



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		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			
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 その他		
	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			
	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				
	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		床面積
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	収益還元法	契約内容			
		総収益			
		総費用			
		還元利回り			
		建物と敷地の適応、環境との適合			
		その他			
	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		
		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			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	
		床面積			

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	
				床面積	

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 査 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 <sup>2</sup> 当 り単価	円	円				円
	総 額	円	円	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

【取引事例価格による場合】

財 産 の 所 在				
価 格 時 点 ①				
(取引事例価格)基礎とする価格	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 <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	取 引 事 例 価 格 ( 単 価 ) ⑤		円/m <sup>2</sup>	円/m <sup>2</sup>
	事 情 に よ る 修 正 ⑥			
	時 点 に よ る 修 正 ⑦			
	⑤ × ⑥ × ⑦ ⑧		円/m <sup>2</sup>	円/m <sup>2</sup>
	<input type="checkbox"/> ⑧の平均価格(宅地造成地以外) ⑨			円/m <sup>2</sup>
	<input type="checkbox"/> ⑧の平均価格(宅地造成地) ⑨			円/m <sup>2</sup>
	造成・有益費等(円/m <sup>2</sup> )	相当額 ⑩		円/m <sup>2</sup>
価格(⑨-⑩) ⑪			0 円/m <sup>2</sup>	
借地・借家・耕作権割合(借地権等が付着することによる減価割合)(%)	借地権等割合(%) ⑫			
	価格(⑪×(1-⑫)) ⑬		0 円/m <sup>2</sup>	
需給関係(%)	修正率(%) (理由: ) ⑭			
	価格(⑬×⑭) ⑮		0 円/m <sup>2</sup>	
評定価格(円)	数量単位当たりの評定価格 ⑯		0 円/m <sup>2</sup>	
	数量 ⑰		m <sup>2</sup>	
	⑯×⑰ ⑱		円	
	評価単位当たりの評定価格 ⑲		円	

※ 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の上、円の単位にとどめる。

※ 数量単位当たりの評定価格及び評価単位当たりの評定価格の端数処理は、「国有財産評価基準」第4章-第2-3-(1)-②及び③を参照。

単独利用困難な土地評定価格調査

【相続税評価額又は鑑定評価等による場合】

財産の所在						
価格時点 ①						
（ 相 統 税 評 価 額 等 ）	<input type="checkbox"/> 路線価方式					
	区 分	路線価	奥行補正率	影響加算率	評価額	
	正面路線					
	側方路線					
	側方路線					
	二方路線					
	備考				計 a 円/m <sup>2</sup>	
	(1)間口狭小等	(間口狭小補正率)	(奥行長大補正率)	b	円/m <sup>2</sup>	
	(2)不整形地	(不整形地補正率)		c	円/m <sup>2</sup>	
	(3)地積規模の大きな宅地	(規模格差補正率)		d	円/m <sup>2</sup>	
	(4)無道路地	(割合)		e	円/m <sup>2</sup>	
	(5)土砂災害特別警戒区域	(特別警戒区域補正率)		f	円/m <sup>2</sup>	
	(6)容積率の異なる2以上の区域	(控除割合)		g	円/m <sup>2</sup>	
	(7)その他( )	(控除割合等)		h	円/m <sup>2</sup>	
(路線価方式)相続税評価額 ②				円/m <sup>2</sup>		
基 礎 と す る 価 格	<input type="checkbox"/> 倍率方式					
	<input type="checkbox"/> 固定資産税評価額(市街地宅地評価法による) ③				円/m <sup>2</sup>	
	<small>(注)本手法による場合には、上記「相続税の路線価方式」の路線価、各補正等欄に値を入力する。</small>					
	<input type="checkbox"/> 固定資産税評価額(その他の宅地評価法による) ④	標準宅地の固定資産税評価額	i	円	比準事由	
		比準割合(奥行等)	j		評価額	i×j 円/m <sup>2</sup>
	<input type="checkbox"/> 一体利用地の固定資産税評価額 ⑤				円/m <sup>2</sup>	
	国税局長の定める倍率 ⑥					
	(倍率方式)相続税評価額((③/④/⑤)×⑥) ⑦				円/m <sup>2</sup>	
	<input type="checkbox"/> 鑑定業者等の鑑定評価等による価格 ⑧	円/m <sup>2</sup>	鑑定業者等名			
			鑑定評価等による価格		円/m <sup>2</sup> 円/m <sup>2</sup>	
備考						
時価倍率 ⑨	<input type="checkbox"/> 1.00 <input type="checkbox"/> その他 ( )					
時点による修正 ⑩						
(②/⑦/⑧)×⑨×⑩ ⑪				0 円/m <sup>2</sup>		
造成・有益費等(円/m <sup>2</sup> )	相当額 ⑫				円/m <sup>2</sup>	
	価格(⑪-⑫) ⑬				円/m <sup>2</sup>	
借地・借家・耕作権割合(借地権等が附着することによる減価割合)(%)	借地権等割合(%) ⑭					
	価格(⑬×(1-⑭)) ⑮				円/m <sup>2</sup>	
需給関係(%)	修正率(%) (理由: ) ⑯					
	価格(⑮×⑯) ⑰				円/m <sup>2</sup>	
評定価格(円)	数量単位当たりの評定価格 ⑱				円/m <sup>2</sup>	
	数量 ⑲				m <sup>2</sup>	
	⑱×⑲ ⑳				円	
	評価単位当たりの評定価格 ㉑				円	

