

宮崎県部会

# 宅地見込地の実証的研究

—県内における取引価格からの一考察—

## 研究者



河野 純一  
(リーダー)  
(発表者)

(株)カワノ補償鑑定  
TEL (0985) 28-0220



池辺 孝一

池辺不動産鑑定士事務所  
TEL (0985) 29-7307



今村 隆一郎

(株)今村不動産鑑定所  
TEL (0986) 24-0024



林 和夫

(株)林不動産鑑定所  
TEL (0982) 35-3969

## 目 次

(1) 目 的	327
(2) 定 義	328
1. 宅地見込地地域	328
2. 熟成度の低い宅地見込地地域	328
(3) 地域の判定	328
1. 近隣地域の範囲	328
2. 類似地域の範囲	329
3. 用途別地域区分 ①～③	329
4. 開発形態別区分 ①～⑤	330
(4) 宅地見込地比準価格算定要素	331
1. 控除方式 ①～③	331
2. 算定要素 ①～②	332
(5) 算定方法	333
1. 取引事例の選択の補・修正	333
2. 算定方法	334
(6) 地域要因の判定基準	334
1. 価格水準	335
2. 有効利用度	335
3. 造成の難易度（造成費用等の割合に関する事項）①～②	336
4. 熟成度の程度 ①～②	337
(7) 個別的要因の判定基準	338
1. 画地条件 ①(A・B) ②(A・B・C) ③	338
2. その他 ①～③	339

## (1) 目 的

本論文は、宅地見込地の比準価格算定に限っての議論である。宅地見込地の比準価格試算にあたっては、現行比準表は当然に、尊重されねばならない。しかし、この比準表を実務において、現実に適用する場合に、多少の困難を伴うことが多く、また、適用困難な場合には、経験豊富な不動産鑑定士等が、従来の経験・蓄積にのみ依存する面も指摘できる。本論文は、このような現行比準表の、実務適用上の困難さの軽減を図り、比準価格算定に資することを目的とする。

宅地見込地は、用途が転換しつつあるという動的な面を、その基本的性格としているため、宅地見込地の価格形成要因は、地域の熟成度に応じ、それぞれ異なるものとされる。それは、用途転換前の種別毎の価格あるいは、用途転換後の宅地価格からの影響の強弱の如何による。このことは、少なくとも、当該宅地見込地地域が、宅地への用途転換の合理性を有し、かつ、その蓋然性が認められる限り、周辺地域の宅地価格の水準、および宅地化費用等の制約下にあると判断される。したがって、宅地見込地価格は、宅地価格の水準から、宅地化費用等を、控除したものに等しい（あるいは低い）という等式が、導き出されるのである。

本論文は、宅地見込地のこの点に着目し、比準価格算定のために、実際の取引価格から、実証的に論証しようとしたものである。具体的検証手段として、控除方式の算式を応用し、その算式に、価格形成要因の算定要素を織り込む簡便法によって求める。

この試算は、現行比準表の要因分析の考え方と、なんら異なるところはなく、むしろ実務標準化研究会の趣旨にも、合致しているものと考えられる。



## (2) 定 義

### 1. 宅地見込地地域

宅地見込地地域とは、現況において、農地、林地地域等であるが、将来に向って、農・林業等の生産活動に供されるよりも、建物等の敷地に供されることが、社会的、経済的、行政的観点からみて、合理的と判断され、かつ、その蓋然性が認められる地域……をいう。

この地域は、転換後の最有効使用に従い、住宅・商業・工業用見込地地域あるいは、規模別に大・中・小規模開発区域等に大別される。

### 2. 熟成度の低い宅地見込地地域

宅地見込地の熟成度は、一般に、転換の合理性、及び蓋然性によって判定することとなるが、具体的には、転換後の想定更地価格の水準を軸に、宅地化費用の多寡、あるいは、需要の有無等、経済合理性を中心に考察することとなる。

熟成度の低い地域の地価形成は、当然に、現況地目の地価水準の影響下にある。

## (3) 地域の判定

### 1. 近隣地域の範囲

宅地見込地地域の近隣地域は、自然的・社会的条件等により限定されるが、現在の土地利用、地勢、造成工事費、転換見込時期、公法上の規制、あるいは、転換後の用途、品等など、同一性、類似性を共有する範囲をいう。

但し、特に、開発の現状に鑑み、経済合理性に基づく、開発行為の可能性を共通にすると認められる範囲とすることができる。

### 2. 類似地域の範囲

宅地見込地の比準価格算定に際し、採用する事例地は、ほとんど類似地域に存するものと予想される。

同一需給圏内の類似地域は、宅地見込地の場合、比較的広いが、その判定は、地理的な関係位置（都市圏・経済圏）に留意しながら、つぎの要素を考慮して判定する。

用途別地域区分

開発形態別区分

転換後の価格水準

### 3. 用途別地域区分

#### ① 住宅用見込地地域

住宅用見込地地域とは、転換後の最有効使用を住宅用地とする地域をいう。

#### ② 商業用見込地地域

商業用見込地地域とは、一般に、幹線道路沿いにあるものであるが、周辺地域の集積度向上に伴い商業用地としての利用が見込まれる地域、路線商業地地域と目される地域等をいう。

この地域は、街路条件、背後地の状況等により限定される。

#### ③ 工業用見込地地域

工業用見込地地域とは、転換後の最有効使用を工場団地等とする地域……をいう。

判定に際しては、行政上の規制、助成等の状況が重要な指針となると

考えられ、一般的には、工業地域、工業専用地域内の農地地域等をいう。

#### 4. 開発形態別区分

##### ① 大規模開発区域（施設全面整備型）

大規模開発地域とは、周辺地域の状況から、大規模施設を含む公共・公益施設の全面的整備が必要と見込まれ、相当規模の開発が予定される地域をいう。

この地域は、街路等も未整備で、一般に熟成度が低い。現況は、林地を主とするものであるが、転換後の環境は、独自のものが予想され、少なくとも、周辺既存住宅地域の水準よりも優れるものである。

規模等…………… 300戸 100,000㎡程度以上

開発主体……………公共団体、大手デベロッパー等

※ 規模等の区分は、宮崎県の現状に応じ、便宜区分したものである。以下同じ。

##### ② 中規模開発区域（施設一部整備型）

この地域では、周辺地域の環境整備もやや進み、生活関連の公共・公益施設の整備を行って、開発が行なわれるもので、転換後の環境は、周辺既存住宅地域より、やや高い水準が予想される。現況は、主として、農地・林地の混在地域である。

規模等…………… 100戸～150戸 50,000㎡程度中心

開発主体……………公共団体、大・中デベロッパー等

##### ③ 小規模開発区域（既存施設全面依存型）

この区域は、周辺地域の熟成度、宅地化率が高く、その地域の既存施設に依存して開発されるもので、既存住宅地域の周辺地域に位置する。

現況では、多少の林地を含むこともあるが、主として農地である。

転換後の環境は、周辺既存住宅地域の品等にはほぼ類似するものである。

規模等…………… 50戸 15,000㎡程度中心

開発主体……………中・小デベロッパー

##### ④ ミニ開発区域（既存施設全面依存型）

この地域も、周辺地域の既存施設に全面的に依存するものであるが、現況は、既存集落内、及びその周辺に位置する農地を主とする地域をいう。開発後の環境は、通常既存集落と同品等である。

なお、極めて小規模の場合は、宅地に準じ（画地条件を中心に比較する）評価することも可能である。

規模等…………… 10戸～20戸 3,000㎡程度以下

開発主体……………小デベロッパー

##### ⑤ 商・工業用見込地地域

商業用見込地地域は、ほとんど、ミニ開発区域に属し、工業用見込地地域は、公共団体主導のものを除き、小規模開発以下の範疇に属するものと認められる。

#### (4) 宅地見込地比準価格算定要素

##### 1. 控除方式

###### ① 宅地見込地の評価原則等

宅地見込地の鑑定評価は、一般に、比準価格、及び控除方式による試算価格との関連において求められる。この事は、控除方式と原価法（積算価格）とが同意義的に取り扱われているものと解される。なお、熟成度の低い宅地見込地地域の鑑定評価は、比準価格（現況地目の地価水準）を標準とするという原則も理解できる。

###### ② 価格形成要因

宅地見込地とは、転換の可能性（特に経済的な合理性）を有するもの



でなければならず、周辺宅地価格の水準、及び宅地化費用等との相互関連、制約下にある地域といい換えることができる。

したがって、控除方式(或は、原価法)による諸項目は、比準価格算定に際しても有用であるといえよう。現行比準表も、想定更地価格に関する項目を除いては、同様な考え方にたつものと解される。

