調書

比較項目					
			格差率		格差率
方位	接面街路の方位	優良・標準・混在 (街路)北・西・東・南		優良・標準・混在 (街路)北・西・東・南	
高低	接面街路との高低差	高い・等高・低い		高い・等高・低い	
面積	面積の過大・過小	劣・普通・良		劣・普通・良	
奥行	奥行通減	$\frac{\text{奥行 } m}{(\text{標})\text{奥行 } m} =$		$\frac{\text{奥行 } m}{(\text{標})\text{奥行 } m} =$	
	奥行短小	$\frac{\text{奥行 } m}{(\text{標})\text{奥行 } m} =$		$\frac{\text{奥行 } m}{(\text{標})\text{奥行 } m} =$	
	奥行長大	$\frac{\text{奥行 } m}{\text{間口 } m} =$ (A)		$\frac{\text{奥行 } m}{\text{間口 } m} =$ (A)	
側道	角地	優良・標準・混在・農住 (側道)北・西・東・南 (幅員) m		優良・標準・混在・農住 (側道)北・西・東・南 (幅員) m	
	準角地 二方路	優良・標準・混在・農住 (側道)北・西・東・南 (幅員) m		優良・標準・混在・農住 (側道)北・西・東・南 (幅員) m	
	三方路	優良・標準・混在・農住 (側道)北・西・東・南 (幅員) m		優良・標準・混在・農住 (側道)北・西・東・南 (幅員) m	
地形	間口狭小	$\frac{\text{間口 } m}{(\text{標})\text{間口 } m} =$		$\frac{\text{間口 } m}{(\text{標})\text{間口 } m} =$	
	不整形地				
	私道敷地				
	袋地				
	崖地				
	三角地				
	無道路地				
その他	高圧線下地				
	その他				
合計（相乗積）					
		方位を除く			

個別格差修正率の決定

	標準画地	方位を除く
()	$\frac{100}{ } =$	$\frac{100}{ } =$
()	$\frac{100}{ } =$	$\frac{100}{ } =$

個別格差率 (A) 算出調査書

条件	項目	標準画地		評価土地		格差率	計相乗積	
		格差率	計相乗積	格差率	計相乗積			
街路条件	系統及び連続性	幹線街路 () 道 区画街路 () 道 接近性 () km	100	100	幹線街路 () 道 区画街路 () 道 接近性 () km			
	幅員、構造等	接面街路幅員 () m 舗装種別 () 維持補修の程度 劣・普通・良 勾配の程度 劣・普通・良 配置の状況 劣・普通・良	100		接面街路幅員 () m 舗装種別 () 維持補修の程度 劣・普通・良 勾配の程度 劣・普通・良 配置の状況 劣・普通・良			
接近条件	交通施設への接近性	() 停留所まで () km 徒歩 () 分、バス () 回	100	100	() 停留所まで () km 徒歩 () 分、バス () 回			
	利便施設、レクリエーション施設等への接近性	利便施設 () ・無 レクリエーション施設 () ・無 接近性 劣・普通・良 集中の度合 劣・普通・良	100		利便施設 () ・無 レクリエーション施設 () ・無 接近性 劣・普通・良 集中の度合 劣・普通・良			
環境条件	眺望の良否	劣 () 普通・良 ()	100	100	劣 () 普通・良 ()			
	日照、温度通風等の良否	劣 () 普通・良 ()	100		劣 () 普通・良 ()			
	地勢、地質、地盤等の良否	劣 () 普通・良 ()	100		劣 () 普通・良 ()			
	樹木等自然環境の良否	劣 () 普通・良 ()	100		劣 () 普通・良 ()			
	各画地の配置の状況	劣 () 普通・良 ()	100		劣 () 普通・良 ()			
	供給処理施設の状況	上水道	有・可能・無		100	有・可能・無		
		下水道	有・可能・無		100	有・可能・無		
		温泉設備等	有・可能・無		100	有・可能・無		
	危険施設、処理施設等への接近性	危険施設 () 無 処理施設 () 無 その他 ()	100		危険施設 () 無 処理施設 () 無 その他 ()			
	災害発生の危険性	劣 () 普通・良 ()	100		劣 () 普通・良 ()			
公害発生の程度	劣 () 普通・良 ()	100	劣 () 普通・良 ()					
行政的條件	用途地域 () 建ぺい率 () % 容積率 () % その他 ()	100	100	用途地域 () 建ぺい率 () % 容積率 () % その他 ()				
その他								

個別格差修正率の決定

	街路条件	接近条件	環境条件	行政的條件	その他	計
評価土地 ()	$\frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	=

個別格差率（A）算出調書

条件	項目			格差率	計相乗積		格差率	計相乗積	
街路条件	系統及び連続性	幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km				幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km			
	幅員、構造等	接面街路幅員（ ）m 舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良 勾配の程度 劣・普通・良 配置の状況 劣・普通・良				接面街路幅員（ ）m 舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良 勾配の程度 劣・普通・良 配置の状況 劣・普通・良			
接近条件	交通施設への接近性	（ ）停留所まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回				（ ）停留所まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回			
	利便施設、レクリエーション施設等への接近性	利便施設（ ）・無 レクリエーション施設（ ）・無 接近性 劣・普通・良 集中の度合 劣・普通・良				利便施設（ ）・無 レクリエーション施設（ ）・無 接近性 劣・普通・良 集中の度合 劣・普通・良			
環境条件	眺望の良否	劣（ ） 普通・良（ ）				劣（ ） 普通・良（ ）			
	日照、温度通風等の良否	劣（ ） 普通・良（ ）				劣（ ） 普通・良（ ）			
	地勢、地質、地盤等の良否	劣（ ） 普通・良（ ）				劣（ ） 普通・良（ ）			
	樹木等自然環境の良否	劣（ ） 普通・良（ ）				劣（ ） 普通・良（ ）			
	各画地の配置の状況	劣（ ） 普通・良（ ）				劣（ ） 普通・良（ ）			
	供給処理施設の状況	上水道	有・可能・無				有・可能・無		
		下水道	有・可能・無				有・可能・無		
		温泉設備等	有・可能・無				有・可能・無		
危険施設、処理施設等への接近性	危険施設（ ）無 処理施設（ ）無 その他（ ）				危険施設（ ）無 処理施設（ ）無 その他（ ）				
災害発生の危険性	劣（ ） 普通・良（ ）				劣（ ） 普通・良（ ）				
公害発生の程度	劣（ ） 普通・良（ ）				劣（ ） 普通・良（ ）				
行政的条件	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（ ）				
その他									

個別格差修正率の決定

	街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	その他	計
（ ）	$\frac{100}{}$ ×	$\frac{100}{}$ ×	$\frac{100}{}$ ×	$\frac{100}{}$ ×	$\frac{100}{}$ =	
（ ）	$\frac{100}{}$ ×	$\frac{100}{}$ ×	$\frac{100}{}$ ×	$\frac{100}{}$ ×	$\frac{100}{}$ =	

個別格差率（B）算出調書

比較項目		標準画地		評価土地					
			格差率		格差率		格差率		格差率
傾斜	傾斜の程度		100						
面積	面積の 過大・過小		100	劣・普通・良		劣・普通・良		劣・普通・良	
地形	不整形等		100						
高・低	接面街路 との高低差	等高	100	高い・等高・低い		高い・等高・低い		高い・等高・低い	
その他	その他		100						
合計（相乗積）			100						

個別格差修正率の決定

	標準画地
評価土地（ ）	$\frac{\quad}{100} =$
	$\frac{100}{\quad} =$
	$\frac{100}{\quad} =$

個別格差率（A）算出調書

条件	項目	標準画地		評価土地		
			格差率		格差率	
街路条件	系統及び連続性	幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km	100	100	幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km	
	幅員	接面街路幅員（ ）m	100		接面街路幅員（ ）m	
	舗装	舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良	100		舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良	
	歩道	歩道の有無 有・無 歩道の幅員（ ）m 維持補修の程度 劣・普通・良	100		歩道の有無 有・無 歩道の幅員（ ）m 維持補修の程度 劣・普通・良	
	構造	中央帯の有無 有・無 植樹帯の有無 有・無 車線区分の状況 劣・普通・良	100		中央帯の有無 有・無 植樹帯の有無 有・無 車線区分の状況 劣・普通・良	
	勾配・カーブの状況	店舗への進入の難易 劣・普通・良 衝突危険性の有無 有・無	100		店舗への進入の難易 劣・普通・良 衝突危険性の有無 有・無	
接近条件	商業地域の中心への接近性	地域の中心まで （ ）km	100	100	地域の中心まで （ ）km	
	最寄駅への接近性	（ ）駅まで （ ）km	100		（ ）駅まで （ ）km	
環境条件	客足の流動性	劣・普通・良	100	100	劣・普通・良	
	隣接不動産等周囲の状況	顧客等誘引する施設等 （ ） 不適合施設 （ ）	100		顧客等誘引する施設等 （ ） 不適合施設 （ ）	
	地盤	強硬・普通・軟弱	100		強硬・普通・軟弱	
行政的条件	公法上の規制	用途地域（ ） 建ぺい率（ ）% 容積率（ ）% その他（ ）	100	100	用途地域（ ） 建ぺい率（ ）% 容積率（ ）% その他（ ）	
その他						

