

表示	標準地	評価対象地 1号物件				事例等番号	取引事例-4			
	所在地	長良山田町9丁目99				所在地	長良城西町地内			
	種別・類型	住宅地		宅地・更地		種別・類型	住宅地		宅地・更地	
条件	(要因細項目)	コード	対象地要因	格差区分	評点	事例地等要因	格差区分	評点	備考	
画地条件	地積過大	1004	255.69㎡	1	1.000	280.00㎡	1	1.000	(公示等価格) 又は(取引価格) 110,000円/㎡	
	地積過小	1014		1	1.000		1	1.000		
	主街路接面方位	1023	南	2	1.020	北	4	1.000	(公示等時点) 又は(取引時点) 平成15年3月	
	主街路高低差	1244	等高	4	1.000	等高	4	1.000		
	間口狭小	1034	9.8m	1	1.000	13.8m	1	1.000	(時点修正率) 99.15%	
	奥行逋減	1044	22.8m	1	1.000	12.5m	1	1.000		
	奥行短小	1054	22.8m	1	1.000	12.5m	1	1.000	(取引事情) 無し	
	奥行長大	1064	232.7%	1	1.000	90.6%	1	1.000		
	画地形状	1073	ほぼ長方形	2	1.000	ほぼ正方形	1	1.000	(備考)	
画地地勢	1193	平坦地	1	1.000	平坦地	1	1.000			
側道等条件	側道A方位	1103	無し		1.000	東	1	1.010	(備考)	
	側道A幅員	1113		1	1.000	2.0m	2	1.006		
	側道B方位	1123	無し		1.000	無し		1.000		
	側道B幅員	1133		1	1.000		1	1.000		
	接面状況	1183	中間画地	6	1.000	角地	1	1.020		
他の要因	他の画地要因		特になし		1.000	特になし		1.000	相乗標準化補正率 0.998	
	無道路袋地補正		道路接面画地		1.000	道路接面画地		1.000		
	セットバック面積		セットバック無し		1.000	10.35㎡		0.963		
個別的要因格差相乗計			相乗個別格差補正率		1.020	相乗標準化補正率			0.998	
条件	(要因細項目)	コード	対象地域要因	格差区分	評点	事例地域等要因	格差区分	評点	相対格差	
街路条件	主街路種別	1213	市道	31	1.000	市道	31	1.000	1.000	
	系統連続性	1223	行止道	4	0.900	普通	2	1.000	1.111	
	主街路幅員	1234	5.5m	3	1.125	3.5m	2	1.075	0.956	
	歩道の有無	1253			1.000			1.000	1.000	
	舗装の状態	1263	アスファルト	1	1.020	アスファルト	1	1.020	1.000	
接近条件	最寄駅等の距離	1304	JR岐阜駅		4	0.609	JR岐阜駅		0.995	
			5,300m	5,500m			4	0.606		
	商業施設の距離	1314	パローS.C.長良店		3	0.835	ユニー長良店		1.018	
			1,300m	1,000m			3	0.850		
公共施設の距離	1324	長良小学校		2	0.880	長良小学校		1.091		
		700m	200m			1	0.960			
圏域中心の距離	1334	なし		1	1.000	なし		1	1.000	
環境条件	日照・通風	1403	普通		1.000	普通		1.000	1.000	
	地質・地勢	1413	普通		1.000	普通		1.000	1.000	
	周囲の状態	1423	農地・空地も介在する住宅地域		4	1.000	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域		1.000	
							4	1.000		
	上水道	1433	供給区域	1	1.000	供給区域	1	1.000	1.000	
	下水道	1443	処理区域内	1	1.000	処理区域内	1	1.000	1.000	
	都市ガス等	1453	供給区域	1	1.000	供給区域	1	1.000	1.000	
嫌悪施設等	1463	無し		1.000	無し		1.000	1.000		
行政的条件	都市計画区分	1543	市街化区域	1	1.000	市街化区域	1	1.000	1.000	
	用途地域	1503	二住居		1.000	二中専		1.000	1.000	
	基準容積率	1514	200%	6	1.000	160%	5	0.980	0.980	
	基準建蔽率	1524	60%	5	1.000	70%	6	1.020	1.020	
	防火規制等	1533	準防火地域	2	1.010	準防火地域	2	1.010	1.000	
その他	商業繁華性等	1603	普通	4	1.000	普通	4	1.000	1.000	
	居住快適性等	1613	普通	4	1.000	やや劣る	5	0.975	0.975	
	用途的展開性等	1623	普通	4	1.000	やや劣る	5	0.975	0.975	
近隣地域合評点(相乗値)			対象地近隣地域		0.467	事例地等近隣地域			0.520	1.115

※本表の構成は、国土交通省監修「土地価格比準表」に準拠するが、重複要因や判定要因は独自に改訂するものである。

※本表に採用した事例地数等の数値は「約の表示」有無に関わらず、全てROUND値もしくは概測値である。コード末尾数字=4は二ア比準採用。

※近隣地域の標準的街路条件を設定して比準する手法は、計算の相乗効果発生や判断の曖昧さ排除の観点から採用しない。