### ③ 控除方式

#### A. 算式(符号説明略)

$$x = A \times \frac{f}{100} - \left\{ (B+K+Q)(1+P)^n + \left( A \times \frac{f}{100} \times \alpha \right) \right\} \times \frac{1}{(1+P)^n} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

$$= A \times \frac{f}{100} \times \left\{ 1 - \frac{(B+K+Q)(1+P)^n + \left( A \times \frac{f}{100} \times \alpha \right)}{A \times \frac{f}{100}} \right\}$$

$$\times \frac{1}{(1+P)^n} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

算式(対象地……X'・A'……)

$$A' \times \frac{f'}{100} \times \frac{\left\{ 1 - \frac{(B'+K'+Q')(1+P')^n + \left( A' \times \frac{f'}{100} \times \alpha' \right)}{A' \times \frac{f'}{100}} \right\}}{\left\{ 1 - \frac{(B+K+Q)(1+P)^n + \left( A \times \frac{f}{100} \times \alpha \right)}{A \times \frac{f}{100}} \right\}}$$

### 要素

#### ① 地域要因

前項(B)比較算式によれば、宅地見込地比準価格の算定要素(比較項目)は、つぎのとおりである。

- A. 転換後、造成後の想定更地価格
- B. 有効宅地化率
- C. 造成費用等の割合(対  $A \times \frac{f}{100}$ )
- D. 土地資本収益相当額
- E. 熟成度の程度

※以上 5項目のうち、資本収益相当額は、熟成度の程度に含め得ると認められる。別紙、取引事例一覧等記載のとおりである。

#### ② 個別的要因

宅地見込地地域における個別的要因は、現行比準表と大差はない。但し、近隣地域の認識に多少の差があるので、造成の難易に関する項目が比重をもつと認められる。

なお、対象地の開発予定区域は、買収の可、不可により限定されることがあるが、区域(近隣地域)の把握如何によっては、個別格差割合が増減する可能性がある。

個別的要因の算定要素(比較項目)

#### A. 画地条件

##### a. 地盤の高低・地質・地勢等

(造成の難易度・地目・地勢等による格差)

##### b. 街路の位置・規模・系統等

(単独開発の可能性、取付通路の難易の程度等)

##### c. 画地の形状・間口・奥行等

#### B. その他(行政上の規制・地役権等の存否等)

### (5) 算定方法

#### 1. 取引事例の選択と補・修正

##### ① 取引事例の選択

採用する事例は、原則として、一団地(近隣地域)当り一事例(総平均)とする。

##### ② 事例の分析と事情補正

取引事例を分析すると、同一類型に属する場合でも、取引時における

資本収益相当割合（見込）に開差がみられることがある。少なくとも、標準的資本収益割合を求め適正に補正する必要がある。

また取引後、想定更地価格が急上昇した場合も、同様とする。

③ 時点修正……標準地価格等の動向にしたがう。

④ 標準化補正

取引事例の選択にもとづき、例えば、調整区域を含むとか、近隣地域（開発区域）の範囲に疑問が存する場合等を除き、原則として、補正の要はない。

## 2. 算定方法

宅地見込地比準価格の算定方法は、前項により、補・修正した事例地価格に、地域要因、及び個別的要因の格差率を乗じて求めることとする。

### A. 地域要因の格差率

$$\frac{\text{各条件毎の格差率の相乗積}}{100}$$

### B. 個別的要因の格差率

$$\frac{\text{各条件毎の格差率の相乗積}}{100}$$

## (6) 地域要因の判定基準

以下の格差率等は、実際の取引価格から検討したもので、標準とされるべき数値である。これは、(7)の個別的要因の格差率等の数値についても同様である。

## 1. 価格水準（想定更地価格に関する事項）

区分	価格水準	格差率	摘要
高い	56,000 <sup>円</sup>	140%	52～60 <sup>千円</sup>
やや高い	48,000	120	44～52
普通	40,000	100	36～44
やや低い	32,000	80	28～36
低い	24,000	60	20～28

想定更地価格水準の是非は、他の比較項目にも影響を及ぼすので、慎重に査定されなければならない。その査定に際しては、住宅地価格比準表に準拠することとし、その場合、開発形態、及び造成工事費の質・量等との関連、並びに周辺住宅地域の性格等にも留意して、標準画地の価格を求めるものとする。

## 2. 有効利用度（有効宅地化率に関する事項）

有効宅地化率とは、開発総面積（既存公共団地を含む）と分譲可能面積の割合をいう。摘要欄記載の分布状況を参考として、適否を判断するものとする。

区分	格差率	宅地化率		摘要
		割合	分布	
高い	119%	77%	74～80%	ミニ開発区域に多い。
やや高い	109	71	68～74	ミニ開発（優良住宅地）小規模開発区域に多い。
普通	100	65	62～68	中規模開発区域に多い。
やや低い	91	59	56～62	大規模開発区域に多い。
低い	82	53	50～56	大規模開発、林地中心の場合に多い。



### 3. 造成の難易度（造成費用等の割合に関する事項）

#### ① 標準的造成工事費（㎡当り／総面積）

区分	造成工事費		摘要
	標準	分布	
易しい	4,000 <sup>円</sup>	3～5 <sup>千円</sup>	ミニ開発区域に多い。
やや易	6,000	5～7	ミニ開発（優良住宅地） 小規模開発区域に多い。
普通	8,000	7～9	中規模開発区域に多い。
やや難	10,000	9～11	大規模開発区域に多い。
難しい	12,000	11～13	大規模開発、林地中心の場合に多い。

注）終末処理場・沈澱池・流末排水等の特別工事費は、別途考慮するものとする。

#### ② 格 差 率

難易度	価格水準・有効利用度			摘要
	高い	普通	低い	
易しい	125%	114%	225%	
やや易	112	107	150	
普通	100	100	100	
やや難	89	93	67	
難しい	80	87	44	

注）格差割合を算術的に求めると、多少組合せが有り得る。上記は、付帯費用（一般管理費等）を10%としたが、規模の大小により差がある。個別的検討を必要とする項目である。

### 4. 熟成度の程度

市街化進行の程度	格差率	摘要
優 越	112	ミニ開発区域、及び市街地に近接した開発区域
やや優る	106	主として、小規模開発区域、及び中規模開発（農地）区域 1～2年
普 通	100	中規模開発区域 2～3年
やや劣る	94	大規模開発区域 3～4年
劣 越	88	大規模開発（林地）区域 4～5年

#### ① 熟成度の意義

ここにいう熟成度とは、取引時点（価格時点）から、開発を終わり、分譲完了（公共・公益施設の完成）までの予定期間の長短による差をいう。

#### ② 熟成度の判定要素

摘要欄記載の開発形態別区分には、周辺地域の環境整備状況（街路・交通事情・居住環境等）及び、行政的な規制等も、含まれるのであるが判定に際しては、開発形態別区分にとられることなく、特に慎重な態度が要請されることはいうまでもない。



(7) 個別的要因の判定基準

1. 画地条件

① 地盤の高低・地質・地勢等

区 分	優 る	やや優る	普 通	やや劣る	劣 る
格 差 率	177	133	100	75	56

地勢、地盤等、造成工事費・有効宅地化率に影響を及ぼす条件の比較

優る………ほとんど盛土を要しない農地等

普通………盛土(2m程度)擁壁を要する農地等

劣る………主として林地

※ 原則的には、個別に造成の難易度について検討することとするが、開発(近隣)地域に、田・畑・林地等を含む場合は、地目別地価水準によることができる。

② 街路の位置・規模・系統

区 分	優 る	やや優る	普 通	やや劣る	劣 る
格 差 率	117	108	100	92	85

A………上記は、価格水準を普通とする地域の例である。

優る………4m以上の街路に接面する画地

普通………取付道路開設にやや難点のある画地

劣る………道路から奥深い位置にある画地

B………熟成度の低い地域

この地域では、街路事情による格差率は、小さくなる傾向(95~100~105)がある。

C………単独開発の可能性をもつ画地

熟成度の高い地域では、単独で宅地転換可能な物件がある。この場

合は、格差率に大きな差が生じ、逆に劣るにランクする画地は少なくなると認められる。

なお、単独開発の可能性の有無は、画地の形状、間口、奥行等との関連がある。いずれの場合にしても、個別的検討が必要である。

③ 画地の形状・間口・奥行等

区 分	優 る	普 通	劣 る
格 差 率	110	100	90

この条件による比較は、主として、街路事情に優れている画地について考慮するものとし、中間画地については、配慮の要はない。

判定にあたっては、②の条件にも留意する。

2. そ の 他

① 公法上の規制・制約

区 分	弱 い	やや弱い	普 通	やや強い	強 い
格 差 率	102	101	100	99	98

この区分は、用途地域を中心とする格差である。

開発区域が、市街化区域・調整区域にまたがる場合、その他の規制が入りこんでいる場合は、別途考慮する必要がある。

② 高圧線下地等

高圧線下地等、地役権設定のある画地については、その高圧線の性格、線下地部分面積、位置、あるいは、移設に必要な経費等を総合勘案して、適正に減額するものとする。

③ そ の 他

前記の条件のほか、考慮すべき事項がある場合には、適正な格差率を求めて比較することとする。



取引事例一覧表 (1)