個別格差修正率の決定

	街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	その他	計
評価土地（ ）	_____	_____	_____	_____	_____	_____
	100	100	100	100	100	=

個別格差率（A）算出調査書

条 件	項 目		格差 率	計 相乗積		格差 率	計 相乗積
街 路 条 件	系 統 及 び 連 続 性	幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km			幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km		
	幅 員	接面街路幅員（ ）m			接面街路幅員（ ）m		
	舗 装	舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良			舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良		
	歩 道	歩道の有無 有 ・ 無 歩道の幅員（ ）m 維持補修の程度 劣・普通・良			歩道の有無 有 ・ 無 歩道の幅員（ ）m 維持補修の程度 劣・普通・良		
	構 造	中央帯の有無 有 ・ 無 植樹帯の有無 有 ・ 無 車線区分の状況 劣・普通・良			中央帯の有無 有 ・ 無 植樹帯の有無 有 ・ 無 車線区分の状況 劣・普通・良		
	勾配・カーブ の 状 態	店舗への進入の難易 劣・普通・良 衝突危険性の有無 有・無			店舗への進入の難易 劣・普通・良 衝突危険性の有無 有・無		
接 近 条 件	商業地域の中心 への 接 近 性	地域の中心まで （ ）km			地域の中心まで （ ）km		
	最 寄 駅 へ の 接 近 性	（ ）駅まで （ ）km			（ ）駅まで （ ）km		
環 境 条 件	客足の流動性	劣・普通・良			劣・普通・良		
	隣接不動産等 周 圍 の 状 態	顧客等誘引する施設等 （ ） 不適合施設 （ ）			顧客等誘引する施設等 （ ） 不適合施設 （ ）		
	地 盤	強 硬 ・ 普 通 ・ 軟 弱			強 硬 ・ 普 通 ・ 軟 弱		
行 政 的 条 件	公法上の規制	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（ ）		
そ の 他							

個別格差修正率の決定

	街 路 条 件	接 近 条 件	環 境 条 件	行 政 的 条 件	そ の 他	計
（ ）	$\frac{100}{\quad} \times$	$\frac{100}{\quad} \times$	$\frac{100}{\quad} \times$	$\frac{100}{\quad} \times$	$\frac{100}{\quad} \times$	=
（ ）	$\frac{100}{\quad} \times$	$\frac{100}{\quad} \times$	$\frac{100}{\quad} \times$	$\frac{100}{\quad} \times$	$\frac{100}{\quad} \times$	=

個別格差率（B）算出調書

比較項目		標準画地		評価土地	
			格差率		格差率
高低	接面街路との高低差	等高	100	高い・等高・低い	
面積	面積の過大・過小	面積 m ²	100	劣・普通・良	
奥行	奥行通減	画地の奥行 m	100	$\frac{\text{奥行 m}}{\text{(標)奥行 m}} =$	
	奥行短小	画地の奥行 m	100	$\frac{\text{奥行 m}}{\text{(標)奥行 m}} =$	
	奥行長大	$\frac{\text{奥行 m}}{\text{間口 m}} = (A)$	100	$\frac{\text{奥行 m}}{\text{間口 m}} = (A) =$	
側道	角地		100	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m	
	準二角方地路		100	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m	
	三方路		100	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m	
	四方路		100	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m	
地形	間口狭小		100	$\frac{\text{間口 m}}{\text{(標)間口 m}} =$	
	不整形地	画地の間口 m	100		
	私道敷地	整形	100		
	袋地		100		
	崖地		100		
	三角地		100		
	無道路地		100		
	面大增価		100		
その他	高圧線下地		100		
	その他		100		
合計（相乗積）			100		
			100		

個別格差修正率の決定

	標準画地
評価土地（）	$\frac{\text{—————}}{100} =$

個別格差率（B）算出調書

比較項目		格差率	
			格差率
高低	接面街路との高低差	高い・等高・低い	高い・等高・低い
面積	面積の過大・過小	劣・普通・良	劣・普通・良
奥行	奥行通減	$\frac{\text{奥行 } m}{(\text{標})\text{奥行 } m} =$	$\frac{\text{奥行 } m}{(\text{標})\text{奥行 } m} =$
	奥行短小	$\frac{\text{奥行 } m}{(\text{標})\text{奥行 } m} =$	$\frac{\text{奥行 } m}{(\text{標})\text{奥行 } m} =$
	奥行長大	$\frac{\text{奥行 } m}{\text{間口 } m} =$ (A) =	$\frac{\text{奥行 } m}{\text{間口 } m} =$ (A) =
側道	角地	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m
	準二角方地路	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m
	三方路	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m
	四方路	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m	高商・準高・普商・近商・路商 (幅員) m
地形	間口狭小	$\frac{\text{間口 } m}{(\text{標})\text{間口 } m} =$	$\frac{\text{間口 } m}{(\text{標})\text{間口 } m} =$
	不整形地		
	私道敷地		
	袋地		
	崖地		
	三角地		
	無道路地		
	面大增価		
その他	高圧線下地		
	その他		
合計（相乗積）			

個別格差修正率の決定

	標準画地
()	$\frac{100}{\quad} =$
()	$\frac{100}{\quad} =$

第11号様式（その⑫）（標準画地・評価土地）

工業地（用途的地域細分： ）

個別格差率（A）算出調書

条件	項目	標準画地			評価土地			
			格差率	計相乗積		格差率	計相乗積	
街路条件	系統及び連続性	幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km	100	100	幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km			
	幅員	正面街路幅員（ ）m	100		正面街路幅員（ ）m			
	舗装	舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良	100		舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良			
接近条件	最寄駅への接近性	（ ）駅まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回	100	100	（ ）駅まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回			
	空港への接近性	（ ）空港まで （ ）km 製品輸送等の程度 劣・普通・良	100		（ ）空港まで （ ）km 製品輸送等の程度 劣・普通・良			
	地域内における関係位置	劣・普通・良	100		劣・普通・良			
	鉄道専用引込線	有 無（可能・困難）	100		有 無（可能・困難）			
	専用岸壁	有 無（可能・困難）	100		有 無（可能・困難）			
環境条件	工業用水	有 無（可能・困難）	100	100	有 無（可能・困難）			
	工場排水	有 無（可能・困難）	100		有 無（可能・困難）			
	電力等の電力資源	劣・普通・良	100		劣・普通・良			
	上下水道ガス等	上水道	有・可能・無		100	上水道	有・可能・無	
		下水道	有・可能・無		100	下水道	有・可能・無	
		ガス等	有・可能・無		100	ガス等	有・可能・無	
地盤	劣・普通・良	100	劣・普通・良					
行政的 条件	公法上の規制	用途地域（ ）	100	100	用途地域（ ）			
その他								

個別格差修正率の決定

	街路条件	接近条件	環境条件	行政的 条件	その他	計
評価土地（ ）	$\frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$=$

第11号様式（その⑬）（取引事例地・公示地等）

工業地（用途的地域細分： ）

個別格差率（A）算出調書

条件	項目			格差率	計相乗積			格差率	計相乗積	
街路条件	系統及び連続性	幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km				幹線街路（ ）道 区画街路（ ）道 接近性（ ）km				
	幅員	正面街路幅員（ ）m				正面街路幅員（ ）m				
	舗装	舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良				舗装種別（ ） 維持補修の程度 劣・普通・良				
接近条件	最寄駅への接近性	（ ）駅まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回				（ ）駅まで（ ）km 徒歩（ ）分、バス（ ）回				
	空港への接近性	（ ）空港まで （ ）km 製品輸送等の程度 劣・普通・良				（ ）空港まで （ ）km 製品輸送等の程度 劣・普通・良				
	地域内における関係位置	劣・普通・良				劣・普通・良				
	鉄道専用引込線	有 無（可能・困難）				有 無（可能・困難）				
	専用岸壁	有 無（可能・困難）				有 無（可能・困難）				
環境条件	工業用水	有 無（可能・困難）				有 無（可能・困難）				
	工場排水	有 無（可能・困難）				有 無（可能・困難）				
	電力等の電力資源	劣・普通・良				劣・普通・良				
	上下水道ガス等	上水道	有・可能・無				有・可能・無			
		下水道	有・可能・無				有・可能・無			
		ガス等	有・可能・無				有・可能・無			
地盤	劣・普通・良				劣・普通・良					
行政的条件	公法上の規制	用途地域（ ）				用途地域（ ）				
その他										

個別格差修正率の決定

	街路条件	接近条件	環境条件	行政的条件	その他	計
（ ）	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$=$
（ ）	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$=$

第11号様式（その⑭）

工業地（用途的地域細分： ）

個別格差率（B）算出調書

比較項目		標準画地		評価土地					
		面積	格差率		格差率		格差率		格差率
面積	面積の 過大・過小	面積 m ²	100	劣・普通・良		劣・普通・良		劣・普通・良	
側道	角地等		100	角地・準角地 二方路 三方路・四方路		角地・準角地 二方路 三方路・四方路		角地・準角地 二方路 三方路・四方路	
地形	不整形等		100						
その他	その他		100						
合計（相乗積）			100						

