様式第１８号の１

**商業地域・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 | | | | 宅　地　地　域 | | | 用途的地域 | 商　業　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 |  |
| 街路条件 | 街路の  状態 | | | 幅員 | | 標準的な街路の幅員（　　）ｍ | | | 標準的な街路の幅員（　　）ｍ | |  |  |  | |  | 標準的な街路の幅員（　　）ｍ | | |  |  |  |  | 標準的な街路の幅員（　　）ｍ | | |  |  |  |  |
| 種類（　　　）名称（　　　） | | | 種類（　　　）名称（　　　） | |  |  | |  | 種類（　　　）名称（　　　） | | |  |  |  | 種類（　　　）名称（　　　） | | |  |  |  |
| 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 | | |  |  |  |
| 舗装 | | （　　　　）舗装 | | | （　　　　）舗装 | |  |  |  | |  | （　　　　）舗装 | | |  |  |  |  | （　　　　）舗装 | | |  |  |  |  |
| 優る　　普通　　劣る | | | 優る　　普通　　劣る | |  |  | |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |
| 歩道 | | 幅員（　　　）ｍ | | | 幅員（　　　）ｍ | |  |  |  | |  | 幅員（　　　）ｍ | | |  |  |  |  | 幅員（　　　）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 | | |  |  |  |
| 勾配 | | 普通　やや劣る　劣る | | | 普通　やや劣る　劣る | |  |  |  | |  | 普通　やや劣る　劣る | | |  |  |  |  | 普通　やや劣る　劣る | | |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| 構造 | | 優る　　普通　　劣る | | | 優る　　普通　　劣る | |  |  |  | |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| 系統及び  連続性 | | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | |  |  |  | |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | |  |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| 街区の  状態 | | | 街区の  整然性 | | 優る　　普通　　劣る | | | 優る　　普通　　劣る | |  |  |  | |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| 街区の  施設の状態 | | 優る　　普通　　劣る | | | 優る　　普通　　劣る | |  |  |  | |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | |  |  |  |  |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  |

様式第１８号の２　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（商業地域）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |  |
| 街路条件 | 街区の  状態 | 除雪施設等 | 施設名（　　　　）　有　無 | 施設名（　　　　）　有　無 |  |  | ( ) |  | 施設名（　　　　）　有　無 |  |  | ( ) |  | 施設名（　　　　）　有　無 |  |  | ( ) |  |
|  | 100 |  |  | 100 |  |  | 100 |  |
| 交通・接近条件 | 顧客の  交通手段  の状態等 | 最寄駅の  乗降客の数 | 最寄駅名（　　　　　　） | 最寄駅名（　　）近隣地域と比較して |  |  |  |  | 最寄駅名（　　）近隣地域と比較して |  |  |  |  | 最寄駅名（　　）近隣地域と比較して |  |  |  |  |
| （　　　　　)名 | 多い・やや多い・同じ・やや少ない・少ない |  |  |  | 多い・やや多い・同じ・やや少ない・少ない |  |  |  | 多い・やや多い・同じ・やや少ない・少ない |  |  |  |
| 最寄駅への  接近性 | 最寄駅の（　）方約（　）ｍ | 最寄駅の（　）方約（　）ｍ |  |  |  |  | 最寄駅の（　）方約（　）ｍ |  |  |  |  | 最寄駅の（　）方約（　）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 |  |  |  |
| 都市中心部  への接近性 | 都市中心部名（　　　　　） | 都市中心部名（　　　　　） |  |  |  |  | 都市中心部名（　　　　　） |  |  |  |  | 都市中心部名（　　　　　） |  |  |  |  |
| 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 |  |  |  |
| 官公署（又は  公共施設等）  との接近性 | 主要な官公署（　）方約（　）ｍ | 主要な官公署（　）まで約（　）ｍ |  |  |  |  | 主要な官公署（　）まで約（　）ｍ |  |  |  |  | 主要な官公署（　）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 |  |  |  |
| 主要幹線道路  等との接近性 | 主要幹線道路（　　　　　） | 主要幹線道路（　　　　　） |  |  |  |  | 主要幹線道路（　　　　　） |  |  |  |  | 主要幹線道路（　　　　　） |  |  |  |  |
| 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 |  |  |  |
| 駐車場の  整備の状態 | 優る　　普通　　劣る | 優る　　普通　　劣る |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 交通規制  の状態 | 優る　　普通　　劣る | 優る　　普通　　劣る |  |  | ( ) |  | 優る　　普通　　劣る |  |  | ( ) |  | 優る　　普通　　劣る |  |  | ( ) |  |
|  | 100 |  |  | 100 |  |  | 100 |  |
| 環境条件 | 経済施設  の配置  (又は沿道  の状況) | デパート大型店の  数・延面積（又は大  型店等の有無・進  出の程度）　　＊ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 全国的規模の  店舗数・延面積  （又は店舗の種類） | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 娯楽施設  の状態 | 優る　　普通　　劣る | 優る　　普通　　劣る |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 不適合な  施設の状態 | 普通　やや劣る　劣る | 普通　やや劣る　劣る |  |  |  |  | 普通　やや劣る　劣る |  |  |  |  | 普通　やや劣る　劣る |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| その他の客等を誘  引する施設の状態 | 優る　　普通　　劣る | 優る　　普通　　劣る |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る |  |  |  |  | 優る　　普通　　劣る |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 背後地  及び  顧客の  購買力等 | 背後地  の状態 | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 背後地の  範囲 | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 顧客の  購買力 | 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 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

