様式第２０号の１

**宅地見込地地域・地域要因調査表及び算定表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 調査番号 | | |  | | 調査期間 | | ～ | 担 当 者 |  | 用途的区分 | | | | 見 込 地 地 域 | | | 用途的地域 | 宅地見込地地域 | | | | | | 同一状況地域 |  | | | | |
| 地域の分析 | 同一需給圏 | 位置 | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 性格 | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 最近の動向及び  地価変動率 | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 同一状況地域 | 図面対照番号及び所在 | | | | （近隣）　　　　　地内 | | | （類似－　　）　　　　　　　　　　地内 | | | | | | | （類似－　　）　　　　　　　　　　地内 | | | | | | | （類似－　　）　　　　　　　　　　地内 | | | | | | |
| 範囲 | | | |  | | |  | | | | | | |  | | | | | | |  | | | | | | |
| 標準的使用及び  標準的規模 | | | |  | | |  | | | | | | |  | | | | | | |  | | | | | | |
| 地価水準 | | | | 円／㎡～　　　円／㎡ | | | 円／㎡～　　　　　円／㎡ | | | | | | | 円／㎡～　　　　　円／㎡ | | | | | | | 円／㎡～　　　　　円／㎡ | | | | | | |
| 条件 | 項目 | | | 細項目 | | 内　　　　　　　　訳 | | | 内　　　　　　　　訳 | | 格差 |  | 計 | |  | 内　　　　　　　　訳 | | | 格差 |  | 計 |  | 内　　　　　　　　訳 | | | 格差 |  | 計 |  |
| 交通・接近条件 | 都心との  距離及び  交通施設  の状態 | | | 最寄駅への  接近性 | | （　　）駅まで約（　）㎞（　　）時間 | | | （　　）駅まで約（　）㎞（　　）時間 | |  |  |  | |  | （　　）駅まで約（　）㎞（　　）時間 | | |  |  |  |  | （　　）駅まで約（　）㎞（　　）時間 | | |  |  |  |  |
| バス停まで約（　　　）ｍ | | | バス停まで約（　　　）ｍ | |  |  | |  | バス停まで約（　　　）ｍ | | |  |  |  | バス停まで約（　　　）ｍ | | |  |  |  |
| 優る　やや優る　普通　やや劣る　劣る | | | 優る　やや優る　普通　やや劣る　劣る | |  |  | |  | 優る　やや優る　普通　やや劣る　劣る | | |  |  |  | 優る　やや優る　普通　やや劣る　劣る | | |  |  |  |
| 最寄駅  の性格 | | 優る　　普通　　劣る | | | 優る　　普通　　劣る | |  |  |  | |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| 最寄駅から  の都心への  接近性 | | （　　）駅までの鉄道距離約（　）㎞ | | | （　　）駅までの鉄道距離約（　）㎞ | |  |  |  | |  | （　　）駅までの鉄道距離約（　）㎞ | | |  |  |  |  | （　　）駅までの鉄道距離約（　）㎞ | | |  |  |  |  |
| 優る　　普通　　劣る | | | 優る　　普通　　劣る | |  |  | |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |
| 商業施設の  配置の  状態 | | | 最寄商業  施設への  接近性 | | （　　）まで約（　　）㎞ | | | （　　）まで約（　　）㎞ | |  |  |  | |  | （　　）まで約（　　）㎞ | | |  |  |  |  | （　　）まで約（　　）㎞ | | |  |  |  |  |
| 優る　　普通　　劣る | | | 優る　　普通　　劣る | |  |  | |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |
| 最寄商業  施設の性格 | | 優る　　普通　　劣る | | | 優る　　普通　　劣る | |  |  |  | |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| 学校・公園・  病院等の  配置の状態 | | | 幼稚園・  学校・  病院等 | | 幼稚園約（　）㎞・小学校約（　）㎞ | | | 幼稚園約（　）㎞・小学校約（　）㎞ | |  |  |  | |  | 幼稚園約（　）㎞・小学校約（　）㎞ | | |  |  |  |  | 幼稚園約（　）㎞・小学校約（　）㎞ | | |  |  |  |  |
| 中学校約（　）㎞・病院約（　）㎞ | | | 中学校約（　）㎞・病院約（　）㎞ | |  |  | |  | 中学校約（　）㎞・病院約（　）㎞ | | |  |  |  | 中学校約（　）㎞・病院約（　）㎞ | | |  |  |  |
| 優る　　普通　　劣る | | | 優る　　普通　　劣る | |  |  | |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |
| 周辺街路  等の状態 | | | 周辺幹線  街路への  接近性等 | | 優る　　普通　　劣る | | | 優る　　普通　　劣る | |  |  | ( ) | |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  | ( ) |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  | ( ) |  |
|  | 100 | |  |  | 100 |  |  | 100 |  |
| 環境条件 | 気象の  状態 | | | 日照・温度・  湿度・通風等 | | 優る　　普通　　劣る | | | 優る　　普通　　劣る | |  |  |  | |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |

様式第２０号の２　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（宅地見込地地域）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 条件 | 項目 | 細項目 | （近隣） | （類似－　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  | （類似－　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  | （類似－　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| 内　　　　　　　　訳 | 内　　　　　　　　訳 | | | | | | | | | 格差 | | |  | 計 |  | 内　　　　　　　　訳 | | | | | | | | | 格差 | | |  | 計 |  | 内　　　　　　　　訳 | | | | | | | | | 格差 | | |  | 計 |  |
| 環境条件 | 自然的環  境の良否 | 眺望・景観・  地勢・地盤 | 平坦地・丘陵地（南面　　北面　） | 平坦地・丘陵地（南面　　北面　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 平坦地・丘陵地（南面　　北面　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 平坦地・丘陵地（南面　　北面　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| 優る　　普通　　劣る | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  |  |  |
| 供給処理  施設  の状態 | 上水道・  電気等 | 引込距離　電気約（　　　　）ｍ | 引込距離　電気約（　　　　）ｍ | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 引込距離　電気約（　　　　）ｍ | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 引込距離　電気約（　　　　）ｍ | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| 上水道約（　　　）ｍ | 上水道約（　　　）ｍ | | | | | | | | |  |  |  | 上水道約（　　　）ｍ | | | | | | | | |  |  |  | 上水道約（　　　）ｍ | | | | | | | | |  |  |  |
| 優る　　普通　　劣る | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  |  |  |
| 周辺地域  の状態 | 住宅地域等  の性格規模等 | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 市街化進  行の程度 | 市街化進行  の程度 | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 都市規模  ・性格等 | 人口・財政・  教育・施設等 |  | 近隣地域と比較して | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 近隣地域と比較して | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 近隣地域と比較して | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  | 優る・やや優る・ほぼ同じ | | | | | | | | |  |  |  | 優る・やや優る・ほぼ同じ | | | | | | | | |  |  |  | 優る・やや優る・ほぼ同じ | | | | | | | | |  |  |  |
|  | ・やや劣る　劣る　　　＊ | | | | | | | | |  |  |  | ・やや劣る　劣る　　　＊ | | | | | | | | |  |  |  | ・やや劣る　劣る　　　＊ | | | | | | | | |  |  |  |
| 危険施設・  処理施設  等の有無 | 変電所・  ガスタンク等 | （　）約（　）ｍ（　）約（　）ｍ | （　）約（　）ｍ（　）約（　）ｍ | | | | | | | | |  | | |  |  |  | （　）約（　）ｍ（　）約（　）ｍ | | | | | | | | |  | | |  |  |  | （　）約（　）ｍ（　）約（　）ｍ | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| 無　有・小さい　有・やや大きい | 無　有・小さい　有・やや大きい | | | | | | | | |  |  |  | 無　有・小さい　有・やや大きい | | | | | | | | |  |  |  | 無　有・小さい　有・やや大きい | | | | | | | | |  |  |  |
| 災害発生  の程度 | 洪水・  地すべり等 | 洪水、地すべり、その他（　　） | 洪水、地すべり、その他（　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 洪水、地すべり、その他（　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 洪水、地すべり、その他（　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| 無　有・小さい　有・やや大きい | 無　有・小さい　有・やや大きい | | | | | | | | |  |  |  | 無　有・小さい　有・やや大きい | | | | | | | | |  |  |  | 無　有・小さい　有・やや大きい | | | | | | | | |  |  |  |
| 公害発生  の程度 | 騒音・  大気汚染等 | ・騒　音　・大気汚染 | 近隣地域と比較して | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | 近隣地域と比較して | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | 近隣地域と比較して | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  |
| ・その他（　　　　　　　　　） | やや小さい　ほぼ同じ　やや大きい | | | | | | | | |  | 100 |  | やや小さい　ほぼ同じ　やや大きい | | | | | | | | |  | 100 |  | やや小さい　ほぼ同じ　やや大きい | | | | | | | | |  | 100 |  |
| 宅地造成条件 | 難易及び  必要の  程度 | 難易及び  必要の程度 | １㎡当たりおおよその造成費約 | １㎡当たりおおよその造成費約 | | | | | | | | |  | | |  |  |  | １㎡当たりおおよその造成費約 | | | | | | | | |  | | |  |  |  | １㎡当たりおおよその造成費約 | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| （　　　　　　　）円 | （　　　　　　　）円 | | | | | | | | |  |  |  | （　　　　　　　）円 | | | | | | | | |  |  |  | （　　　　　　　）円 | | | | | | | | |  |  |  |