個別格差修正率の決定

	標準画地
評価土地（ ）	$\frac{\quad}{100} =$
	$\frac{100}{\quad} =$
	$\frac{100}{\quad} =$

個別格差率算出調書

条件	項目		評価土地	格差率	計相乗積		格差率	計相乗積
交通接・近条件	集落への接近性	最寄集落	()まで () km	100	100	()まで () km		
	農道の状態	接面農道整備状況	有・無 劣・普通・良	100		有・無 劣・普通・良		
自然的条件	日照の良否	しゃへい物件 日照の良否	()・無 劣・普通・良	100	100	()・無 劣・普通・良		
	土壌の状態		壤土・埴土・砂壤土・ 火山灰性土・砂土・ 泥炭土 作土() cm 基層まで() cm 劣・普通・良	100		壤土・埴土・砂壤土・ 火山灰性土・砂土・ 泥炭土 作土() cm 基層まで() cm 劣・普通・良		
	かんがいの良否	水量の調節	多・少 可・否 劣・普通・良	100		多・少 可・否 劣・普通・良		
	排水の良否		乾田・湿田・たん水田 劣・普通・良	100		乾田・湿田・たん水田 劣・普通・良		
	災害の危険性	水害 その他	()・無 ()・無 劣・普通・良	100		()・無 ()・無 劣・普通・良		
行政的件	公法上の規則		()法 強・普通・弱	100	100	()法 強・普通・弱		
画地条件	画地の規模	地積 形状	() m ² 整形・不整形	100	100	() m ² 整形・不整形		
	耕うんの難易	障害物	()・無 劣・普通・良	100		()・無 劣・普通・良		
その他								

個別格差修正率の決定

	交通・接近条件	自然的条件	行政的件	画地条件	その他	計
取引事例地 ()	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	=

個別格差率算出調書

条件	項目		評価土地	格差率	計相乗積		格差率	計相乗積
交通接・近条件	集落への接近性	最寄集落	()まで () km	100	100	()まで () km		
	農道の状態	接面農道整備状況	有・無 劣・普通・良	100		有・無 劣・普通・良		
自然的条件	日照の良否	しゃへい物件 日照の良否	()・無 劣・普通・良	100	100	()・無 劣・普通・良		
	土壌の状態		壤土・埴土・砂壤土・ 火山灰性土・砂土・ 泥炭土 作土() cm 基層まで() cm 劣・普通・良	100		壤土・埴土・砂壤土・ 火山灰性土・砂土・ 泥炭土 作土() cm 基層まで() cm 劣・普通・良		
	傾斜の方向		()向 劣・普通・良	100		()向 劣・普通・良		
	排水の良否		乾・湿 劣・普通・良	100		乾・湿 劣・普通・良		
	災害の危険性	水害 その他	()・無 ()・無 劣・普通・良	100		()・無 ()・無 劣・普通・良		
行政的件	公法上の規則		()法 強・普通・弱	100	100	()法 強・普通・弱		
画地条件	画地の規模	地積 形状	() m ² 整形・不整形	100	100	() m ² 整形・不整形		
	耕うんの難易	障害物	()・無 劣・普通・良	100		()・無 劣・普通・良		
その他								

個別格差修正率の決定

	交通・接近条件	自然的条件	行政的件	画地条件	その他	計
取引事例地 ()	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$=$

個別格差率算出調書

条件	項目		評価土地		格差率	計相乗積	格差率	計相乗積
交通・接近条件	最寄駅への接近性		() 駅まで () km		100	100	() 駅まで () km	
	最寄集落への接近性		() まで () km		100		() まで () km	
	幅員等の構造		搬出拠点の道路の幅員 () m 劣・普通・良		100		搬出拠点の道路の幅員 () m 劣・普通・良	
	搬出拠点までの距離		() km		100			
	搬出拠点から最寄市場までの距離		() まで () km		100		() まで () km	
自然的条件	気象の状態		劣・普通・良			100	劣・普通・良	
	標高差	海拔	() m 劣・普通・良		100		() m 劣・普通・良	
	方位	樹種方位	() () 劣・普通・良		100		() () 劣・普通・良	
	傾斜	傾斜角度	() 度 劣・普通・良		100		() 度 劣・普通・良	
	斜面の位置		山麓・山腹・山頂 劣・普通・良		100		山麓・山腹・山頂 劣・普通・良	
条 件	斜面の型		凹型 ・ 凸型 劣・普通・良		100	凹型 ・ 凸型 劣・普通・良		
	土壌の良否		劣・普通・良		100	劣・普通・良		
行政的件	公法上の規則		() 法 強・普通・弱		100	() 法 強・普通・弱		
その他								

個別格差修正率の決定

	交通・接近条件	自然的条件	行政的條件	その他	計
取引事例地 ()	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$=$

個別格差率算出調書

条件	項目		評価土地		計 相乗積	格差率	計 相乗積
			格差率	計相乗積			
接近条件	周辺道路等の状態	幹線街路 接近性	() 道 () m 幅員、系統、舗装の 良・否	100	100	() 道 () m 幅員、系統、舗装の 良・否	
		最寄駅への接近性	() 駅まで () m ・徒歩 () 分 ・バス () 回	100		() 駅まで () m ・徒歩 () 分 ・バス () 回	
	地域内における関係位置	劣・普通・良	100	劣・普通・良			
環境条件	工業用水		有 無（可能・困難）	100	100	有 無（可能・困難）	
	工業排水		有 無（可能・困難）	100		有 無（可能・困難）	
	上下水道・電気・ガス等の状態		有・可能・無	100		有・可能・無	
	地盤		劣・普通・良	100		劣・普通・良	
	周辺地域の状態		劣・普通・良	100		劣・普通・良	
宅地造成条件	造成の難易及び必要の程度		困難・普通・容易 ()	100	100	困難・普通・容易 ()	
画地条件	道路との位置関係	接面道路	有 () ・無 幅員、系統、舗装の 良・否	100	100	有 () ・無 幅員、系統、舗装の 良・否	
	画地の形状等		劣・普通・良	100		劣・普通・良	
行政的件	公法上の規則	用途地域 その他	() ()	100	100	() ()	
その他							

個別格差修正率の決定

	接近条件	環境条件	宅地造成条件	画地条件	行政的條件	その他	計
取引事例地 ()	100	100	100	100	100	100	_____ × _____ × _____ × _____ × _____ × _____ =

別表第1

木造建物種目別価格構成割合表

(単位:パーセント)

種目	構造区分	仮設	基礎	主体	屋根	外壁	内壁	天井	床	開口部	その他	計
事務所建	[標準的な建物]	2	5	18	10	4	15	11	14	9	12	100
事務所建	(間仕切の少ない建物及び延面積が1,000㎡以上の建物)	2	5	21	13	3	6	13	20	7	10	100
住宅建		2	4	16	9	4	10	10	16	11	18	100
工場建		3	6	26	12	4	12	3	11	12	11	100
倉庫建		3	3	27	19	5	8	-	18	6	11	100
雑屋建	(便所)	3	19	22	11	4	5	-	4	21	11	100
雑屋建	(渡廊下等構造がきわめて簡易な建物)	20	6	9	46	-	-	-	9	-	10	100
雑屋建	(上記以外の建物)	上記の建物のうちから類似しているものを採用する。										100

(注1) 本表は、平屋建の場合の価格構成割合である。

(注2) 二階建の場合(一部二階建の場合を含む。)は、本表に掲げる主体及び屋根の価格構成割合について、それぞれ次により修正を行うものとする。

$$\text{二階建の主体} = \text{本表に掲げる主体の割合} \times \frac{1}{2} + 1 + \left(\frac{\text{建面積}}{\text{延面積}} \right)$$

建面積

$$\text{二階建の屋根} = \text{本表に掲げる屋根の割合} \times \frac{\text{建面積}}{\text{延面積}}$$

延面積

(注3) 本表に掲げる価格構成割合によるものが、著しく不適当と認められるものについては、実情に応じ、これを適宜修正して採用する。

別表第2

地域格差比較項目表

地目	用途区分	条件	項目	格差率	適用	
宅地	住	交通 接近 条件	都心への所要時間及び交通施設の状態	90～110	最寄駅又は最寄の交通機関が異なる場合に適用	
			最寄商店街の性格	97～103	最寄商店街が異なる場合に適用	
			公共施設の有無と種類・規模	94～106	公共施設が異なる場合に適用	
	宅	環境 条件	近隣の社会的環境の良否	95～105	危険施設、処理施設等が異なる場合に適用	
			街区、各画地間の均衡等町並の良否	94～106		
			危険施設、処理施設等の有無と種類・規模	95～105		
	地	その他	公害又は災害の発生の危険性	95～105		
			将来の動向	90～110		
	地	別	交通 接近 条件	都心への所要時間及び交通施設の状態	90～110	最寄駅又は幹線道路が異なる場合に適用
				観光資源の配置の状態	95～105	名所、旧跡、自然公園等の配置の状態が異なる場合に適用
荘		環境 条件	傾斜等の地勢の状態	82～118	危険施設、処理施設等が異なる場合に適用	
			地域の名声、知名度等	75～125		
			各画地間の均衡等周辺の利用状態	92～108		
地		その他	危険施設、処理施設等の有無と種類・規模	公害又は災害の発生の危険性	97～103	
	将来の動向			95～105		
商業地	商	街路 条件	街区の状態	98～102		
			交通 接近 条件	最寄駅の乗降客数	90～110	最寄駅が異なる場合に適用
	業	街路 条件	駐車場の整備と交通規制の状態	98～102		
			地	環境 条件	デパート・大型店舗・事務所ビルの集中度	90～110
客等を誘引する施設の有無と種類・規模	97～103					