※ 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の上、円の単位にとどめる。ただし、その過程において、相続税評価額及び固定資産税評価額を基とした価格を求める場合は、その端数を切り捨てる。

※ 数量単位当たりの評定価格及び評価単位当たりの評定価格の端数処理は、「国有財産評価基準」第4章-第2-3-(1)-②及び③を参照。

単独利用困難な土地評価価格調書

【固定資産税評価額等による場合】

財産の所在地				一体利用地面積		
価格時点				一体利用地地目		
固定資産税評価額の 使用の可否	一体利用地と同じ地 目（現況）の総面積			一体利用地の総面 積（国有地除く）	判定	
（固定資産 税評価額等） 基礎と する 価格	仮の固定資産税評価額					
	所在等	現況地目	評価地積（㎡）	評価額（円）	備考	
	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	（合計）			0.00	0	
	一体利用地の固定資産税評価加重平均値			①		円/㎡
	（路線価地域）平均評価倍率 ②					
	路線毎の評価倍率	（Ⅰ）	（Ⅱ）	（Ⅲ）	（Ⅳ）	
	相続税路線価	（ⅰ）	（ⅱ）	（ⅲ）	（ⅳ）	
固定資産税路線価	（ⅰ）	（ⅱ）	（ⅲ）	（ⅳ）		
（倍率地域）評価倍率 ②	（相続税評価において国税局長が定める倍率）					
①×②			③	0	円/㎡	
時価倍率			④			
時点による修正			⑤			
③×④×⑤			⑥	0	円/㎡	
造成・有益等（円/㎡）	相当額			⑦	円/㎡	
	価格（⑥-⑦）			⑧	0 円/㎡	
借地・借家・耕作権割合（借地権等 が付着することによる減価割 合）（%）	借地権等割合（%）			⑨		
	価格（⑧×（1-⑨））			⑩	0 円/㎡	
需給関係（%）	修正率（%）（理由：            ）			⑪		
	価格（⑩×⑪）			⑫	0 円/㎡	
評定価格（円）	数量単位当たりの評定価格			⑬	0 円/㎡	
	数量			⑭	㎡	
	⑬×⑭			⑮	円	
	評価単位当たりの評定価格			⑯	円	

※ 本様式は「国有財産評価基準」第4章第-1-1-(2)-①-ロ-(イ)-A-(B)又は同(ロ)-A-(A)の規定（これらによる場合を含む。）により算定する場合に使用する。

※ 「評価額（円）」は、評価土地の価格時点が9月1日から3月31日までの間であるものは、その年度の固定資産税評価額を用いる。

※ 「相続税路線価」は、評価土地の価格時点が9月1日から12月31日までの間であるものは、その年の相続税路線価を用い、「固定資産税路線価」は、評価土地の価格時点が9月1日から3月31日までの間であるものは、その年度の固定資産税路線価を用いる。

※ 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の上、円の単位にとどめる。ただし、その過程において、相続税評価額及び固定資産税評価額を基とした価格を求める場合は、その端数を切り捨てる。