所在・地番 (団地名等)	開発面積その他 m <sup>2</sup>	工期 (見込) 月	造成前 の地目	想定更地 価 格		有効宅 地化率		想定更地価格	
				円	%	円	%		
(1) 大規模開発									
1.宮崎圏									
小松台(岡崎)	56/2	469,066	42	山・畑 その他	50,000	60	30,000	100	
第2池田台	53/12 ~54/8	106,543	24	〃	41,000	62	25,420	100	
※高岡町下倉永	56/8	168,941	24	〃	28,000	53	14,840	100	
(平均)	—	248,183	30	—	39,667	58	23,420	100	
(2) 中規模開発									
1.宮崎圏									
清武町加納	55/12	45,290	12	山・畑 その他	40,000	54	21,600	100	
あすか団地	54/3	76,125	12	〃	45,500	61	27,755	100	
住吉生協団地	55/5 ~12	19,878	6	田	45,000	71	31,950	100	
(平均)	—	47,097	10	—	43,500	62	27,101	100	
2.都城圏									
朝霧団地	53/2 ~3	38,549	12	山・畑	40,000	74	29,600	100	
3.延岡圏									
第8椿ヶ丘	56/7	22,255	12	山	31,000	53	16,430	100	
日向・協栄	56/8	38,819	12	山・畑	29,000	65	18,850	100	
(平均)	—	30,537	12	—	30,000	59	17,640	100	
(総平均)	—	40,152	11	—	38,417	63	24,363	100	

総面積当り (m <sup>2</sup> )								摘 要	
造成工事費等		付帯費用等		資本収益等		取引価格等			
円	%	円	%	円	%	円	%		
17,118	57	3,606	12	4,376	15	4,900	16	祇園台、熊谷組 中庸平均※除外 27,710(100) 13,861( 50) 3,205( 12) 6,734( 24) 3,910( 14)	
10,605	42	2,803	11	9,092	36	2,920	12		
12,320	83	1,764	12	△ 1,844	△12	2,600	17		
13,348	57	2,724	12	3,875	17	3,473	14		
11,660	54	2,578	12	2,162	10	5,200	24		青木建設
11,003	40	3,330	12	4,249	15	9,173	33		
7,638	24	1,855	6	1,257	4	21,200	66		
10,100	37	2,588	10	2,556	9	11,857	44		
6,120	21	2,438	8	12,502	42	8,540	29		
9,049	55	1,972	12	839	5	4,570	28		
7,309	39	2,245	12	5,896	31	3,400	18		
8,179	46	2,108	12	3,368	19	3,985	23		
8,796	36	2,403	10	4,484	18	8,680	36		

取引事例一覧表 (2)

所在・地番 (団地名等)	開発面積その他		工期 (見込)	造成前 の地目	想定更 地価格	有効宅 地化率	想定更地価格	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>					円	%
(3) 小規模開発			月		円	%	円	%
1.宮崎圏								
源藤町東田	55/4 ~7	8,418	6	山・田	51,000	73	37,740	100
2.都城圏								
志比田町 4,989外	55/12	8,083	3	山・田	31,000	69	21,390	100
3.延岡圏								
※岡富町951-25	57/1	9,383	6	山	20,000	45	9,000	100
門川町加草1559外	56/11	10,824	6	山・畑	26,000	62	16,120	100
※岡富町951-9外	50/9	9,497	6	山	30,000	51	15,300	100
日向市富高(新陽)	55/10	13,327	5	山・畑	32,000	57	18,240	100
(平均)	—	10,758	6	—	27,000	54	14,665	100
(総平均)	—	9,086	5	—	31,666	62	19,631	100
(4) ミニ開発								
1.宮崎圏								
中西町137	55/4	1,402	1	田	75,000	90	67,500	100
花島町屋形町 1195	54/2	1,809	1	〃	60,000	94	56,400	100
赤江飛江田1564	54/1	1,965	1	〃	45,000	84	37,800	100
大塚町田淵原 4058外	56/10	968	1	〃	60,000	86	51,600	100
(平均)	—	1,536	1	—	60,000	89	53,325	100

総面積当り (m <sup>2</sup> )								摘要
造成工事費等		付帯費用等		資本収益等		取引価格等		
円	%	円	%	円	%	円	%	
13,958	37	2,872	8	5,739	15	15,171	40	
5,970	28	2,556	12	1,204	6	11,660	54	
9,270	103	1,080	12	△ 2,350	△26	1,000	11	
6,695	42	1,931	12	2,594	16	4,900	30	中庸平均※除外
3,627	24	3,354	22	5,481	36	2,838	18	17,180(100)
8,970	49	1,223	7	131	1	7,916	43	7,832(46)
7,140	49	1,897	13	1,464	10	4,164	28	1,577(9)
8,081	41	2,169	11	2,133	11	7,248	37	1,363(8)
								6,408(37)
								中庸総平均
								25,437(100)
								9,253(36)
								2,335(9)
								2,769(11)
								11,080(44)
2,268	3	8,364	12	△ 3,626	△5	60,494	90	
1,729	3	5,640	10	△ 5,419	△10	54,450	97	
3,758	10	6,354	17	3,676	10	24,012	63	
3,680	7	3,235	6	△ 690	△1	45,375	88	
2,859	5	5,898	11	△ 1,515	△3	46,083	87	



取引事例一覧表 (3)

所在・地番 (団地名等)	開発面積その他		工期 (見込)	造成前 の地目	想定更 地価格	有効宅 地化率	想定更地価格	
	m <sup>2</sup>	月					円	%
2.都城圏								
鷹尾 1-3923	55/ 4	3,112	1	畑・雑	30,250	83	25,107	100
〃 1-3833	54/ 8	1,719	1	雑	30,250	78	23,595	100
都北 3580 外	54/ 7	1,983	1	畑	26,000	89	23,140	100
(平均)	—	2,271	1	—	28,833	83	23,947	100
3.延岡圏								
花ヶ丘団地	54/ 5	3,906	6	原・雑	35,000	67	23,450	100
大貫 4-1405 外	54/12	2,221	1	田	40,000	78	31,200	100
塩浜 3-2120 外	54/6 ~11	3,062	2	〃	30,000	64	9,200	100
大貫 3-710 外	55/ 2	1,449	1	〃	35,000	88	30,800	100
日向市財光寺	55/ 6	2,709	1	畑	28,000	77	21,560	100
(平均)	—	2,669	1	—	33,600	75	25,242	100
(総平均)	—	2,192	1	—	41,208	83	34,271	100

- (注) 1. 事例地は、準基準地評価に使用されたものの外、標準地等評価に使用  
 2. 造成工事費等には、工期に見合う資本利子等を含む。  
 3. 付帯費用等は、一般管理費・販売費等である。  
 4. 資本収益相当額は、想定更地価格、取引価格等から逆算したものである。  
 5. ミニ開発は、近隣地域の範囲とは関係なく、単に極めて小規模な開発

総面積当り (m <sup>2</sup> )								摘要
造成工事費等		付帯費用等		資本収益等		取引価格等		
円	%	円	%	円	%	円	%	
5,793	23	3,013	12	101	1	16,200	64	小狭間 750 外
3,995	17	2,821	12	△ 374	△ 2	17,153	73	
1,519	7	2,604	11	2,376	10	16,641	72	
3,769	16	2,813	12	701	3	16,664	69	
4,739	20	836	4	7,835	33	10,040	43	
2,759	9	4,517	14	1,842	6	22,082	71	
7,721	40	1,070	6	1,709	9	8,700	45	
3,757	12	4,337	14	△ 1,433	△ 5	24,139	79	
3,768	17	3,910	18	1,882	9	12,000	56	
4,459	18	2,934	12	2,367	9	15,392	61	
3,791	11	3,883	11	657	2	25,940	76	

された造成事例に拠る。

による分類である。

取引事例一覧表 (4)

所在・地番 (団地名等)	開発面積その他		工期 (見込)	造成前 の地目	想定更地 価 格	有効宅 地化率	想定更地価格	
	㎡	月					円	%
(5)標準地		㎡	月		円	%	円	%
宮崎(県)3-1	57/7	13,200	3	田	47,600	78	37,128	100
宮崎3-1	57/1	6,600	2	田	45,000	81	36,450	100
宮崎3-2	57/1	13,000	3	田	39,650	78	30,927	100
都城3-1	57/1	4,000	2	田	26,700	80	21,360	100
延岡3-1	57/1	14,780	3	田	28,000	79	22,120	100
(平均)	-	10,316	3	-	37,390	79	29,597	100
(6)準標準地								
宮崎	57/3	7,873	3	山	42,000	57	23,940	100
都城	57/3	10,838	3	山	31,000	75	23,250	100
延岡	57/3	14,724	3	山	40,000	42	16,800	100
(平均)	-	11,115	3	-	37,666	57	21,330	100

総面積当り (㎡)		摘要	
造成工事費等	付帯費用等	資本収益等	取引価格等
円 %	円 %	円 %	円 %
3,458 9	3,730 10	△ 1,060 △ 2	31,000 88
5,061 14	3,498 10	△ 5,859 △ 17	33,750 93
3,768 12	3,067 10	△ 10,608 △ 34	34,700 112
3,600 17	2,136 10	△ 2,176 △ 10	17,800 83
4,233 19	2,203 10	634 3	15,050 68
4,024 14	2,927 10	△ 3,814 △ 13	26,460 89
			(比準価格)
15,585 65	2,394 10	861 4	5,100 21
6,857 29	2,325 10	368 2	13,700 59
17,056 100	1,680 10	△ 3,436 △ 20	1,500 9
13,166 62	2,133 10	△ 736 △ 3	6,767 31