宅	商業地	環境	背後地及び顧客の購買力	88～112	
		条件	店舗の連たんと高度利用の状態 顧客の通行量と営業時間の長短	95～105 88～112	
地	工業地	その他	将来の動向	90～110	
		交通	製品及び原材料の搬出入先との所要時間	80～120	最寄駅又は幹線道路が異なる場合において適用する。
		接近	労働力確保の難易 (通勤時間を含む。)	80～120	
		条件	公共岸壁	90～110	
		環境	公害発生危険性	90～110	
		行政的	行政上の助成の有無と程度 行政上の規制	90～110 90～110	
その他	工場進出の動向	95～105			
宅地見込地		交通	最寄駅の性格と都心への接近性	95～105	最寄駅又は幹線道路が異なる場合において適用する。
		接近	最寄商店街及び公共施設の有無と性格	95～105	最寄商店街及び公共施設が異なる場合において適用する。
		環境	市街化進行の程度	90～110	
		行政的	宅地造成に対する助成又は規制の有無と程度	90～110	市町村の行政区域が異なる場合において適用する。

別表第3

個別格差比較項目表 (A)

1 住宅地

条件	項目	格差率(%)	比較の内容
街路条件	※ 系統及び連続性	98～102	接面する街路について、幹線街路か否か、幹線街路への接近性及びその利用面における経済性(交通時間距離)を考慮して標準画地と比較する。 ただし、農家集落地の場合においては99～101%とする。
	※ 幅員	98～102	接面する街路の幅員について、快適性及び利便性を考慮して標準画地と比較する。
	※ 舗装	98～102	接面する街路の舗装の状態について、舗装の種別、維持補修の程度及び舗装の状態を考慮して標準画地と比較する。
	配 置	98～102	周辺の街路の状態(均衡がとれているか、行き止まり路や丁路があるか等)について、標準画地と比較する。
	配 置	100～105	広大地について道路を想定した場合において、周辺の街路の状態について標準画地と比較する。
接近条件	最寄駅への接近性	95～105	地域において一般的に利用されている距離的・時間的に最も近い駅への接近性について、道路に沿った最短距離、バス路線の有無、バス運行回数等を考慮して各格差率により標準画地と比較する。 優良住宅地 97～103% 標準住宅地 95～105% 混在住宅地 96～104% 農家集落地 95～105%
	最寄商店街への接近性	95～105	通常、一般的に利用されている日常生活の需要を満たすに足る最寄りの商店街への接近性について、道路に沿った最短距離、バス路線の有無、バス運行回数等を考慮して各格差率により標準画地と比較する。 優良住宅地 98～102% 標準住宅地 96～104% 混在住宅地 95～105% 農家集落地 97～103%
	公共施設等への接近性	96～104	小学校、中学校、保育所、児童公園、病院等公共利便施設への接近性、集中の度合及び日常の利便性を考慮して各格差率により標準画地と比較する。 優良住宅地 96～104% 標準住宅地 97～103% 混在住宅地 97～103% 農家集落地 97～103%

環 境 条 件	※ 日照、温度、通風等の良否	90～110	日照の確保、温度、通風等の自然的条件の良否について、それらを阻害する要因の有無を考慮して標準画地と比較する。
	※ 地勢、地質、地盤等の良否	90～110	地勢、地質、地盤等の自然的環境の良否について、標準画地と比較する。
	隣接地等周囲の利用状況	80～120	隣接地等周囲の利用状況について、それらの利用方法及びその方位等住環境を考慮して各格差率により標準画地と比較する。 優良住宅地 80～120% 標準住宅地 84～116% 混在住宅地 88～112% 農家集落地 92～108%
	各画地の配置の状態	98～102	周辺における各画地の配置の状態(各画地の地積、形状等の均衡がとれ整然としているか否か)について標準画地と比較する。
	各画地の配置の状態	100～105	広大地について道路を想定した場合において、周辺における各画地の配置の状態について標準画地と比較する。
	※ 供給処理施設の状態	96～104	上水道(簡易水道を含む。)施設、下水道施設(団地等の共同自家処理施設を含む。)及び都市ガス施設等(大団地の集中供給方式を含む。)の整備の度合について標準画地と比較する。 ただし、混在住宅地の場合は97～103%とする。
	危険施設、処理施設等への 接 近 性	96～104	危険施設(規模の大きい変電所、ガスタンク等)、処理施設(汚水処理場、ゴミ焼却場)又は、自動車専用道路等の有無及びそれらの配置の状態による危険性、騒音、ばい煙等の悪影響の度合について標準画地と比較する。
行 政 的 条 件	※ 公 法 上 の 規 制	97～103	都市計画法、建築基準法等による用途地域及びその他の地域地区等による土地の利用方法に関する一般的な公法上の規制の程度について標準画地と比較する。ただし、①農家集落地の場合には98～102%とする②マンション地域(マンション移行地域を含む。)の場合においては左記の格差率を87～113%(取引事例価格を類似地域から採用した場合でも同一の格差率とする。)として適用する。 なお、都市計画法による都市計画施設(事業予定地)、都市公園法及び自然公園法(第2種特別地域)に関しては、付表による。
そ の 他	そ の 他		上記各項目に該当しない特別の要因がある場合、その要因の性格に応じて標準画地と比較する。

(注) ※を付した項目の格差率については、取引事例価格を類似地域から採用した場合においては、当該格差率を5割増した範囲内で適用することができる。

付 表

法 令 名	格 差 率 (%)	比 較 の 内 容
都 市 計 画 法 (都 市 計 画 施 設 (事 業 予 定 地))	70～100	都市計画施設(事業予定地)の利用方法に関する規制の程度及び事業予定地に指定されてから買収されるまでの期間を考慮して標準画地と比較する。
都 市 公 園 法	20～100	都市公園法による土地利用に関する規制の程度について標準画地と比較する。
自 然 公 園 法 (第 2 種 特 別 地 域)	80～100	第2種特別地域の利用方法に関する規制の程度について標準画地と比較する。

(注) 上記格差率は、既に公法上の規制の対象となっている国有地を第三者に売り払う場合において適用し、地方公共団体に対して公共用地として売り払う場合においては適用しないことに留意する。

2 別 荘 地

条件	項 目	格差率(%)	比 較 の 内 容
街路条件	※ 系 統 及 び 連 続 性	95～105	接面する街路について、幹線街路か否か、幹線街路への接近性及びその利用面における経済性(交通時間距離)を考慮して標準画地と比較する。
	幅 員 、 構 造 等	97～103	接面する街路の幅員、舗装、勾配、配置等について、快適性及び利便性を考慮して標準画地と比較する。
交通・接近条件	交通施設への接近性	97～103	地域において一般的に利用されている距離的・時間的に最も近いバス停留所等への接近について、道路に沿った最短距離、バス運行回数等を考慮して標準画地と比較する。
	利便施設、レクリエーション施設等への接近性	98～102	利便施設、レクリエーション施設等への接近性について、集中の度合及び利便性を考慮して標準画地と比較する。
環 境	※ 眺 望 の 良 否	66～134	眺望の良否について、視界を遮る障害物の有無、見通しの良否等の快適性、特に著名な景観が眺望出来るか否かを考慮して標準画地と比較する。
	※ 日照、温度、通風等の良否	98～102	日照の確保、温度、通風等の自然的条件の良否について、それらを阻害する要因の有無を考慮して標準画地と比較する。
	地勢、地質、地盤等の良否	97～103	地勢、地質、地盤等の自然的環境の良否について、標準画地と比較する。
	※ 樹木等自然環境の良否	89～111	樹木等自然環境の良否について、画地内の樹木を含み、周囲の植生、環境を考慮して標準画地と比較する。
条 件	各画地の配置の状態	98～102	周辺における各画地の配置の状態(各画地の地質、形状等の均衡がとれ整然としているか否か)について標準画地と比較する。
	各画地の配置の状態	100～105	広大地について道路を想定した場合において、周辺における各画地の配置の状態について標準画地と比較する。
件	※ 供給処理施設の状態	90～110	上水道(簡易水道を含む。)施設、下水道施設(別荘地域等の共同自家処理施設を含む。)温泉設備の状態、温泉引込の可能性の有無及び温泉の質、量を考慮して標準画地と比較する。
	危険施設、処理施設等への接近性	97～103	危険施設(規模の大きい変電所、ガスタンク等)、処理施設(汚水処理場、ゴミ焼却場)又は、自動車専用道路等の有無及びそれらの配置の状態による危険性、騒音、ばい煙等の悪影響の度合について標準画地と比較する。
	災害発生の危険性	97～103	洪水、地すべり、崖くずれ等の災害の発生の危険性について、発生の可能性とその規模等を考慮して標準画地と比較する。
	公害発生の程度	97～103	騒音、排気ガス、ばい煙等の公害発生の頻度、公害の広がりとその程度等を考慮して標準画地と比較する。

行政的 条件	※ 公 法 上 の 規 制	98～102	都市計画法、建築基準法等による用途地域及びその他の地域地区等による土地の利用方法に関する一般的な公法上の規制の程度について標準画地と比較する。ただし都市計画法による都市計画施設(事業予定地)、都市公園法及び自然公園法(第2種特別地域)に関しては付表による。
-----------	------------------	--------	--