※ 評価倍率を求める場合、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。

※ 数量単位当たりの評定価格及び評価単位当たりの評定価格の端数処理は、「国有財産評価基準」第4章-第2-3-(1)-②及び③を参照。

## 貸付中の財産等 (土地) 評定価格調書

## 鑑定評価書等を徴することに経済的合理性がない財産 (土地) 評定価格調書

財産の所在地			
更地の 評価 価格	更地の相続税評価額	①	0 円/m <sup>2</sup>
	時価倍率	②	
	時点による修正	③	
	①×②×③	④	0 円/m <sup>2</sup>
	造成・有益費等 (円/m <sup>2</sup> )	相当額	⑤
価格 (④－⑤)		⑥	0 円/m <sup>2</sup>
借地・借家・耕作権割合(借地権 等が付着することによる減価割 合)(%)	借地権等割合 (%)	⑦	
	価格 (⑥×(1-⑦))	⑧	0 円/m <sup>2</sup>
評定価格 (円)	数量単位当たりの評定価格	⑪	0 円/m <sup>2</sup>
	数量	⑫	m <sup>2</sup>
	⑪×⑫	⑬	円
	評価単位当たりの評定価格	⑭	円

※ 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の上、円の単位にとどめる。

※ 数量単位当たりの評定価格及び評価単位当たりの評定価格の端数処理は、「国有財産評価基準」第4章-第2-3-(1)-②及び③を参照。

相続税（路線価方式）評価額算出調査書

財産の所在地						
価格時点						
地目	地区区分	数量 (㎡)	間口距離 (m)	奥行距離 (m)	奥行/間口	
相続税路線価						
正面路線 (円)	側方路線 (円)	側方路線 (円)	二方路線 (円)	参考事項		
(1) 一路線に面する宅地 (財産評価基本通達15~18)					(1㎡当たりの価額) 円	
(正面路線価) × (奥行価格補正率)					0	
(2) 二路線に面する宅地 (財産評価基本通達15~18)					(1㎡当たりの価額) 円	
(A) (側方・二方路線価) × (奥行価格補正率) × (側方・二方 路線影響加算率)						
(3) 三路線に面する宅地 (財産評価基本通達15~18)					(1㎡当たりの価額) 円	
(B) (側方・二方路線価) × (奥行価格補正率) × (側方・二方 路線影響加算率)						
(4) 四路線に面する宅地 (財産評価基本通達15~18)					(1㎡当たりの価額) 円	
(C) (側方・二方路線価) × (奥行価格補正率) × (側方・二方 路線影響加算率)						
(5-1) 間口が狭小な住宅等 (財産評価基本通達20-4) ※(5-1)と(5-2)は重複して適用できない。					(1㎡当たりの価額) 円	
(AからDまでのうち該当するもの) × (間口狭小補正率) × (奥行長大補正率)						
(5-2) 不整形地 (財産評価基本通達20)					(1㎡当たりの価額) 円	
(AからDまでのうち該当するもの) × 不整形地補正率 ※						
※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) m × (想定整形地の奥行距離) m = (想定整形地の数量) 0.00 ㎡						
(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)						
{ 0.00 ㎡ - 0.00 ㎡ } ÷ 0.00 ㎡ × 100 =						
(不整形地補正率表の補正率) × (間口狭小補正率) [ 小数点以下2位未満切捨て ]						
(奥行長大補正率) × (間口狭小補正率) = 0.00 I					不整形地補正率 I、IIいずれか低い率、0.6を下限とする	
= 0.00 II						
(6) 地積規模の大きな宅地 (財産評価基本通達20-2)					(1㎡当たりの価額) 円	
(AからFのうち該当するもの) × 規模格差補正率 ※ #DIV/0!						
※規模格差補正率の計算						
{ (数量 (A)) (B) (C) (数量 (A)) } ÷ { 0.00 ㎡ × 0.00 ㎡ } × 0.8 = [ 小数点以下2位未満切捨て ] #DIV/0!						
(7) 無道路地 (財産評価基本通達20-3)					(1㎡当たりの価額) 円	
(F又はGのうち該当するもの) × 割合 ※						
※ 割合の計算 (0.4を上限とする。)						
(正面路線価) (通路部分の地積) (F又はGのうち該当するもの) (評価対象地の地積)						
(円 × ㎡) ÷ (円 × ㎡) =						
(8-1) かけ地等を有する宅地 (財産評価基本通達20-5)					(1㎡当たりの価額) 円	
(AからHまでのうち該当するもの) × (かけ地補正率)						
(8-2) 土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (財産評価基本通達20-6)					(1㎡当たりの価額) 円	
(AからHまでのうち該当するもの) × 特別警戒区域補正率※						
※ かけ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算 (0.5を下限とする。)						
(特別警戒区域補正率表の補正率) × (かけ地補正率) [ 小数点以下2位未満切捨て ]						
(9) 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (財産評価基本通達20-7)					(1㎡当たりの価額) 円	
(AからJまでのうち該当するもの) × (1 - 控除割合 [ 小数点第3位未満四捨五入 ])						
※ 控除割合					[ 小数点以下3位未満四捨五入 ]	
{ 1 - ( ㎡ × 0% + ㎡ × 0 ) } ×						
(10) その他 ( )					(1㎡当たりの価額) 円	
(AからKまでのうち該当するもの) × ( )						
相続税評価額 (円/㎡)		数量単位当たりの評定価格 (円/㎡)			第6号様式 (その①) ①へ	
0		0				