取引事例一覧表 (5) 標準的造成工事費等の検討

所在・地番 (団地名等)	開発面積その他 m <sup>2</sup>	工期 (見込) 月	造成前 の地目	想定更地 価格		有効宅 地化率		想定更地価格	
				円	%	円	%	円	%
(3)林地中心の造成工事費等									
1.小松台(岡崎)	469,066	42	山・畑 その他	50,000	60	30,000	100		
第2池田台	106,543	24	〃	41,000	62	25,420	100		
高岡・下倉永	168,941	〃	〃	28,000	53	14,840	〃		
清武・加納	45,290	12	〃	40,000	54	21,600	〃		
あすか団地	76,125	〃	〃	45,500	61	27,755	〃		
第8椿ヶ丘	22,255	〃	〃	31,000	53	16,430	〃		
源藤町東田	8,418	6	〃	51,000	73	37,740	〃		
国富町 951-25	9,383	〃	〃	20,000	45	9,000	〃		
※ 〃 951-9 外	9,497	〃	山	30,000	51	15,300	〃		
(平均)	101,724	16	-	37,389	59	22,009	100		
2.準基準地									
宮崎	7,873	3	山	42,000	57	23,940	100		
都城	10,838	〃	〃	31,000	75	23,250	〃		
延岡	14,724	〃	〃	40,000	42	16,800	〃		
(平均)	11,115	3	-	37,666	57	21,330	100		
(2)林地を含む場合の造成工事費等									
朝霧団地	38,549	12	山・畑	40,000	74	29,600	100		
日向協栄	38,819	〃	〃	29,000	65	18,850	〃		
志比田 4989 外	8,083	3	〃	31,000	69	21,390	〃		

総面積当り (m <sup>2</sup> )										摘要
造成工事費等		付帯費用等		資本収益等		取引価格等				
円	%	円	%	円	%	円	%	円	%	
17,118	57	3,606	12	4,376	15	4,900	16			終末処理場等付
10,605	42	2,803	11	9,092	36	2,920	12			〃
12,320	83	1,764	12	△ 1,844	△12	2,600	17			〃
11,660	54	2,578	12	2,162	10	5,200	24			〃
11,003	40	3,330	12	4,249	15	9,173	33			〃
9,049	55	1,972	12	839	5	4,570	28			〃
13,727	37	2,872	8	5,739	15	15,171	40			〃
9,270	103	1,080	12	△ 2,350	△26	1,000	11			〃
3,627	24	3,354	22	5,481	36	2,838	18			※特別な事例
10,957	50	2,595	12	3,083	14	5,374	24			〃
15,585	65	2,394	10	861	4	5,540	21			〃
6,857	29	2,325	10	368	2	13,700	59			〃
17,056	101	1,680	10	△ 3,436	△20	1,500	9			〃
13,166	62	2,133	10	△ 736	△ 3	6,767	31			〃
6,120	21	2,438	8	12,502	42	8,540	29			〃
7,309	39	2,245	12	5,896	31	3,400	18			〃
5,970	28	2,556	12	1,204	6	11,660	54			〃



取引事例一覧表 (6) 標準的造成工事費等の検討

所在・地番 (団地名等)	開発面積その他 m <sup>2</sup>	工期 (見込) 月	造成前 の地目	想定更地 価 格 円	有効宅 地化率 %	想定更地価格	
						円	%
門川町・加草	10,824	6	山・畑	26,000	62	16,120	100
日向・新陽	13,327	5	山・畑	32,000	57	18,240	100
花ヶ丘団地	3,906	6	原・雑	35,000	67	23,450	100
(平均)	18,835	7	-	32,167	66	21,275	100
(3)農地中心の造成工事費等							
1.鷹尾1-3833	1,719	1	雑	30,250	78	23,595	100
中西町137	1,402	1	田	75,000	90	67,500	100
花ヶ島・屋形町	1,809	1	田	60,000	94	56,400	100
赤江・飛江田	1,965	1	田	45,000	84	37,800	100
大塚・田淵原	968	1	田	60,000	86	51,600	100
都北3580外	1,983	1	畑	26,000	89	23,140	100
大貫4-1405外	2,221	1	田	40,000	78	31,200	100
大貫3-710外	1,449	1	田	35,000	88	30,800	100
日向・財光寺	2,709	1	畑	28,000	77	21,560	100
(平均)	1,803	1	-	44,361	86	38,177	100
2.住吉・生協団地	19,878	6	田	45,000	71	31,950	100
鷹尾1-3923	3,112	1	畑・雑	30,250	83	25,107	100
塩浜3-2120外	3,062	2	田	30,000	64	19,200	100
(平均)	8,684	-	-	35,083	72	25,419	100
3.標準地・基準地	10,316	3	田	37,390	79	29,597	100

総面積当り (m <sup>2</sup> )								摘要
造成工事費等		付帯費用等		資本収益等		取引価格等		
円	%	円	%	円	%	円	%	
6,695	42	1,931	12	2,594	16	4,900	30	
8,970	49	1,223	7	131	1	7,916	43	
4,739	20	836	4	7,835	33	10,040	43	
6,634	31	1,872	9	5,027	24	7,742	36	
3,995	17	2,821	12	△ 374	△ 2	17,153	72	
2,268	3	8,364	12	△ 3,626	△ 5	60,494	90	
1,729	3	5,640	10	△ 5,419	△ 10	54,450	97	
3,758	10	6,354	17	3,676	10	24,012	63	
3,680	7	3,235	6	△ 690	△ 1	45,375	88	
1,519	7	2,604	11	2,376	10	16,641	72	
2,759	9	4,517	14	1,842	6	22,082	71	
3,757	12	4,337	14	△ 1,433	△ 5	24,139	79	
3,768	17	3,910	18	1,882	9	12,000	56	
3,026	8	4,642	12	△ 196	△ 1	30,705	81	
7,638	24	1,855	6	1,257	4	21,200	66	処理場等付
5,793	23	3,013	12	101	1	16,200	64	
7,721	40	1,070	6	1,709	9	8,700	45	
7,051	28	1,979	8	1,022	4	15,367	60	
4,024		2,927		△ 3,814		26,460		個別には、別紙1~4参照のこと。



取引事例等の分析 (1)

(1) 想定更地価格の水準 (円/m<sup>2</sup>・平均)

開発形態別区別	宮崎圏	都城圏	延岡圏	総平均
大規模開発区域	40,000			40,000
中規模開発区域	43,500	40,000	30,000	38,500
小規模開発区域	51,000	31,000	27,000	31,500
ミニ開発区域	60,000	28,800	33,600	41,200
標準地等	44,100	26,700	28,000	37,400
最低水準	28,000	26,000	20,000	20,000

(2) 有効宅地化率の分布状況

1. 素地の種別による検討

種別	有効宅地化率	
	標準	分布
A. 林地中心の場合	%	%
標準基準地	60	45 ~ 73
B. 農地中心の場合	67	57 ~ 74
標準地等	79	78 ~ 81
ミニ開発	86	77 ~ 94
優良住宅地	71	64 ~ 83

2. 開発形態別の検討

種別	有効宅地化率	
	標準	分布
大規模開発区域	58	53 ~ 60
中規模開発区域	63	53 ~ 74
小規模開発区域	62	45 ~ 73
ミニ開発区域	83	64 ~ 94

2. 素地の種別、開発形態別の検討の結果、有効宅地化率は、概ね(3)のとおり分布するものと認められる。これらの資料は、自然的条件を中心に、熟成の程度を考察するに有用であろうと考えられる。

摘要

28,000 ~ 50,000  
29,000 ~ 45,500  
20,000 ~ 51,000  
36,000 ~ 75,000  
26,700 ~ 75,000

1. 価格水準の分布

開発区域は、それぞれ地価水準を異にする地域に存し、開発形態別の特徴は判然としないが、一般的に規模の小さいほど、高水準を示している。

また、地域別では、宮崎圏が高水準にあり、都城、延岡圏との格差は大である。

2. 熟成度と価格水準の関係

価格水準は、概括すれば、24,000 ~ 56,000円の範囲にあるが、この点から、開発に経済合理性が認められる地域、熟成度の限界を考察すれば、24,000円程度ということができよう。

地域別には、それぞれ考察の要がある。

3. 有効宅地化率の分布状況

有効利用度	有効宅地化率		摘要
	標準	分布	
高い	77%	74 ~ 80%	主として、ミニ開発区域、及び、街路沿線の農地地域
やや高い	71	68 ~ 74	農地中心の開発区域
普通	65	62 ~ 68	小・中規模開発区域で、比較的農地が広い地域
やや低い	59	56 ~ 62	比較的林地が広い開発区域
低い	53	50 ~ 56	大規模開発区域等で、林地を中心とする開発区域