(注) ※を付した項目の格差率については、取引事例価格を類似地域から採用した場合においては、当該格差率を5割増した範囲内で適用することができる。

付 表

法 令 名	格 差 率 (%)	比 較 の 内 容
都 市 計 画 法 (都 市 計 画 施 設 (事 業 予 定 地))	70～100	都市計画施設(事業予定地)の利用方法に関する規制の程度及び事業予定地に指定されてから買収されるまでの期間を考慮して標準画地と比較する。
都 市 公 園 法	20～100	都市公園法による土地利用に関する規制の程度について標準画地と比較する。
自 然 公 園 法 (第 2 種 特 別 地 域)	80～100	第2種特別地域の利用方法に関する規制の程度について標準画地と比較する。

(注) 上記格差率は、既に公法上の規制の対象となっている国有地を第三者に売り払う場合において適用し、地方公共団体に対して公共用地として売り払う場合においては適用しないことに留意する。

3 商業地

条件	項目	格差率(%)	比較の内容
街 路 条 件	※ 系 統 及 び 連 続 性	98～102	接面する街路について、幹線街路か否か、及び幹線街路への接近性並びに地域の中心(近隣地域もしくは周辺地域を含む商業上の中心をいう。以下同じ。)への客足の流れの性格等地域の中心との連絡の程度を考慮して標準画地と比較する。
	※ 幅 員	98～102	接面する街路の幅員について、顧客の通行量、商品の搬出入等に与える影響の程度を考慮して各格差率により標準画地と比較する。 高度商業地 92～108% 準高度商業地 95～105% 普通商業地 95～105% 近隣商業地 96～104% 郊外路線商業地 96～104%
	舗 装	98～102	接面する街路の舗装の状態について、舗装の種別及び維持補修の程度を考慮して各格差率により標準画地と比較する。 普通商業地 99～101% 近隣商業地 98～102%
	※ 歩 道	98～102	接面する街路の歩道の幅員、維持補修の程度を考慮して標準画地と比較する。 ただし、高度商業地の場合においては99～101%とする。
	※ 構 造	98～102	郊外路線商業地において、街路の構造(中央帯・植樹帯・車線区分・舗装等)の良否について、標準画地と比較する。
	※ 勾 配 ・ カ ー ブ の 状 態	97～103	郊外路線商業地において、勾配・カーブの状態について、店舗への進入の難易・衝突の危険性の有無等を考慮して標準画地と比較する。
接 近 条 件	商業地域の中心への接近性	82～118	地域の中心との関係位置の状態について、その関連性を考慮して各格差率により標準画地と比較する。 高度商業地 82～118% 準高度商業地 82～118% 普通商業地 86～114% 近隣商業地 86～114% 郊外路線商業地 98～102%
	最 寄 駅 へ の 接 近 性	91～109	地域の中心と最寄駅への接近の程度について、客足の便等の良否を考慮して各格差率により標準画地と比較する。 高度商業地 95～105% 準高度商業地 95～105% 普通商業地 91～109% 近隣商業地 92～108%

環境条件	客足の流動性	70～130	<p>接面する街路(前面)の客足の量と性格を考慮して各格差率により標準画地と比較する。</p> <p>高度商業地 70～130%</p> <p>準高度商業地 70～130%</p> <p>普通商業地 79～121%</p> <p>近隣商業地 79～121%</p> <p>郊外路線商業地 91～109%</p>
	隣接地等周囲の状態	90～110	隣接地等に価格形成要因となる施設等の有無及びその影響の程度を考慮して標準画地と比較する。
	地盤	98～102	地盤の軟弱等の程度を考慮して標準画地と比較する。
行政的	公法上の規制	89～111	<p>都市計画法、建築基準法等による用途地域及びその他の地域地区等による土地の利用方法に関する一般的な公法上の規制の程度について標準画地と比較する。ただし、取引事例価格を類似地域から採用した場合においては78～122%とする。</p> <p>なお、都市計画法による都市計画施設(事業予定地)、都市公園法及び自然公園法(第2種特別地域)に関しては、付表による。</p>
その他	その他		上記各項目に該当しない特別の要因がある場合において、その要因の性格に応じて標準画地と比較する。

(注) ※を付した項目の格差率については、取引事例価格を類似地域から採用した場合においては、当該格差率を5割増した範囲内で適用することができる。

付 表

法 令 名	格 差 率 (%)	比 較 の 内 容
都市計画法 (都市計画施設 (事業予定地))	70～100	都市計画施設(事業予定地)の利用方法に関する規制の程度及び事業予定地に指定されてから買収されるまでの期間を考慮して標準画地と比較する。
都市公園法	20～100	都市公園法による土地利用に関する規制の程度について標準画地と比較する。
自然公園法 (第2種特別地域)	80～100	第2種特別地域の利用方法に関する規制の程度について標準画地と比較する。

(注) 上記格差率は、既に公法上の規制の対象となっている国有地を第三者に売り払う場合において適用し、地方公共団体に対して公共用地として売り払う場合においては適用しないことに留意する。

4 工業地

条件	項目	格差率(%)	比較の内容
街路条件	※システム及び連続性	96～104	接面する正面街路について、幹線街路か否か、幹線街路への接近性等を考慮して標準画地と比較する。
	※幅員	95～105	接面する正面街路の幅員について、利便性(経済性)を考慮して標準画地と比較する。
	※舗装	96～104	接面する正面街路の舗装の状態について、舗装の種別、維持補修の程度及び舗装の状態を考慮して標準画地と比較する。
接近条件	最寄駅への接近性	89～111	地域において一般的に利用されている距離的、時間的に最も近い駅への接近性について、道路に沿った最短距離、バス路線の有無、バス運行回数等を考慮して標準画地と比較する。
	空港への接近性	95～105	地域内において一般的に利用されている距離的、時間的に最も近い空港への接近性について、道路に沿った最短距離、航空機による製品輸送等を考慮して標準画地と比較する。
	地域内における関係位置	95～105	地域内における対象土地の位置について、その良否、従業員の通勤等における利便性及び労働力確保の難易等を考慮して標準画地と比較する。
	鉄道専用引込線	97～103	大工場地において、鉄道専用引込線の整備について、その有無、費用性及び経済性等を考慮して標準画地と比較する。
	専用岸壁	88～112	大工場地において、専用岸壁の整備について、その有無、費用性及び経済性等を考慮して標準画地と比較する。
環境条件	※工業用水	95～105	工業用水道の整備について、その有無、費用性及び経済性等を考慮して各格差率により標準画地と比較する。 大工場地 97～103% 中小工場地 95～105%
	※工場排水	95～105	工場排水施設の整備について、その有無、費用性及び経済性等を考慮して標準画地と比較する。
	※電力等の動力資源	95～105	電力、重油等動力資源の入手の状態及び引込の難易について、費用性及び経済性等を考慮して各格差率により標準画地と比較する。 大工場地 95～105% 中小工場地 97～103%
	上下水道ガス等	98～102	上下水道、ガス等の供給、処理施設の有無及びその利用の難易について、費用性及び経済性等を考慮して標準画地と比較する。
	※地盤	95～105	地勢、地質、地盤等の自然的条件の良否について施設費の多寡を考慮して標準画地と比較する。

行政的 条件	公 法 上 の 規 制	93～107	都市計画法、建築基準法等による用途地域及びその他の地域地区等による土地の利用方法に関する一般的な公法上の規制の程度について各格差率により標準画地と比較する。ただし、都市計画法による都市計画施設（事業予定地）、都市公園法及び自然公園法（第2種特別地域）に関しては、付表による。 大工場地 97～103% 中小工場地 93～107%
その他	そ の 他		上記各項目に該当しない特別の要因がある場合において、その要因の性格に応じて標準画地と比較する。

(注) ※を付した項目の格差率については、取引事例価格を類似地域から採用した場合においては、当該格差率を5割増した範囲内で適用することができる。

付 表

法 令 名	格 差 率 (%)	比 較 の 内 容
都 市 計 画 法 (都 市 計 画 施 設 (事 業 予 定 地))	70～100	都市計画施設(事業予定地)の利用方法に関する規制の程度及び事業予定地に指定されてから買収されるまでの期間を考慮して標準画地と比較する。
都 市 公 園 法	20～100	都市公園法による土地利用に関する規制の程度について標準画地と比較する。
自 然 公 園 法 (第 2 種 特 別 地 域)	80～100	第2種特別地域の利用方法に関する規制の程度について標準画地と比較する。

(注) 上記格差率は、既に公法上の規制の対象となっている国有地を第三者に売り払う場合において適用し、地方公共団体に対して公共用地として売り払う場合においては適用しないことに留意する。

別表第4

個別格差比較項目表 (B)