※ 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。

※ 数量単位当たりの評定価格の端数処理は、「国有財産評価基準」第4章-第2-3-(1)-②を参照。

相続税 (倍率方式) 評価額算出調書

※【倍率地域】「地積規模の大きな宅地の評価」は別紙③により算定

財産の所在地					
価格時点					
地目	地区区分	数量 (㎡)	間口距離 (m)	奥行距離 (m)	奥行/間口
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)		
□ 市街地宅地評価法による評価					
(1) 一路線に面する宅地 (固定資産評価基準別表第3画地計算法3~6)					(1㎡当たりの評点数) 円
(正面路線価) × (奥行価格補正率) 円 ×					A
(2) 二路線に面する宅地 (固定資産評価基準別表第3画地計算法3~6)					(1㎡当たりの評点数) 円
(A) (側方・二方路線価) × (奥行価格補正率) × (側方・二方 路線影響加算率) 円 + [ × × ]					B
(3) 三路線に面する宅地 (固定資産評価基準別表第3画地計算法3~6)					(1㎡当たりの評点数) 円
(B) (側方・二方路線価) × (奥行価格補正率) × (側方・二方 路線影響加算率) 円 + [ × × ]					C
(4) 四路線に面する宅地 (固定資産評価基準別表第3画地計算法3~6)					(1㎡当たりの評点数) 円
(C) (側方・二方路線価) × (奥行価格補正率) × (側方・二方 路線影響加算率) 円 + [ × × ]					D
(5) 不整形地 (固定資産評価基準別表第3画地計算法7(1))					(1㎡当たりの評点数) 円
(AからDまでのうち該当するもの) × (不整形地補正率 ※) 円 ×					E
※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) m × (想定整形地の奥行距離) m = 0.00 ㎡ (想定整形地の数量) (不整形地の数量) (想定整形地の数量) (蔭地割合) [ 0.00 ㎡ - 0.00 ㎡ ] ÷ 0.00 ㎡ × 100 = (不整形地補正率表の補正率) × (間口狭小補正率) = 0.00 I (奥行長大補正率) × (間口狭小補正率) = 0.00 II (不整形地補正率 I、IIいずれか低い率、0.6を下限とする)					
(6) 無道路地 (固定資産評価基準別表第3画地計算法7(2))					(1㎡当たりの評点数) 円
(AからEまでのうち該当するもの) × (通路開設補正率) 円 ×					F
(7) 間口が狭小な宅地 (固定資産評価基準別表第3画地計算法7(3))					(1㎡当たりの評点数) 円
※(7)と(5)及び(6)は重複して適用できない。 (AからFまでのうち該当するもの) × (間口狭小補正率) × (奥行長大補正率) 円 × ×					G
(8) がけ地を有する宅地 (固定資産評価基準別表第3画地計算法7(3))					(1㎡当たりの評点数) 円
(AからGまでのうち該当するもの) × (がけ地補正率) 円 ×					F
□ その他の評価法による評価					
近傍の固定資産税評価に係る標準宅地の価額 (円/㎡)		比準割合 (注)		評価額 (円/㎡)	
		奥行	その他		
0				0	
補足事項					
国税局長の定める倍率	相続税評価額 (円/㎡)	数量単位当たりの評定価格 (円/㎡)	第6号様式 (その①) ①へ		
	0	0			