取引事例等の分析 (2)

(3) 標準的造成工事費 (円/m<sup>2</sup>、総面積に対するもの)

1. 素地の種別による検討

種 別	造 成 工 事 費	
	平 均	分 布
A. 林地中心の場合	10,957 <sup>円</sup>	3,627 ~ 17,118 <sup>円</sup>
準基準地	13,166	6,857 ~ 17,056
B. 農地中心の場合	6,634	4,759 ~ 8,970
標準地等	4,024	3,458 ~ 5,061
ミニ開発	3,026	1,519 ~ 3,995
優良住宅地	7,051	5,793 ~ 7,721

3. 標準的造成工事費 (除く、終末処理場等)

難 易 度	造 成 工 事 費		摘 要
	標 準	分 布	
易 しい	4,000 <sup>円</sup>	3,000 ~ 5,000 <sup>円</sup>	主として、ミニ開発区域、及び街路沿線の農地地域
やや易しい	6,000	5,000 ~ 7,000	農地中心の開発区域
普 通	8,000	7,000 ~ 9,000	小・中規模開発区域で、比較的農地が広い地域
やや難しい	10,000	9,000 ~ 11,000	比較的林地が広い開発区域
難 しい	12,000	11,000 ~ 13,000	大規模開発区域等で林地を中心とする開発区域

2. 開発形態別の検討

形態区分	造 成 工 事 費		造 成 工 事 費 等 割 合	
	平 均	分 布	平 均	分 布
大規模開発区域	13,348 <sup>円</sup>	10,605 ~ 17,118 <sup>円</sup>	62%	53 ~ 75%
中規模開発区域	8,796	6,120 ~ 11,660	46	29 ~ 67
小規模開発区域	8,081	3,627 ~ 13,958	45	40 ~ 56
ミニ開発区域	3,791	1,519 ~ 7,721	22	13 ~ 46

※ 対想定(有効)更地価格割合、特別な事例を除く。

(注)

1. 標準的造成工事費

素地の種別・開発形態の検討(詳細は、取引事例一覧、参照)から概ね、(3)のとおり、把握し得るが、実際の工事費の分布状況は、区々であり、事例毎の検討が必要である。

2. 造成工事費等割合

この割合も広範囲にわたる。個々の検討が必要と認められるが、(2)の割合に多少の修正を施せば、65・(55)・45・35・25%の傾向を示している。

3. 熟成度の検討

標準的工事費から、宅地見込地の熟成度について言及すれば、造成工事費等割合は別として、難易度も、判定の目安となろう。



取引事例等の分析 (3)

(4) 熟成度に関する検討

1. 資本収益相当について

取引事例等について、想定更地価格の構成要素を検討してみると、取引総合的にいえば、需給関係、取引事情にかかわらず、一定の傾向を示し、これは、地域の地価水準、特に、所謂「熟成度」との関連をもつものと認め得るところである。

2. 想定更地価格と素地代等の割合

形態区分	想定更地価格	素地価格		造成工事費等		その他	
		金額	割合	金額	割合	金額	割合
大規模開発区域	27,710 <sup>円</sup>	3,910 <sup>円</sup>	14%	13,861 <sup>円</sup>	50%	9,939 <sup>円</sup>	36%
中規模開発区域	24,363	8,680	36	8,796	36	6,887	28
小規模開発区域	25,437	11,080	44	9,253	36	5,104	20
ミニ開発区域	34,271	25,940	76	3,791	11	4,540	13
標準地等	29,597	26,460	89	4,024	14	△ 887	△ 3

3. 熟成度(市街化進行の程度)割合

形態区分	割合 (%)		摘 要	
	平均	修正	年	
大規模開発区域	130		4~5	126~134
〃	123	122	3~4	119~126
中規模開発区域	115	115	2~3	112~119
小規模開発区域	107	109	1~2	106~112
ミニ開発区域	100	100	1	103

※ 熟成期間1年につき、6%程度が、妥当と認められる。

時点における収益予想額は、開発規模によって異なる。規模が大きいほど収益予想額は大きい。(24・18・11.2%の割合)め得るところである。

※ 標準地等の動向は、別格として、想定更地価格の構成要素は、前号のとおり、一定の傾向を示して、「その他」の割合が、所謂、熟成度、或は、市街化進行の程度の表現と認められる。

※ 熟成度の低い宅地見込地地域

(1)~(4)までの検討の結果、いわゆる、熟成度の低い宅地見込地地域とは、具体的につぎの条件に該当する地域といえることができる。

- A. 想定更地価格…………… @ 24,000円/㎡以下
- B. 有効宅地化率…………… 55%以下
- C. 造成工事費等…………… @ 10,000円/㎡以上
- D. 熟成度(分譲完了まで)…………… 5年以上(予測の限界)

なお、例示は、地域、地区によって差があると認められるので、留意が必要である。

個別的要因の検討 (1)

(1) 土地の種別にみる個別的要因

地目	第2池田台		あすかニュータウン		小松台ハイランド		小松台(公社)	
	価額	割合	価額	割合	価額	割合	価額	割合
宅地	※27,225 <sup>円</sup>	136%			※31,887 <sup>円</sup>	220%		
田	※20,024	100	11,516	100	14,502	100	9,075	100
畑	4,268	31	9,350	81	10,361	71	6,353	70
山・原	2,154	11			3,872	27	2,420	27
池沼					※20,000	138	3,630	40
雑			※9,559	83	6,618	46	4,446	49
	※ 取付道路用地買収例		※ ほぼ平坦、造成途上の物件相当の買収例		※ 特殊な買収例			

(2) 道路との関係位置の検討

1. 品等格差の割合

条件……想定更地価格 @ 40,000円/㎡

造成費は、道路開設費のほかは同等

品等	格差率	摘 要 (例示)
優 る	115	(A)~A 4m以上の道路に接面する画地 (B)~A
やや優る	109	(A)~B 比較的道路に近く、物理的、経済的に (B)~B・C 道路取付可能な画地
普 通	100	(A)~C 取付道路の開設がやや困難な画地 (B)~D
やや劣る	93	(A)~D 接面道路、農道等もない中間画地 (B)~E
劣 る	84	(A)~E 道路から奥深い所に位置する画地

平均(※除外)	
価額	割合
11,697 <sup>円</sup>	100
7,588	65
3,815	33
3,630	31
5,532	47

(1) 事例過少、断定的な分析は困難である。

しかし、農地及び山林の関係にみれば、地目別の地価水準と造成の難易度の相関関係によって価格形成がなされているというべきであろう。(畑は山畑である。)

画地条件(形状等)は、特に顧慮されないようである。

(2) この例は、大・中規模開発区域に属するが、小規模開発、特にミニ開発では、田・畑の価格が逆転する可能性があると考えられる。



## 個別的要因の検討 (2)

### 2. その他

前号は、比較的熟成度が高いと認められる地域(農地)の例であるが、熟要因動向に従い、格差率は小さくなる傾向を有する。また、特に、熟成度が必要と認められる。

熟成度の低い地域……………街路沿い、取付道路等のほか、特に、格単独開発可能物件……………宅地と同等の評価、画地条件(高低差等

### (3)形状等、画地条件に関する検討

#### 1.開発規模と形状等

相当規模の開発区域内における素地取引では、一般的に、画地個々の開発区域の形状で判断される傾向があるようである。

道路との関係位置に優れた画地、及び開発区域の辺に位置する物件につ農地地域の場合においても同様の傾向にあるといえる。

#### 2.熟成度の形状の関係

熟成度が低い地域でも、前号と同じ傾向は、否定できないが、格差率はれるような、格差(擁壁等を必要とする場合はさらに大きくなる)が生ず

#### 3.地勢、地盤(造成の難易、有効宅地化率)

(1)土地の種別にみる個別的要因において、検討したように、地目別に、されているようである。

特別に、有利、不利の条件下にあるものを除き、地目別の価格水準但し、原則的には、個々の物件に関する造成の難易度、有効利用度、

成度の低い地域、或は、林地等の地合は、当該地域の価格水準、価格形成の高い地域では、単独開発可能の物件も予想し得る。地域に即した個別的検討

差をつけない例が多い。  
造成費用程度)を考慮すれば足りる例もある。

状について、特別に考慮されないし、また、小規模の場合でも、全体的な開いて個別に検討すれば足りると認められる。

縮まり、単独開発可能と認められる物件の場合では、住宅地域比準表に示さると認められる。

概ね、造成の難易度、有効利用度は異り、地価水準もこれらを反映して形成の割合によれば足りるようである。  
の検討が要請される場所である。

検 証 表 (1)