1 住宅地

条件	項目	細項目	格差率(%)	適用基準
画 地 条 件	方 位	接面街路の方位	97～103	標準画地の接面する街路の方位を100%として、日照、通風等による快適性を考慮して各格差率を限度として修正する。 優良住宅地 98～102% 標準住宅地 97～103% 混在住宅地 97～103%
	高 低	接面街路との高低差	89～111	標準画地の接面街路との高低差を100%として、その快適性及び利便性の程度により89%～111%を限度として修正する。
	面 積	面積の過大・過小	70～130	標準画地の面積を100%として、面積の過大又は過小により特に利用上の障害が認められる場合においては、当該利用上の障害の程度を考慮して修正する。
	奥 行	奥行逶減	奥行逶減	80～100
奥行短小		奥行短小	88～100	標準画地の奥行距離を100%として、その0.7 (0.6) 倍未満について88% (90%) を限度として修正するものとし、0.2倍 (0.3倍) 未満を「劣る」88% (90%) とする。 ただし、農家集落地の場合においては()書の格差率とする。
奥行長大		奥行長大	90～100	標準画地の奥行距離と間口距離の比を100%として、 $\left(\frac{\text{奥行}}{\text{間口}} \right)$ その1.5倍 (2.0倍) 以上について90%を限度として修正するものとし、3倍 (4倍) 以上を「劣る」90%とする。 ただし、農家集落地の場合においては()書の格差率とする。
側 道	角地	角地	100～112	角地による快適性及び利便性について、側道の幅員方位等を考慮して各格差率を限度として修正する。 優良住宅地 107% 標準住宅地 110%

画	側道			混在住宅地 112% 農家集落地 104%
		準角地・二方路	100～105	準角地又は二方路による快適性及び利便性について、側道等の幅員、方位等を考慮して105%(102%)を限度として修正する。 ただし、農家集落地の場合においては()書の格差率とする。
地	地	三方路		三方路による快適性及び利便性については、三方路が角地としての性格を重複して持っていることにかんがみ、それぞれの道路の角地とみなして角地格差率の相乗積により修正する。
		間口狭小	80～100	標準画地の間口距離を100%として、その0.7(0.6)倍未満について80%(85%)を限度として修正するものとし、0.2倍(0.3倍)未満を「劣る」80%(85%)とする。 ただし、農家集落地の場合においては()書の格差率とする。
		不整形	70～100	標準画地の形状を100%として、不整形部分の利用の程度を考慮して70%(87%)を限度として修正する。 ただし、農家集落地の場合においては()書の格差率とする。
		私道敷地	10～100	標準画地の利用を100%として、道路の敷地の用に供する状況により10%を限度として修正する。
件	形	袋地	50～100	標準画地の利用を100%として、袋地の利用の程度を考慮して修正するものとし、次式により格差率を求める。 $\text{格差率} = \frac{\text{有効宅地部分の面積} \times \text{路地状部分の残価率} + \text{路地状部分の面積} \times \text{路地状部分の残価率}}{\text{売払土地の面積}}$ (イ) 有効宅地部分の残価率は、路地状部分の間口、奥行等を考慮して次表に掲げる残価率を限度とする。 (注) 有効宅地部分が周辺土地の利用状況から考慮して地価水準が相当低下すると見込まれる場合においては、次表の残価率を超えて適用して差し支えない。

画 地 地 条 件	地 形		<table border="1"> <tr> <th>路地状部分の奥行</th> <th>残価率</th> </tr> <tr> <td>10m 未満</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>10m 以上 20m 未満</td> <td>85%</td> </tr> <tr> <td>20m 以上</td> <td>80%</td> </tr> </table> <p>(ロ) 路地状部分の残価率は、路地状部分の間口、奥行等を考慮して次表に掲げる残価率を限度とする。</p> <p>(注) 路地状部分について建築基準表第 42 条の規定により特定行政庁から道路(道路法の道路を除く。)として指定されている場合においては、次表に掲げる残価率によることなく、残価率 10%を適用して差し支えない。</p> <table border="1"> <tr> <th>路地状部分の奥行</th> <th>残価率</th> </tr> <tr> <td>10m 未満</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>10m 以上 20m 未満</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>20m 以上</td> <td>30%</td> </tr> </table>	路地状部分の奥行	残価率	10m 未満	90%	10m 以上 20m 未満	85%	20m 以上	80%	路地状部分の奥行	残価率	10m 未満	70%	10m 以上 20m 未満	50%	20m 以上	30%												
		路地状部分の奥行	残価率																												
		10m 未満	90%																												
10m 以上 20m 未満	85%																														
20m 以上	80%																														
路地状部分の奥行	残価率																														
10m 未満	70%																														
10m 以上 20m 未満	50%																														
20m 以上	30%																														
崖 地	2~100	<p>土地造成を行うことが客観的にみて適当でないと認められる崖地部分について崖地の方位、傾斜の状況に応じ、次表に掲げる残価率を限度として、平坦宅地部分と崖地部分との比率を考慮して修正する。</p> <p>(注) 15° 未満については、周辺土地の利用状況を考慮して慎重に適用する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">角 度</th> <th colspan="4">残価率(%)</th> </tr> <tr> <th>北</th> <th>西</th> <th>東</th> <th>南</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15° 未満</td> <td>40</td> <td>50</td> <td>60</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>15° 以上 30° 未満</td> <td>10</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>30° 以上 45 度未満</td> <td>5</td> <td>15</td> <td>20</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>45° 以上</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	角 度	残価率(%)				北	西	東	南	15° 未満	40	50	60	70	15° 以上 30° 未満	10	30	40	50	30° 以上 45 度未満	5	15	20	25	45° 以上	2	4	5	7
角 度	残価率(%)																														
	北	西	東	南																											
15° 未満	40	50	60	70																											
15° 以上 30° 未満	10	30	40	50																											
30° 以上 45 度未満	5	15	20	25																											
45° 以上	2	4	5	7																											
三 角 地	75~100	<p>標準画地の形状を 100%として、三角地部分の利用の程度を考慮し 75% (87%)を限度として修正する。ただし、不整形による修正と重複して修正しないものとする。</p> <p>なお、農家集落地の場合においては()書の格差率とする。</p>																													
無 道 路 地	50~100	<p>現実の利用に最も適した道路等に至る距離等の状況を考慮し、取付道路の取得の費用等を勘案して 50%を限度として修正する。</p>																													

画地条件	その他	高圧線下地	30~100	標準画地の利用を 100%として、高圧線下地部分について高圧線の電圧の種別に応じ 30%を限度として修正するものとし、線下地部分とそれ以外との比率を考慮して格差率を求めて修正する。
	その他	その他		上記に掲げる項目以外で比較すべき特別の項目があると認められるときは、その項目に応じて適正に修正する。

2 別 荘 地

条件	項目	細項目	格差率(%)	適用基準
画 地	傾 斜	傾 斜 の 程 度	82～100	標準画地の傾斜を100%として、有効利用度及び建物建築費に与える影響度合の程度を考慮して修正する。
	面 積	面 積 の 過 大 ・ 過 小	80～120	標準画地の面積を100%として、面積の過大又は過小により特に利用上の阻害が認められる場合においては、当該利用上の阻害の程度を考慮して修正する。
	地 形	不 整 形 等	82～100	標準画地の形状を100%として、奥行短小、間口狭小、袋地等及び不整形等、利用の効率の程度を考慮して82%を限度として修正する。
条	高 低	接 面 街 路 と の 高 低 差	89～111	標準画地の接面街路との高低差を100%として、その快適性及び利便性の程度により89%～111%を限度として修正する。
件	そ の 他	そ の 他		上記に掲げる項目以外で比較すべき特別の項目があると認められるときは、その項目に応じて適正に修正する。

3 商業地

条件	項目	細項目	格差率(%)	適用基準
画 地 条 件	高	接面街路 との高低差	93～107	標準画地の接面街路との高低差を100%として、その 利便性の程度により修正する。 高度商業地 98～102% 準高度商業地 98～102% 普通商業地 94～106% 近隣商業地 93～107% 郊外路線商業地 93～107%
	低			
	面積	面積の 過大・過小	70～130	標準画地の面積を100%として、面積の過大又は過小 により特に利用上の障害が認められる場合においては、 当該利用上の障害の程度を考慮して修正する。
	奥 行	奥行逋減	90～100	標準画地の奥行距離を100%として、所定の倍数まで について各格差率を限度として修正するものとし、所定 の倍数以上を「劣る」とする。 高度商業地 3.0倍まで95% 準高度商業地 " 95% 普通商業地 " 90% 近隣商業地 " 90% 郊外路線商業地 4.0倍まで90%
		奥行短小	90～100	標準画地の奥行距離を100%として、その0.8倍未満に ついて90%を限度として修正するものとし、0.2倍未満を 「劣る」90%とする。
奥行長大		90～100	標準画地の奥行距離と間口距離の比を100%として、 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> $\left(\frac{\text{奥行}}{\text{間口}} \right)$ </div> その1.5倍以上について90%を限度として 修正するものとし、4倍以上を「劣る」90%とする。	
側 道	角地	100～115	角地による顧客の出入りの便及び商品宣伝の効果等 の程度について、側道の幅員、系統及び連続性等を考 慮して各格差率を限度として修正する。 高度商業地 115% 準高度商業地 115% 普通商業地 110% 近隣商業地 110% 郊外路線商業地 110%	