| 盛土高約（　）ｍ　切土高約（　）ｍ | 盛土高約（　）ｍ　切土高約（　）ｍ | | | | | | | | |  |  |  | 盛土高約（　）ｍ　切土高約（　）ｍ | | | | | | | | |  |  |  | 盛土高約（　）ｍ　切土高約（　）ｍ | | | | | | | | |  |  |  |
| 易しい　　　やや易しい　　普通 | 易しい　　　やや易しい　　普通 | | | | | | | | |  |  |  | 易しい　　　やや易しい　　普通 | | | | | | | | |  |  |  | 易しい　　　やや易しい　　普通 | | | | | | | | |  |  |  |
| やや難しい　難しい　　　　　＊ | やや難しい　難しい　　　　　＊ | | | | | | | | |  |  |  | やや難しい　難しい　　　　　＊ | | | | | | | | |  |  |  | やや難しい　難しい　　　　　＊ | | | | | | | | |  |  |  |
| 宅地とし  ての有効  利用度 | 宅地として  の有効利用度 | 宅地化率おおよそ（　　　　）％ | 宅地化率おおよそ（　　　　）％ | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | 宅地化率おおよそ（　　　　）％ | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | 宅地化率おおよそ（　　　　）％ | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  |
| 高い・やや高い・普通・やや低い・低い | 高い・やや高い・普通・やや低い・低い | | | | | | | | |  | 100 |  | 高い・やや高い・普通・やや低い・低い | | | | | | | | |  | 100 |  | 高い・やや高い・普通・やや低い・低い | | | | | | | | |  | 100 |  |
| 行政的条件 | 土地の利  用に関す  る公法上  の規制の  程度 | 用途地域及  びその他の  地域・地区等 | 用途地域（　　　　　　　　　　） | 用途地域（　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 用途地域（　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 用途地域（　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| 建ぺい率（　）/10　容積率（　）/10 | 建ぺい率（　）/10　容積率（　）/10 | | | | | | | | |  |  |  | 建ぺい率（　）/10　容積率（　）/10 | | | | | | | | |  |  |  | 建ぺい率（　）/10　容積率（　）/10 | | | | | | | | |  |  |  |
| その他（　　　　　　　　　　　） | その他（　　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  |  |  | その他（　　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  |  |  | その他（　　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  |  |  |
| 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い | 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い | | | | | | | | |  |  |  | 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い | | | | | | | | |  |  |  | 弱い・やや弱い・普通・やや強い・強い | | | | | | | | |  |  |  |
| その他の  規制 | （　　　　　　　　　　） | （　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | （　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | （　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  |
| 弱い　　普通　　強い | 弱い　　普通　　強い | | | | | | | | |  | 100 |  | 弱い　　普通　　強い | | | | | | | | |  | 100 |  | 弱い　　普通　　強い | | | | | | | | |  | 100 |  |
| その他 | その他 | その他 | （　　　　　　　　　　） | （　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | （　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | （　　　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  |
| 優る　　普通　　劣る | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | 100 |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | 100 |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | 100 |  |
| 格差率の相乗積 | | | － |  | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | | ( ) | ＝ | | ( ) |  |  | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | | ( ) | ＝ | | ( ) |  |  | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | | ( ) | ＝ | | ( ) |  |
|  | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |  |  | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |  |  | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |  |