準基準地(宮崎) 57/3/31

事 例 地	時 点	取引価格	比 較			
			事 情 補 正	時 点 修 正	標準化 補 正	価格水準
(1) 小松台 (宮崎)	56/12	4,900	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{106}{100}$ ※①	$\times \frac{100}{90}$ ※②	$\times \frac{42}{50}$
(2) 第2池田台	53/12	2,920	$\times \frac{100}{40}$ ※③	$\times \frac{120}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{42}{41}$
(3) 清武 (青木)	55/12	5,200	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{108}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{42}{40}$
(4) あすか ニュータウン	54/3	9,173	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{118}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{42}{45}$
(5) 住吉・生協	55/5	21,200	$\times \frac{100}{115}$ ※④	$\times \frac{112}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{42}{45}$
(6) 源藤・東田	55/4	15,171	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{112}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{42}{51}$

価格調整・検証

○事例の規範性……同一需給圏内の類似地域、熟成の度合にみれば、規範力  
いが、熟成度に予測を含むだけに(1)(2)は避けるべきであ  
○価格水準等……最有力の事例(6)の価格は、@ 5,100円/m<sup>2</sup>であり、(3)~(5)  
したがって、この方式による比準方法は、妥当性をもつ

※この方式による比準価格 @ 5,100円/m<sup>2</sup>  
控除方式による価格 @ 5,400円/m<sup>2</sup> (但し熟成度修正

別紙5-1

項 目				事 例 格	摘 要
地 域	要 因	計	事 例 格		
有 効 利 用 度	造 成 の 難 易 度	熟 成 度	計		
$\times \frac{0.57}{0.60}$	$\times \frac{0.25}{0.31}$	$\times \frac{134}{106}$	$= \frac{81}{100}$	= 4,700	※①時点修正…年率6% ②市街化調整区域 約65%
$\times \frac{0.57}{0.62}$	$\times \frac{0.25}{0.47}$	$\times \frac{119}{106}$	$= \frac{56}{100}$	= 4,200	③事情補正 想定更地価格水準の上 昇利益見込が通例を 大きく上回る。(36%)
$\times \frac{0.57}{0.54}$	$\times \frac{0.25}{0.34}$	$\times \frac{112}{106}$	$= \frac{86}{100}$	= 4,800	④事情補正 通例に比し、付帯費用、 資本収益相当割合が低 い。隣接地域開発のた めと認められる。
$\times \frac{0.57}{0.61}$	$\times \frac{0.25}{0.48}$	$\times \frac{112}{106}$	$= \frac{48}{100}$	= 5,200	
$\times \frac{0.57}{0.71}$	$\times \frac{0.25}{0.70}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{27}{100}$	= 5,600	
$\times \frac{0.57}{0.73}$	$\times \frac{0.25}{0.55}$	$\times \frac{109}{106}$	$= \frac{30}{100}$	= 5,100	

は、(6)(5)(4)(3)の順と認められる。この算定方式によれば、特に規模等は問はな  
らう。  
の価格は、その周辺の水準にあり、検証価値を有すると認め得る。  
と判断できる。

100)



検 証 表 (2)

準基準地(都城) 57/3/31

事 例 地	時 点	取引価格	比 較			
			事 情 補 正	時 点 修 正	標準化 補 正	価格水準
(1) 朝霧団地	53/ 2	8,540	$\times \frac{100}{50}$ ※①	$\times \frac{124}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{31}{40}$
(2) 志比田 4989	55/12	11,660	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{108}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{31}{31}$
(3) 鷹尾 1-3923	55/ 4	16,200	$\times \frac{100}{110}$ ※②	$\times \frac{112}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{31}{30}$
(4) 都北町	54/ 7	16,641	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{116}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{31}{26}$
(5) 鷹尾 1-3833	55/ 4	17,153	$\times \frac{100}{110}$ ※③	$\times \frac{112}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{31}{30}$
			$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$

価格調整・検証

○事例の規範性……想定更地の水準、熟成度等、開発の規模(1)……中規模性を問えば、(2)ということになる。地理的には、(5)はるとすれば、前記程度の補正を必要とすると認められる。

○価格水準等……事例価格の水準は、@ 13,300 円 / m<sup>2</sup> ~ @ 14,800 円 / m<sup>2</sup> このうち、規範性の強い(2)は中庸の水準を示し、その他

※この方式による比準価格 @ 13,700 円 / m<sup>2</sup>

控除方式による価格 @ 12,400 円 / m<sup>2</sup> (但し熟成度

別紙 5 - 2

項 目				事 例 格	摘 要	
地 域	要 因	有 効 利用度	造成の 難易度			
		$\times \frac{0.75}{0.74}$	$\times \frac{0.60}{0.71}$	$\times \frac{112}{106} = \frac{70}{100}$	= 14,800	※①事情補正 想定更地価格水準の上昇収益見込額が通例を大きく上回る。(42%) ②事情補正 資本収益相当がない。5~10%程度の買込み補正が必要と認められる。  ③事情補正 ②に同じ。
		$\times \frac{0.75}{0.69}$	$\times \frac{0.60}{0.60}$	$\times \frac{106}{106} = \frac{109}{100}$	= 13,700	
		$\times \frac{0.75}{0.83}$	$\times \frac{0.60}{0.65}$	$\times \frac{100}{106} = \frac{81}{100}$	= 13,400	
		$\times \frac{0.75}{0.89}$	$\times \frac{0.60}{0.82}$	$\times \frac{100}{106} = \frac{69}{100}$	= 13,300	
		$\times \frac{0.75}{0.78}$	$\times \frac{0.60}{0.71}$	$\times \frac{100}{106} = \frac{79}{100}$	= 13,800	
		$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100} = \frac{100}{100}$	=	

開発、(3)~(5)……ミニ開発)を除き、比較的類似したものであるが、特に規範基準地の隣地であるが、ミニ開発(1,719 m<sup>2</sup>)である。これに規範性を求める範囲である。

は、これを検証する形であり、この比準方法は妥当と認められる。

修正 100 )

検査証表 (3)

準基準地(延岡) 57/3/31

事例地	時点	取引価格	比較			
			事情補正	時点修正	標準化補正	価格水準
岡富町 951-25	57/ 1	1,000	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{101}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{40}{20}$
			$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{0}{0}$
			$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{0}{0}$
			$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{0}{0}$
			$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{0}{0}$
			$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{0}{0}$

価格調整・検証

※事例の選択……この基準地の控除方式による価格は、マイナス(造成工事)のような地域が、地理的に市街地に近接していようと、すべき事例は、前記一例(マイナス)であり、その他の事られるべきと考えられる。

※市場性……市街地近郊に位置するものであるが、林地そのものの価値この方法による比準価格は、ゼロと求めることになろうが、

※控除方式による価格 @△ 1,730 円/m<sup>2</sup>

別紙 5 - 3

項目				事例価格	摘要
地域	要因	熟成度	計		
有効利用度	造成の難易度			= 1,500	
$\times \frac{0.42}{0.45}$	$\times \frac{0.12}{0.15}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{149}{100}$		
$\times \frac{0.42}{0.45}$	$\times \frac{0.12}{0.15}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{149}{100}$		
$\times \frac{0.42}{0.45}$	$\times \frac{0.12}{0.15}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{149}{100}$		
$\times \frac{0.42}{0.45}$	$\times \frac{0.12}{0.15}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{149}{100}$		
$\times \frac{0.42}{0.45}$	$\times \frac{0.12}{0.15}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{149}{100}$		
$\times \frac{0.42}{0.45}$	$\times \frac{0.12}{0.15}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{149}{100}$		
$\times \frac{0.42}{0.45}$	$\times \frac{0.12}{0.15}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{149}{100}$		
$\times \frac{0.42}{0.45}$	$\times \frac{0.12}{0.15}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{149}{100}$		
$\times \frac{0.42}{0.45}$	$\times \frac{0.12}{0.15}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{149}{100}$		
$\times \frac{0.42}{0.45}$	$\times \frac{0.12}{0.15}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{149}{100}$		

費等が、想定更地価格を上回る)である。  
 宅地見込地と呼べるかどうか、疑問がある。宅地見込地と認識した場合、選択例に求めれば、ゼロとなる。準基準地は林地であるが、地目相当の価格を与えも特に見出し得ない。  
 一般的な市場交換価値も限りなく「ゼロ」に近いのではないかと考える。



検証表 (4)

基準地 宮崎 3-1 比準価格 @ 31,000

事例地	時点	取引価格	比較			
			事情補正	時点修正	標準化補正	価格水準
(標準地) 宮崎 3-1	57/1	33,750	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{101.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{47.6}{45}$
宮崎 3-2	"	34,700	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{101.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{47.6}{40}$
都城 3-1	"	17,800	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{101.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{47.6}{26.7}$
延岡 3-1	"	15,050	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{101.5}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{47.6}{28}$
			$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{47.6}{47.6}$
			$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{47.6}{47.6}$

価格調整・検討 (基準地 3-1 資本収益相当額  $\Delta 2\%$ )

- (1) 標準地等は、中・小規模開発区域に属すると認められるが、地価水準のと、資本収益相当 (見込) は、有効想定更地価格の  $\Delta 3\%$ 、(都城圏  $3\%$ 、  
 (2) 地価形成要因は、地域によって多少の差はあるとしても、(1)同様に分析  
 宮崎 3-1  $\Delta 17\%$  85% 31,500  
 " 3-2  $\Delta 34\%$  70% 30,300  
 都城 3-1  $\Delta 10\%$  90% 30,400  
 延岡 3-1 + 3% 水準相当 29,200 と補正され  
 (3) 以上、補正を施せば、事例価格は近似し、この比準方式の妥当性が検証