様式第１８号の３　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（商業地域）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | 競争の状  態と経営  者の創意  と資力 | 店舗の協業  化の状態 | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 高度利用  の状態 | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 繁華性の  程度(又は  交通の量  及び経済  施設の  配置) | 顧客の  通行量 | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 交通量 | 通行台数（　　　　　）台／日 | 通行台数（　　　　　）台／日 | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 通行台数（　　　　　）台／日 | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 通行台数（　　　　　）台／日 | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  |  |  |
| 店舗の  連たん性 | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 営業時間  の長短 | 優る　　普通　　劣る | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 犯罪の発生  等の状態 | 普通　やや劣る　劣る | 普通　やや劣る　劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 普通　やや劣る　劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 普通　やや劣る　劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 自然的  環境 | 地質・  地盤等 | 優る　　普通　　劣る | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 洪水・地す  べり等の  災害発生の  危険性 | 洪水、地す  べり、高  潮、崖くず  れ等　　＊ |  |  | | | | | | | | |  | | |  |  |  |  | | | | | | | | |  | | |  |  |  |  | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| 無・小さい・やや小さい・やや大きい・大きい | 無・小さい・やや小さい・やや大きい・大きい | | | | | | | | |  | ( ) |  | 無・小さい・やや小さい・やや大きい・大きい | | | | | | | | |  | ( ) |  | 無・小さい・やや小さい・やや大きい・大きい | | | | | | | | |  | ( ) |  |
|  |  | | | | | | | | |  | 100 |  |  | | | | | | | | |  | 100 |  |  | | | | | | | | |  | 100 |  |
| 行政的条件 | 公法上の  規制の  程度 | 容積制限  による規制 | 容積率（　　　　　）／10 | 容積率（　　　　　）／10 | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 容積率（　　　　　）／10 | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 容積率（　　　　　）／10 | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  |  |  |
| 高さ制限  による規制 | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 防火地域等の  指定に伴う規制 | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| その他の地域・  地区による規制 | 用途地域（　　　　　　　　） | 用途地域（　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 用途地域（　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 用途地域（　　　　　　　　） | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  |  |  |
| その他  の規制 | 弱い　　普通　　強い | 弱い　　普通　　強い | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | 弱い　　普通　　強い | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | 弱い　　普通　　強い | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  |
|  | 100 |  |  | 100 |  |  | 100 |  |
| その他 | その他 | 将来の動向 | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  | 優る・やや優る・普通・やや劣る・劣る | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| その他 | 優る　　普通　　劣る | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  | 優る　　普通　　劣る | | | | | | | | |  | | |  | ( ) |  |
|  | 100 |  |  | 100 |  |  | 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 |  |