画 地 条 件	側 道	準角地・二方路	100～110	<p>準角地又は二方路による顧客の出入りの便及び商品宣伝の効果等の程度について、側道等の幅員、系統及び連続性等を考慮して各格差率を限度として修正する。</p> <p>高度商業地 110%</p> <p>準高度商業地 110%</p> <p>普通商業地 108%</p> <p>近隣商業地 108%</p> <p>郊外路線商業地 108%</p>
		三方路	100～120	<p>三方路による顧客の出入りの便及び商品宣伝の効果等の程度について、用途地域及び三方路の幅員、系統及び連続性等を考慮して各格差率を限度として修正する。</p> <p>高度商業地 120%</p> <p>準高度商業地 120%</p> <p>普通商業地 115%</p> <p>近隣商業地 115%</p> <p>郊外路線商業地 115%</p>
		四方路	100～125	<p>四方路による顧客の出入りの便及び商品宣伝の効果等の程度について、用途地域及び四方路の幅員、系統及び連続性等を考慮して各格差率を限度として修正する。</p> <p>高度商業地 125%</p> <p>準高度商業地 125%</p> <p>普通商業地 120%</p> <p>近隣商業地 120%</p> <p>郊外路線商業地 120%</p>
	地 形	間口狭小	84～100	<p>標準画地の間口距離を100%として、その0.9倍未満について次に掲げる各格差率を限度として修正するものとし、0.2倍未満を「劣る」とする。</p> <p>高度商業地 85%</p> <p>準高度商業地 85%</p> <p>普通商業地 90%</p> <p>近隣商業地 90%</p> <p>郊外路線商業地 84%</p>
		不整形	90～100	<p>標準画地の形状を100%として、不整形部分の利用の程度を考慮して各修正率を限度として修正する。</p> <p>高度商業地 92%</p> <p>準高度商業地 92%</p> <p>普通商業地 90%</p> <p>近隣商業地 90%</p> <p>郊外路線商業地 90%</p>

画

地

条

件

私道敷地	10～100	標準画地の利用を 100%として、道路の敷地の用に供する状況により修正する。																
袋地	50～100	<p>標準画地の利用を 100%として、袋路の利用の程度を考慮して修正するものとし、次式により格差率を求める。</p> $\text{格差率} = \frac{\text{有効宅地部分} \times \text{有効路地状部分} \times \text{格差率} + \text{有効路地状部分} \times \text{格差率} + \text{有効宅地部分} \times \text{格差率}}{\text{売払土地の面積}}$ <p>(イ) 有効宅地部分の残価率は、路地状部分の間口、奥行等を考慮して次表に掲げる残価率を限度とする。</p> <p>(注) 有効宅地部分が周辺土地の利用状況から考慮して地価水準が相当低下すると見込まれる場合においては、次表の残価率を超えて適用して差し支えない。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>路地状部分の奥行</th> <th>残価率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10m 未満</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>10m 以上 20m 未満</td> <td>85%</td> </tr> <tr> <td>20m 以上</td> <td>80%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ロ) 路地状部分の残価率は、路地状部分の間口、奥行等を考慮して次表に掲げる残価率を限度とする。</p> <p>(注) 路地状部分について建築基準法第 42 条の規定により特定行政庁から道路(道路法の道路を除く。)として指定されている場合においては、次表に掲げる残価率によることなく、残価率 10%を適用して差し支えない。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>路地状部分の奥行</th> <th>残価率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10m 未満</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>10m 以上 20m 未満</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>20m 以上</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	路地状部分の奥行	残価率	10m 未満	90%	10m 以上 20m 未満	85%	20m 以上	80%	路地状部分の奥行	残価率	10m 未満	70%	10m 以上 20m 未満	50%	20m 以上	30%
路地状部分の奥行	残価率																	
10m 未満	90%																	
10m 以上 20m 未満	85%																	
20m 以上	80%																	
路地状部分の奥行	残価率																	
10m 未満	70%																	
10m 以上 20m 未満	50%																	
20m 以上	30%																	
崖地	5～100	<p>土地造成を行うことが客観的にみて適当でないと認められる崖地部分について、崖地の傾斜の状況に応じ、次表に掲げる残価率を限度として、平坦宅地部分と崖地部分との比率を考慮して格差率を求める。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>角度</th> <th>残価率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30° 以上 45° 未満</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>45° 以上</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	角度	残価率	30° 以上 45° 未満	20%	45° 以上	5%										
角度	残価率																	
30° 以上 45° 未満	20%																	
45° 以上	5%																	

画 地 形 条	地	三 角 地	90～100	<p>標準画地の形状を 100%として、三角地部分の利用の程度を考慮して各修正率を限度として修正する。ただし、不整形による修正と重複して修正しないものとする。</p> <p>高度商業地 92% 準高度商業地 92% 普通商業地 90% 近隣商業地 90% 郊外路線商業地 90%</p>
		無 道 路 地	50～100	<p>現実の利用に最も適した道路等に至る距離等の状況を考慮し、取付道路の取得の費用等を勘案して 50%を限度として修正する。</p>
		面 大 増 価	100～115	<p>標準画地の地積を 100%として、地積が大きくなることにより、明らかに収益の増加が見込まれ市場における需給関係等から合理的と認められる場合においては、その収益性の程度を考慮して各修正率を限度として修正する。</p> <p>ただし、面大增価を適用する場合においては、奥行逓減は適用しないものとする。</p> <p>高度商業地 110% 準高度商業地 115% 普通商業地 105%</p>
件 の 他	そ	高 圧 線 下 地	30～100	<p>標準画地の利用を100%として、高圧線下地部分について高圧線の電圧の種別に応じ30%を限度として修正するものとし、線下地部分とそれ以外との比率を考慮して格差率を求めて修正する。</p>
		そ の 他		<p>上記に掲げる項目以外で比較すべき特別の項目があると認められるときは、その項目に応じて適正に修正する。</p>

4 工業地

条件	項目	細項目	格差率(%)	適用基準															
画 地 条 件	面積	面積の 過大・過小	80~100	標準画地の面積を100%として、面積の過大又は過小により特に利用上の障害が認められる場合においては、当該利用上の障害の程度を考慮して各格差率を限度として修正する。 大工場地 90% 中小工場地 80%															
	側道	角地等	100~108	側道等による利便性について、対象土地に接面する利用可能な街路の幅員、系統、連続性等を考慮して各格差率を限度として修正する。 <table border="1" data-bbox="817 728 1364 1025"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>大工場地</th> <th>中小工場地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>角地</td> <td>102</td> <td>104</td> </tr> <tr> <td>準角地・ ニ方路</td> <td>101</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>三方路</td> <td>103</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>四方路</td> <td>104</td> <td>108</td> </tr> </tbody> </table>	種別	大工場地	中小工場地	角地	102	104	準角地・ ニ方路	101	102	三方路	103	106	四方路	104	108
	種別	大工場地	中小工場地																
	角地	102	104																
準角地・ ニ方路	101	102																	
三方路	103	106																	
四方路	104	108																	
地形	不整形等	74~100	標準画地の形状を100%として、奥行短小、間口狭小、袋地等及び不整形等、利用の効率の程度を考慮して各格差率を限度として修正する。 大工場地 82% 中小工場地 74%																
その他	その他		上記に掲げる項目以外で比較すべき特別の項目があると認められるときは、その項目に応じて適正に修正する。																

別表第5

個別格差比較項目表

1 田

条件	項 目	格差率(%)	比 較 の 内 容
交条 通 ・ 接 近件	集落への接近性	96～104	最寄集落までの通作距離について、耕作者が耕作地へ通うときの便否を考慮して比較する。
	農道の状態	89～111	通作に利用される接面道路について、幅員、構造、傾斜、配置及び連続性等農道の整備状況を考慮して比較する。
自 然 的 条 件	日照の良否	95～105	対象土地の中央部分における日照のしゃへい状況について、地形的条件及び建物、樹木等の配置状況を考慮してその良否を比較する。
	土壌の状態	82～118	土性、作土の厚さ、保水の良否、礫の多少等について、農作物の育成の適否を考慮して比較する。
	かんがいの良否	93～107	水利の便否、水量の多少、水量の調節の可否、水温の適否及び水質の良否等を考慮して比較する。
	排水の良否	96～104	乾田、半湿田、湿田又はたん水田等による作業効率の良否を考慮して比較する。
	災害の危険性	96～104	地勢及び堤防の整備状況等による水害の危険性及び塩害又は煙害等を考慮してその良否を比較する。
行条 政 的件	公法上の規制	96～104	農地法、農業振興地域の整備に関する法律等農地に関する規制の程度について比較する。
画条 地件	画地の規模	92～108	面積の大小、地形の良否を考慮して比較する。
	耕うんの難易	99～101	電柱、鉄塔等の障害物の有無等による作業効率を考慮して比較する。
そ の 他	そ の 他		上記各項目に該当しない特別の比較項目が現出した場合においては、その項目の性格に応じて比較する。

2 畑

条件	項目	格差率(%)	比較の内容
交条 通 ・ 接 近件	集落への接近性	95～105	最寄集落までの通作距離について、耕作者が耕作地へ通うときの便否を考慮して比較する。
	農道の状態	89～111	通作に利用される接面道路について、幅員、構造、傾斜、配置及び連続性等農道の整備状況を考慮して比較する。
自 然 的 条 件	日照の良否	96～104	対象土地の中央部分における日照のしゃへい状況について、地形的条件及び建物、樹木等の配置状況を考慮してその良否を比較する。
	土壌の状態	80～120	土層の状態、土性、土壌の構成、礫の多少等について、農作物の育成の適否を考慮して比較する。
	傾斜の方向	94～106	対象土地の傾斜方向を考慮してその良否を比較する。優劣は、①南向き又は平坦地②東又は西向き③北向きの順位とする。
	排水の良否	97～103	畑の乾湿の状況について、地下水位の高低、排水等を考慮して比較する。
	災害の危険性	98～102	地勢及び塩害又は煙害等による災害の危険性を考慮してその良否を比較する。
行条 政 的 件	公法上の規制	96～104	農地法、農業振興地域の整備に関する法律等農地に関する規制の程度について比較する。
画条 地 件	画地の規模	97～103	面積の大小、地形の良否を考慮して比較する。
	耕うんの難易	95～105	電柱等の障害物の有無及び画地の傾斜による作業効率を考慮して比較する。
そ の 他	そ の 他		上記各項目に該当しない特別の比較項目が現出した場合においては、その項目の性格に応じて比較する。