円/m<sup>2</sup> 57/3/1

別紙 5-4

項目				事例価格	摘要
地域	要因	計			
有効利用度	造成の難易度	熟成度			
$\times \frac{0.78}{0.81}$	$\times \frac{0.81}{0.76}$	$\times \frac{103}{106}$	$= \frac{108}{100}$	= 37,000	吉村町大田島 農道沿い
$\times \frac{0.78}{0.78}$	$\times \frac{0.81}{0.78}$	$\times \frac{106}{106}$	$= \frac{123}{100}$	= 43,300	赤江・田吉
$\times \frac{0.78}{0.80}$	$\times \frac{0.81}{0.73}$	$\times \frac{103}{106}$	$= \frac{187}{100}$	= 33,800	吉尾町
$\times \frac{0.78}{0.79}$	$\times \frac{0.81}{0.71}$	$\times \frac{103}{106}$	$= \frac{191}{100}$	= 29,200	古川町
$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$= \frac{100}{100}$	=	
$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$= \frac{100}{100}$	=	

形成は、ミニ開発の影響が強いと考えられる。この地域の取引事例を分析する延岡圏 9%、総平均 2%) であり、基準地 3-1 の例は、通常の水準と判断される。すれば、標準地等の場合は相当の補正を要すると認められる。

るべきであろう。  
 されるものである。



地域要因比準表 (交通・接近条件)

別表第25

(宅地見込地地域)

条件	項目	細項目	格差の内訳					備考	
			対象地域 基準地域	優 る	やや優る	普通	やや劣る		劣 る
交通・接近条件	都市との距離及び交通施設の状態	最寄駅への接近性	優 る	0	-3.5	-7.0	-10.5	-14.0	地域の標準的な社会経済的最寄駅への接近性について、次により分類し比較を行う。なお、接近性については、道路に沿った最短距離、バス路線の有無、バス停までの距離、バス運行回数等を総合的に考量して判定するものとする。 優 る 最寄駅に近接する地域 やや優る 最寄駅にやや近い地域 普通 最寄駅への時間、距離等が通常である地域 やや劣る 最寄駅にやや遠い地域 劣 る 最寄駅に遠い地域
			やや優る	3.5	0	-4.0	-7.5	-11.0	
			普通	7.5	4.0	0	-4.0	-7.5	
			やや劣る	12.0	8.5	4.0	0	-3.5	
			劣 る	16.0	12.5	8.0	4.0	0	
			最寄駅の性格	優 る	0	-2.5	-5.0		
	普通	2.5	0	-2.5					
	劣 る	5.0	2.5	0					
	最寄駅から都心への接近性	優 る	0	-1.5	-3.0	最寄駅から居住者が勤務する事務所、商店、工場等が立地する経済中心地たる都心への接近性について、次により分類し比較を行う。なお、接近性については、鉄道、道路、バス等による時間的な距離に重点をおいて判定するものとする。 優 る 通勤時間、距離等から判断して近接する地域 普通 通勤時間、距離等から判断して通常と判断される地域 劣 る 通勤時間、距離等から判断して遠い地域			
	普通	1.5	0	-1.5					
	劣 る	3.0	1.5	0					
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	優 る	0	-1.0		-2.0	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商店街への接近性について、次により分類し比較を行う。なお、接近性については、道路に沿った最短距離、バス路線の有無、バス停までの距離、バス運行回数等を総合的に考量して判定するものとする。 優る、普通、劣る…最寄駅から都心への接近性に準ずる。	
普通	1.0	0	-1.0						
劣 る	2.0	1.0	0						
最寄商店街の性格	優 る	0	-0.5	-1.0	最寄商店街の性格について、次により分類し比較を行う。 優 る 大型店舗を含む商店街で百貨店、スーパーマーケット等のある繁華性の高い商店街 普通 日用品店舗のほか専門店もあるが中級の商品販売を主とする商店街 劣 る 日用品店舗のみの商店街				
普通	0.5	0	-0.5						
劣 る	1.0	0.5	0						

(環境条件)

(宅見、地)

条件	項目	細項目	格差の内訳				備考		
			対象地域 基準地域	優 る	普通	劣 る			
交通・接近条件	学校・公園・病院等の配置の状態	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	優 る	0	-1.0	-2.0	公共公益施設の状態について、次により分類し比較を行う。なお、配置の状態については、各施設の位置関係、集積の度合及び日常の利便性等について総合的に考量して判定するものとする。 優 る 各種の施設に近接して利便性が高い地域 普通 各種の施設が標準的位置にあって利便性が通常である地域 劣 る 各種の施設から遠く利便性の低い地域		
			普通	1.0	0	-1.0			
			劣 る	2.0	1.0	0			
			周辺街路等の状態	優 る	0	-1.5		-3.0	幹線街路への接近性、周辺街路の配置、系統、構造等の周辺街路等の状態の良否について、次により分類し比較を行う。 優 る 周辺街路等の状態の優れている地域 普通 周辺街路等の状態が通常と判断される地域 劣 る 周辺街路等の状態が劣っている地域
			普通	1.5	0	-1.5			
			劣 る	3.0	1.5	0			
環境条件	日照・温度・湿度・風向等の気象の状態	日照、温度、湿度、風向、通風等	優 る	0	-1.5	-2.5	日照の確保、温度、湿度、風向、通風等の自然条件について、次により分類し比較を行う。 優 る 日照、通風等を阻害するものが殆どなく自然条件が優れている地域 普通 日照、通風等も普通で自然条件も通常である地域 劣 る 日照、通風等が悪く自然条件が劣っている地域		
			普通	1.5	0	-1.5			
			劣 る	2.5	1.5	0			
			眺望・景観等の自然環境の良否	優 る	0	-1.5		-2.5	眺望、景観、地勢、地盤等の自然環境の良否について、次により分類し比較を行う。 優 る 眺望がひらけ、景観、地勢が優れて地質、地盤が強固な環境に恵まれた地域 普通 眺望、景観とも通常で、地勢は平坦、地質、地盤が普通である地域 劣 る 眺望、景観が優れず、地勢、地盤が劣る地域
			普通	1.5	0	-1.5			
			劣 る	2.5	1.5	0			
環境条件	上下水道・ガス等の供給処理施設の状態	上下水道、ガス、電気等の引込の難易	優 る	0	-2.5	-5.0	既存供給処理施設からの引込の難易について、次により分類し比較を行う。 優 る 引込延長が短く容易に引込可能な地域 普通 通常の費用で引込が可能な地域 劣 る 引込延長が長く引込に多額の費用を要する地域		
			普通	2.5	0	-2.5			
			劣 る	5.0	2.5	0			



(宅地造成条件)

(宅見・地)

条件	項目	細項目	格差の内訳					備考
			基準地の属する地域に比較して					
			やや小さい	ほぼ同じ	やや大きい			
環境条件	騒音・大気汚染等の公害発生の程度	対象地域との格差						公害の種類、発生の頻度及びその広がり等を総合的に考量して判定する。
		格差率	2.0	0			-2.0	
宅地造成条件	造成の難易及び必要の程度	宅地見込地としての価格水準が低い地域	易しい	やや易しい	普通	やや難しい	難しい	宅地見込地の価格水準(5段階区分)ごとに単位当たり宅地造成工事費の大、小について、次により分類し比較を行う。 殆ど盛土を要しない畑、原野等 地盤良好な田、畑等で平均盛土高がおおよそ1m未満のもの 軟弱地盤でない田で平均盛土高が1m以上の場合 緩斜面の丘陵、地盤の良くない田 急斜面あるいは硬岩の多い丘陵地盤の悪い田
		易しい	1.00	0.87	0.75	0.62	0.49	
		やや易しい	1.14	1.00	0.86	0.71	0.57	
		普通	1.34	1.17	1.00	0.83	0.66	
		やや難しい	1.61	1.41	1.20	1.00	0.80	
		難しい	2.03	1.77	1.51	1.26	1.00	
	宅地見込地としての価格水準が中位の地域	易しい	1.00	0.90	0.81	0.71	0.62	注) 上記の5分類は標準を示したものであって判定に当たっては次の点に留意すること。 1. 地勢、地質、地盤等の良否 2. 単位当たり平均切・盛土量の大・小 3. 土砂の運搬距離 4. 重機械搬入、使用の難易 5. 公共施設整備等の負担金の大小
		やや易しい	1.11	1.00	0.89	0.79	0.68	
		普通	1.24	1.12	1.00	0.88	0.76	
		やや難しい	1.40	1.27	1.13	1.00	0.87	
		難しい	1.62	1.47	1.31	1.16	1.00	
		易しい	1.00	0.94	0.88	0.82	0.76	
宅地見込地としての価格水準が高い地域	易しい	1.00	0.96	0.91	0.87	0.83		
	やや易しい	1.05	1.00	0.95	0.91	0.86		
	普通	1.09	1.05	1.00	0.95	0.91		
	やや難しい	1.15	1.10	1.05	1.00	0.95		
	難しい	1.21	1.16	1.11	1.05	1.00		
	易しい	1.00	0.94	0.88	0.82	0.76		