※ 固定資産評価基準 (昭和38年12月25日自治省告示第158号) に定める「宅地の比準表」は、標準宅地の形状が不明であることから適用できないため、原則、近傍の固定資産税評価に係る標準宅地の価額を固定資産税評価額とみなす。ただし、市町村に照会するなどして適切な画地計算ができる場合には、「宅地の比準表」に則った画地計算をすることも差し支えない。

※ 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。

※ 数量単位当たりの評定価格の端数処理は、「国有財産評価基準」第4章-第2-3-(1)-②を参照。



第6号様式 (その②)

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 <sup>2</sup>			
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 <sup>2</sup>			
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 <sup>2</sup>					
	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 <sup>2</sup>
	数 量	⑬	m <sup>2</sup>
	総 額 ⑫ × ⑬	⑭	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	電 気	給 排 水 衛 生	空 調	ガ ス								
	① × ⑥ × ⑬	② × ⑦ × ⑬	③ × ⑧ × ⑬	④ × ⑨ × ⑬	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 <sup>2</sup>								
	総 額		⑮×⑯		⑰	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		類似地域			
		格差率	計相乗積	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	公法上の規制	用途地域（ ） 建ぺい率（ ）% 容積率（ ）% その他（ ）		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（ ）	$\frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$=$

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 <sup>2</sup>	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	$\frac{\text{奥行 m}}{\text{間口 (A) m}} =$	
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		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	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		( ) 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	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		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 態	劣 ( ) 普通・良 ( )	100		劣 ( ) 普通・良 ( )			
	供給処理施設 の 状 態	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	
		温泉設備等	有・可能・無	100		温泉設備等	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 ( )			
	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	100	劣 ( ) 普通・良 ( )				
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 条件	その他	計
評価土地 ( )	$\frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	$\times \frac{\quad}{100}$	=

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			
	便利施設、レクリエーション施設等への接近性	便利施設（ ）・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				便利施設（ ）・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		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・カーブの状態	店舗への進入の難易 劣・普通・良 衝突危険性の有無 有・無	100	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		地域の中心まで （ ）km	
	最寄駅への接近性	（ ）駅まで （ ）km	100	100	（ ）駅まで （ ）km	
環境条件	客足の流動性	劣・普通・良	100		劣・普通・良	
	隣接不動産等周囲の状態	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	100	強硬・普通・軟弱	
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 周囲の状況	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
（ ）	$\frac{100}{\quad} \times$	=				
（ ）	$\frac{100}{\quad} \times$	=				

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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 整形・不整形	100	100	( ) m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 整形・不整形	100	100	( ) m <sup>2</sup> 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	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		( ) 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	行政的件	その他	計
取引事例地 ( )	$\frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$\times \frac{100}{}$	$=$





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。

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

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

(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	97～103		
	公害又は災害の発生の危険性			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 地	環境 条件	駐車場の整備と交通 規制の状態	98～102		
			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	95～105	
地	工業地	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	90～110		
	条件	行政上の規制	90～110		
	その他	工場進出の動向	95～105		
宅地見込地	交通	接近	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。
		条件	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	※系統及び連続性	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。	
	奥	奥行	奥行逶減	80～100	標準画地の奥行距離を100%として、その3倍までについて80% (87%) を限度として修正するものとし、3倍以上を「劣る」80% (87%) 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。
		行	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	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> <td>路地状部分の奥行</td> <td>残価率</td> </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> <td>路地状部分の奥行</td> <td>残価率</td> </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 条 件	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。
	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。
	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。
	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。
	奥 行	奥 行 通 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 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>

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> $\text{格差率} = \frac{\text{有効宅地部分} \times \text{有効路地状部分} \times \text{格の面積} \times \text{残価率}}{\text{売払土地の面積}}$ <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 の 他	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 造件	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。