3 林地

条件	項目	格差率(%)	比較の内容	
交通・接近条件	最寄駅への接近性	97～103	地域における社会的、経済的な最寄駅への接近性について、林業経営にかかる生産性を考慮して道路の系統、連続性、構造等により比較する。	
	最寄駅への接近性	96～104	地域における最寄集落への接近性について、林産物の搬出能率への影響を考慮して比較する。	
	幅員等の構造	96～104	搬出拠点の道路の幅員等の構造状態について比較する。	
	搬出地点までの距離	92～108	搬出地点までの距離の長短、道路の整備状況、搬出の難易等について比較する。	
	搬出地点から最寄市場までの距離	94～106	搬出地点から最寄市場までの距離について、搬出車輛、積載量等林業経営上の費用性を考慮して林道等の連続性、幅員、平均勾配、逆勾配の有無等の構造等により比較する。	
自然的条件	気象の状態	96～104	積雪、風等について、木竹の生育に対する影響を考慮して比較する。	
	標高差	93～107	売払土地と搬出地点との標高の高低差について、搬出地点までの搬出に要する費用を考慮して比較する。	
	方位	ヒノキ、スギ	95～105	傾斜の方向について、樹種を考慮して比較する。
		その他	99～101	
	傾斜	95～105	傾斜面の緩急について、排水、利水を考慮して傾斜角度により比較する。	
	斜面の位置	95～105	斜面の位置により、山麓、山腹、山頂の順位を標準として比較する。	
	斜面の型	95～105	斜面の型が凸型か凹型かについて、風、土壌の堆積状態等による木竹の生産に与える影響を考慮して凹型、直型、複合型、凸型の順位を標準として比較する。	
土壌の良否	86～114	土層の状態、土性、土壌の構造、肥よく度等について、木竹の成育の適否を考慮して比較する。		
行条政的件	公法上の規制	68～132	自然公園法、森林法等による立木竹の伐採についての規制の程度について比較する。	
その他	その他		上記各項目に該当しない特別の比較項目が現出した場合においては、その項目の性格に応じて比較する。	

4 宅地見込地（住宅地）

条件	項目	格差率(%)	比較の内容
接近条件	周辺道路等の状態	97～103	幹線街路の整備状況と接近性及び周辺道路の配置、系統、舗装の状態等の良否について比較する。
	最寄駅への接近性	90～110	地域において一般的に利用されている距離的、時間的に最も近い駅への接近性について、道路に沿った最短距離、バス路線の有無、バス運行回数等を考慮して比較する。
	最寄商店街への接近性	97～103	通常、一般的に利用されている日常生活の需要を満たすに足りる最寄りの商店街への接近性について、道路に沿った最短距離、バス路線の有無、バス運行回数等を考慮して比較する。
	公共施設等への接近性	97～103	小学校、中学校、保育所、児童公園、病院等公共利便施設への接近性、集中の度合及び日常の利便性を考慮して比較する。
環境条件	日照、温度、通風等の良否	98～102	日照の確保、温度、通風等自然的条件の良否について、それらを阻害する要因の有無を考慮して比較する。
	地勢、眺望、地盤等の良否	98～102	地勢、眺望、地盤等の自然的環境の良否について、比較する。
	上下水道、電気、ガス等の状態	97～103	上下水道、電気、ガス等の供給処理施設の状態及び引込みの難易について比較する。
	危険施設、処理施設等への接近性	98～102	危険施設（規模の大きい変電所、ガスタンク等）又は処理施設（汚水処理場、ゴミ焼却場）等の有無及びそれらの配置の状態による危険性悪影の響度合について比較する。
	周辺地域の状態	90～110	周辺の既存住宅地域の性格、規模等について、附近の住宅、店舗等の建設動向等住環境の整備の状況を考慮して比較する。
宅成地条件	造成の難易及び必要の程度	70～130	宅地化するための造成費用及びそれぞれの宅地造成工事の内容と当該宅地見込地としての価格水準を勘案して比較する。
画地条件	道路との関係位置	90～110	接面道路の有無及び接面道路の幅員、系統及び舗装の状態等その利用面における経済性を考慮して比較する。
	画地の形状等	90～110	画地の形状、間口、奥行等による価格に及ぼす度合を考慮して比較する。
行政的条件	公法上の規制	98～102	都市計画法、建築基準法等による用途地域及びその他の地域地区等による土地の利用方法に関する公法上の規制の程度について比較する。 ただし、都市計画法による都市計画施設（事業予定地）、都市公園法及び自然公園法（第2種特別地域）に関しては、付表による。

そ の 他	そ の 他	上記各項目に該当しない特別の要因がある場合において、その要因の性格に応じて比較する。
-------------	-------------	--

付 表

法 令 名	格差率(%)	比 較 の 内 容
都 市 計 画 法 (都 市 計 画 施 設 (事 業 予 定 地))	70～100	都市計画施設(事業予定地)の利用方法に関する規制の程度及び事業予定地に指定されてから買収されるまでの期間を考慮して比較する。
都 市 公 園 法	20～100	都市公園法による土地利用に関する規制の程度について比較する。
自 然 公 園 法 (第 2 種 特 別 地 域)	80～100	第2種特別地域の利用方法に関する規制の程度について比較する。

(注) 上記格差率は、既に公法上の規制の対象となっている国有地を第三者に売り払う場合において適用し、地方公共団体に対して公共用地として売り払う場合においては適用しないことに留意する。

5 宅地見込地（工業地）

条件	項 目	格差率(%)	比 較 の 内 容
接 近 条 件	周辺道路等の状態	95～105	幹線街路の整備状況と接近性及び周辺道路の配置、系統、舗装の状態等の良否について比較する。
	最寄駅への接近性	92～108	地域において一般的に利用されている距離的、時間的に最も近い駅への接近性について、道路に沿った最短距離、バス路線の有無、バス運行回数等を考慮して比較する。
	地域内における関係位置	95～105	地域内におけるそれぞれの土地の位置について、その良否、従業員の通勤等における利便性及び労働力確保の難易等を考慮して比較する。
環 境 条 件	工業用水	94～106	工業用水道の整備について、費用性及び経済性等を考慮して比較する。
	工場排水	94～106	工場排水施設の整備について、費用性及び経済性等を考慮して比較する。
	上下水道、電気、ガス等の状態	98～102	上下水道、電気、ガス等の供給処理施設の状態及び引込みの難易について比較する。
	地 盤	94～106	地勢、地質、地盤等の自然的条件の良否について、施設費の多寡を考慮して比較する。
	周辺地域の状態	95～105	周辺の工場地域の性格、規模等について、その建設動向等を考慮して比較する。
宅成 地条 造件	造成の難易及び必要の程度	75～125	宅地化するための造成費用及びそれぞれの宅地造成工事の内容と当該宅地見込地としての価格水準とを勘案して比較する。
画 地 条 件	道路との関係位置	95～105	接面道路の有無及び接面道路の幅員、系統及び舗装の状態等その利用面における経済性を考慮して比較する。
	画地の形状等	95～105	画地の形状、間口、奥行等による価格に及ぼす度合を考慮して比較する。
行 政 的 条 件	公法上の規制	98～102	都市計画法、建築基準法等による用途地域及びその他の地域地区等による土地の利用方法に関する公法上の規制の程度について比較する。 ただし、都市計画法による都市計画施設（事業予定地）、都市公園法及び自然公園法（第2種特別地域）に関しては、付表による。
そ の 他	そ の 他		上記各項目に該当しない特別の要因がある場合において、その要因の性格に応じて比較する。

付 表

法 令 名	格 差 率 (%)	比 較 の 内 容
都 市 計 画 法 (都 市 計 画 施 設 (事 業 予 定 地))	70～100	都 市 計 画 施 設 (事 業 予 定 地) の 利 用 方 法 に 関 す る 規 制 の 程 度 及 び 事 業 予 定 地 に 指 定 さ れ て か ら 買 収 さ れ る ま で の 期 間 を 考 慮 し て 比 較 す る。
都 市 公 園 法	20～100	都 市 公 園 法 に よ る 土 地 利 用 に 関 す る 規 制 の 程 度 に つ い て 比 較 す る。
自 然 公 園 法 (第 2 種 特 別 地 域)	80～100	第 2 種 特 別 地 域 の 利 用 方 法 に 関 す る 規 制 の 程 度 に つ い て 比 較 す る。

(注) 上記格差率は、既に公法上の規制の対象となっている国有地を第三者に売り払う場合において適用し、地方公共団体に対して公共用地として売り払う場合においては適用しないことに留意する。