(宅見・地)

条件	項目	細項目	格差の内訳					備考	
			基準地の属する地域に比較して						
			優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る		
環境条件	周辺地域の状態	周辺既存住宅地域等の性格、規模等	優る	0	-3.5	-8.0	-12.0	-15.5	周辺既存住宅地域の性格、規模等について、次により分類し比較を行う。 優る 公園、公社、大手業者等の団地が多く、住環境の整備されている地域 やや優る 中級サラリーマン階層等の一般住宅の多い地域で、住環境の整備の程度で判定 普通 一般住宅、アパート、農家、小工場等が混在する地域 やや劣る 農家が点在し、農地等の広がる地域
		やや優る	4.0	0	-4.5	-8.5	-12.5		
		普通	8.5	4.5	0	-4.5	-8.5		
		やや劣る	13.5	9.5	4.5	0	-4.0		
		劣る	18.5	14.0	9.5	4.5	0		
		優る	0	-3.5	-7.0	-10.5	-14.0		
環境条件	市街化進行の程度	市街化進行の程度	優る	0	-3.5	-7.0	-10.5	-14.0	市街化進行の程度について、次により分類し比較を行う。 優る 市街地に近接し、周辺街路網もほぼ整備され急速に住宅地域化しつつある地域 やや優る 市街地に比較的近く、主要街路への連絡性も良好で、周辺に一般住宅の建ちつつある地域 普通 市街地にやや遠く、街路等は未整備であるが、周辺の宅地開発が徐々に進行しつつある地域 やや劣る 公共施設が未整備で、利便施設等にも遠く住宅地域化するに相当期間を要する地域
		やや優る	3.5	0	-4.0	-7.5	-11.0		
		普通	7.5	4.0	0	-4.0	-7.5		
		やや劣る	12.0	8.5	4.0	0	-3.5		
		劣る	16.0	12.5	8.0	4.0	0		
		優る	0	-3.5	-7.0	-10.5	-14.0		
環境条件	都市の規模及び性格等	都市の人口、財政、社会福祉、文化教育施設等	基準地の属する地域に比較して					都市(市町村等)を異にする地域間の比較において両都市の人口、財政等の規模、社会福祉の水準、文化教育施設の充実の度合等を総合的に考量のうえ相対的な比較を行う。	
		優る	やや優る	ほぼ同じ	やや劣る	劣る			
		格差率	5.0	2.5	0	-2.5	-5.0		
環境条件	変電所、汚水処理場等の危険施設・処理施設等の有無	危険施設又は処理施設等の有無及びそれらの配置の状態にもとづく危険性あるいは悪影響の度合について、次により分類し比較を行う。	有					危険施設、処理施設等及び危険性、悪影響ともに皆無もしくは皆無に等しい地域 小さい 危険性、悪影響の度合が一般的に小さい地域 やや大きい 危険性、悪影響の度合がやや大きい地域	
		無	0	-1.0	-2.0				
		小さい	1.0	0	-1.0				
		やや大きい	2.0	1.0	0				
環境条件	洪水・地すべり等の災害発生の危険性	災害の種類、発生の頻度及びその規模等にもとづく危険性について、次により分類し比較を行う。	有					災害発生の危険性が殆んどない地域 小さい 災害発生の危険性が一般的に小さい地域 やや大きい 災害発生の危険性が一般的にやや大きい地域	
		無	0	-1.5	-3.0				
		小さい	1.5	0	-1.5				
		やや大きい	3.0	1.5	0				







個別的要因比準表

別表第26

(大・中規模開発地域)

条件	項目	細項目	格差の内訳				備考		
			対象地 基準地	優る	普通	劣る			
画地	道路との関係位置	道路の位置、規模、系統等	優る	1.00	0.95	0.90	接面道路の有無又は道路との遠近、道路の規模、系統等を総合的に考量し判定する。		
			普通	1.05	1.00	0.95			
			劣る	1.11	1.05	1.00			
			対象地 基準地	普通	劣る	相当に劣る		間口、奥行の関係、整形、不整形の度合等を総合的に考量し判定する。	
優る	1.00	0.95	0.90						
普通	1.05	1.00	0.95						
劣る	1.11	1.05	1.00						
条件	画地の形状等	画地の形状、間口、奥行等	相当に劣る	1.11	1.06	1.00			
			対象地 基準地	普通	劣る	相当に劣る			
条件	その他	高圧線下地	高圧線下地を含む土地の場合は、その高圧線の電圧の種別、線下地部分の面積及び当該土地に占める位置等を考慮し、適正に定めた率をもって補正するものとする。						
行政的	規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	規制の程度					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態様等について、次により分類し比較を行う。 弱い 標準的な画地より影響が弱い画地 やや弱い 標準的な画地より影響がやや弱い画地 普通 標準的な画地と同程度の影響を受ける画地 やや強い 標準的な画地より影響がやや強い画地 強い 標準的な画地より影響が強い画地	
			弱い	1.00	0.99	0.98	0.97		0.96
			やや弱い	1.01	1.00	0.99	0.98		0.97
			普通	1.02	1.01	1.00	0.99		0.98
			やや強い	1.03	1.02	1.01	1.00		0.99
			強い	1.04	1.03	1.02	1.01		1.00
その他	地盤・地質・地勢等の状態	地盤の高低、地質、地勢等	優る	1.00	0.95	0.90	地盤の高低、地質、地勢等の宅地造成工事費及び有効宅地化率に影響を及ぼす諸要因について、総合的に考量し判定する。		
			普通	1.05	1.00	0.95			
			劣る	1.11	1.05	1.00			
			対象地 基準地	優る	普通	劣る			

(大・中開発、個)

条件	項目	細項目	格差の内訳				備考
			対象地 基準地	優る	普通	劣る	
その他	その他	その他	優る				画地条件、行政的条件で掲げる項目及びその他地盤の高低、地質、地勢等のほか、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格差率を定めるものとする。
			普通				
			劣る				
			対象地 基準地	優る	普通	劣る	

個別的要因比準表

別表第27

(小規模開発地域)

条件	項目	細項目	格差の内訳					備考	
			対象地 基準地	優る	やや優る	普通	やや劣る		劣る
画地	道路との関係位置	道路の位置、規模、系統等	優る	1.00	0.92	0.83	0.78	0.71	道路との位置関係について、次により分類し比較を行う。 優る 幅員4m以上の道路に接する画地 やや優る 接面道路はないが、幅員4m未満の道路に近接し、道路の取付が物理的、経済的に可能な画地 普通 接面道路がなく、道路位置からみてほぼ中間に位置する画地 やや劣る 接面道路がなく、道路位置からみて奥深く位置する画地 劣る
			やや優る	1.09	1.00	0.91	0.85	0.77	
			普通	1.20	1.10	1.00	0.93	0.85	
			やや劣る	1.30	1.18	1.08	1.00	0.91	
			劣る	1.41	1.29	1.18	1.09	1.00	
			相当に劣る	1.52	1.40	1.30	1.20	1.10	
条件	画地の形状等	画地の形状、間口、奥行等	普通	1.00	0.90	0.75		間口、奥行の関係、整形、不整形の度合等を総合的に考慮し判定する。	
			劣る	1.11	1.00	0.83			
			相当に劣る	1.33	1.20	1.00			
			相当に劣る	1.52	1.40	1.30	1.20		1.10
その他	高压線下地	高压線下地を含む土地の場合は、その高压線の電圧の種類、線下地部分の面積及び当該土地に占める位置等を考慮し、適正に定めた率をもって補正するものとする。							
行政的	公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域地区等	弱い	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	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様態等について、次により分類し比較を行う。 弱い 標準的な画地より影響が弱い画地 やや弱い 標準的な画地より影響がやや弱い画地 普通 標準的な画地と同程度の影響を受ける画地 やや強い 標準的な画地より影響がやや強い画地 強い 標準的な画地より影響が強い画地
			やや弱い	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	
			普通	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	
			やや強い	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	
			強い	1.04	1.03	1.02	1.01	1.00	
			強い	1.04	1.03	1.02	1.01	1.00	
その他	地盤・地質・地勢等の状態	地盤の高低、地質、地勢等	優る	1.00	0.91	0.82		地盤の高低、地質、地勢等の宅地造成工事費及び有効宅地化率に影響を及ぼす諸要因について、総合的に考慮し判定する。	
			普通	1.10	1.00	0.90			
			劣る	1.22	1.11	1.00			
			劣る	1.22	1.11	1.00			

(小開発、個)

条件	項目	細項目	格差の内訳			備考	
			対象地 基準地	優る	普通		劣る
その他 (つづき)	その他	その他	優る				画地条件、行政的条件で掲げる項目及びその他地盤の高低、地質、地勢等のほか、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格差率を求めるものとする。
			普通				
			劣る				
			劣る				